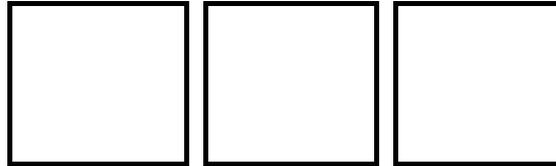




**COMUNE DI PIACENZA
D'ADIGE
PROVINCIA DI PADOVA**

**Var. 2
P.R.G./P.I.**

Elaborato



Scala



**N.T.O.
Norme Tecniche Operative
Adeguate**

Adottato con Del. C.C. n. del.
Approvato con Del. C.C.

COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE

Il Sindaco Primo Magri

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Dott. Alessio Bergo

IL PROGETTISTA

STUDIO ASSOCIATO ZANELLA

**Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica**

Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)

Tel 0444 787040 Fax 0444 787326

info@studiozanella.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Sezioni A/B

Alice Zanella
ZANELLA
n° 1540

**ANALISI AGRONOMICHE E
AMBIENTALI E VERIFICA
CALCOLO SAU E SAT, V.INC.A.**

Dott. Agr. Gino Benincà

Dott. Agr. Pierluigi Martorana

Dott. P.a. Giacomo De Franceschi



SOMMARIO

TITOLO I°	COORDINAMENTO URBANISTICO.....	6
Art. 1 -	Contenuto, limiti e validità delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale – Piano degli Interventi	6
Art. 1.1 -	Il P.R.C. del Comune di Piacenza D'Adige	6
Art. 1.2 -	Efficacia del P.R.G./P.I. e sue successive Varianti.....	7
Art. 1.3 -	Applicazione del P.R.G./P.I. e delle N.T.O.	7
Art. 2 -	Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari	7
Art. 3 -	Elaborati di P.R.G./P.I.	8
TITOLO II°	ATTUAZIONE DEL P.R.G./P.I.	10
Art. 4 -	- Strumenti di attuazione del P.R.G. /P.I.	10
Art. 5 -	Modi di intervento.....	10
TITOLO III°	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	14
Art. 6 -	Zone Territoriali Omogenee.....	14
Art. 7 -	Destinazioni d'uso.....	14
TITOLO IV°	SISTEMA INSEDIATIVO.....	17
Art. 8 -	Zona "A", Centro Storico.....	17
Art. 9 -	Aree omogenee di intervento e sub-aree relative.....	17
Art. 9.1 -	Cellule edilizie	18
Art. 9.2 -	Gradi di protezione e tipi di intervento	19
Art. 9.3 -	Prescrizioni particolari.....	22
Art. 9.4 -	Sedimi di nuova edificazione.....	23
Art. 10 -	Zone residenziali, norme generali.....	23
Art. 10.1 -	Interventi ammessi	24
Art. 10.2 -	Tipologia edilizia	24
Art. 10.3 -	Altezze, distanze da strade, confini e fabbricati	24
Art. 11 -	Zone C1 - Parti del territorio destinate principalmente a residenza parzialmente edificate	25
Art. 11.1 -	Interventi ammessi	25
Art. 12 -	Zone C2 - Parti del territorio destinate a nuove edificazioni	26
Art. 13 -	Zone C1 speciali - Parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano.....	26
Art. 13.1 -	Interventi ammessi	26
Art. 13.2 -	Tipologie ammesse	26
Art. 13.3 -	Modalità d'intervento.....	27
Art. 13.4 -	Altezze, distanze da strade e confini, distacco fra i fabbricati.....	27
Art. 14 -	Zona D1 - Parti del territorio destinate ad industria, artigianato e commercio.....	27
Art. 14.1 -	Interventi sull'esistente.....	29

Art. 15 - Beni ambientali ed architettonici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 29

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO..... 31

Art. 16 - Zona E – Agricola 31

Art. 16.1 - Contenuti e campo di applicazione 31

Art. 16.2 - Destinazioni d'uso consentite 31

Art. 16.3 - Caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte 32

Par.16.3.1 - Piani e altezze 34

Par.16.3.2 - Porticati..... 34

Par.16.3.3 - Pompeiane 34

Par.16.3.4 - Aree a parcheggio 35

Par.16.3.5 - Tutela ambientale 35

Art. 16.4 - Interventi di nuova edificazione 35

Art. 16.5 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso..... 36

Art. 16.6 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione 38

Art. 16.7 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie 39

Art. 16.8 - Strutture agricole produttive..... 40

Par.16.8.1 -Serre e vivai 41

Par.16.8.2 -Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici 41

Par.16.8.3 -Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto 41

Par.16.8.4 -Edificazione di nuovi allevamenti e ampliamento..... 42

Par.16.8.5 -Allevamenti zootecnici non intensivi..... 44

Par.16.8.6 -Dismissione degli allevamenti intensivi..... 44

Art. 17 - Nucleo rurale – Edificazioni diffuse di P.A.T..... 45

Art. 18 - Interventi di riordino della zona agricola..... 46

Art. 19 - Azioni di riqualificazione e riconversione..... 46

Art. 20 - Ambiti o elementi di natura paesaggistica e ambientale..... 47

Art. 20.1 - Ambito di interesse ambientale - paesaggistico del fiume Adige - Area a parco 47

Art. 20.2 - Ambito di interesse ambientale - paesaggistico del fiume Adige - Area pre parco..... 48

Art. 20.3 - Ambito di interesse ambientale – paesaggistico del fiume Adige: Aree umide e lacuali e Aree umide fluviali - Fiumi vincolati - Aree umide - Fasce arboree - Golene - Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale 49

Art. 20.4 - Principali arginature di forte impatto paesaggistico 50

Art. 20.5 - Punto panoramico paesaggistico 51

Art. 20.6 - Aree ad elevata utilizzazione agricola..... 51

Art. 21 - Ambiti a fragilità naturalistico - ambientale..... 51

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Art. 22 - Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale paesaggistico	52
Art. 22.1 - Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comune	52
Art. 22.2 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, Corridoi verdi, aree di connessione naturalistica, (buffer zone), corridoio ecologico principale, corridoio ecologico secondario, isola ad elevata naturalità (stepping stone), corridoio ecologico principale di progetto – Barriere infrastrutturali: aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale - Siepi agrarie: ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.....	54
Art. 23 - Azioni strategiche del sistema relazionale in ambito agricolo	58
Art. 23.1 - Principali percorsi ciclabili e pedonali di progetto.....	58
Art. 23.2 - Percorsi storico – ambientali.....	58
TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI E AREE DI RISPETTO	60
Art. 24 - Zone F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	60
Art. 25 - Zone a verde privato.....	61
Art. 26 - Aree o fasce di rispetto.....	62
TITOLO VII° - SISTEMA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE.....	63
Art. 27 - Caratteri tipologici	63
Art. 28 - Caratteristiche degli interventi.....	63
TITOLO VIII° DEROGHE	64
TITOLO IX° VERIFICA DI IDONEITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA PER INTERVENTI EDIFICATORI	65

TITOLO I° COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale – Piano degli Interventi

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio Comunale, riguarda gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le presenti Norme Tecniche Operative (d'ora in poi N.T.O.) del Piano Regolatore Generale – Piano degli Interventi (d'ora in poi P.R.G./P.I.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.R.G./P.I.

Art. 1.1 - II P.R.C. del Comune di Piacenza D'Adige

Il P.R.C. del Comune di Piacenza D'Adige è costituito da:

- il P.A.T. approvato e vigente, approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Padova in data 23 giugno 2010 e successivamente ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n° 64 del 07.04.2011, pubblicata sul B.U.R. n. 33 del 06 maggio 2011;
- la Variante n. 2 PRG/PI che interviene e disciplina tutto il territorio agricolo, recependo la Variante n. 1 PRG/PI + gli elaborati del vecchio P.R.G. rimasti inalterati dalle Varianti n. 1 e 2, in considerazione che:
 - il vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) acquisita il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (P.I.) per le sole parti compatibili con il PAT ai sensi dell'art. 48, comma 5, che stabilisce che *"...I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT".;*
 - è stata redatta una Variante n. 1 di PRG/PI adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 10.04.2014 ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 30.09.2014, la quale sostanzialmente:
 - conferma il P.R.G. vigente per la parti compatibili con il P.A.T.;
 - rinomina il P.R.G. vigente come P.R.G./P.I.;
 - interviene nel P.R.G./P.I. al fine di rispondere alle contingenti necessità sociali ed urbanistiche di quel momento, esclusivamente relative ad aree del programmato del vecchio P.R.G. e riconfermate dal P.A.T., che non prevedono modifiche sostanziali ma praticamente solo la ridefinizione delle modalità di attuazione ed un "ridisegno urbanistico" di due Zone residenziali C2, site in capoluogo e relative alle esistenti Z.T.O. C2/2 e Z.T.O. C2/5;
 - la Variante n. 2 PRG/PI interviene sul vecchio PRG/PI disciplinando tutto il territorio agricolo, mantenendo inalterati i rimanenti contenuti del vecchio PRG e recependo la Variante n. 1 PRG/PI.

Art. 1.2 - Efficacia del P.R.G./P.I. e sue successive Varianti

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i., il Piano degli Interventi o sue Varianti diventano efficaci quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano o sua Variante decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004.

In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 che prevede:

- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;
- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Art. 1.3 - Applicazione del P.R.G./P.I. e delle N.T.O.

Il PRG/PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle Tavole di progetto, nel Regolamento edilizio e nelle presenti Norme Tecniche Operative.

Le Norme Tecniche Operative disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso, nel rispetto del P.A.T..

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali in vigore.

Art. 2 - Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari

Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica dei Piani sovracomunali vigenti (Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C., Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P., P.A.T.I.), del P.A.T., e quella specificata nelle presenti norme operative del PRG/PI. Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

Art. 3 - Elaborati di P.R.G./P.I.

Gli elaborati del P.R.G./P.I. sono costituiti dagli elaborati invariati e vigenti del vecchio P.R.G. + quelli modificati ed integrati dalle Varianti n. 1 e 2, e qui di seguito esplicitati:

ELABORATI P.R.G./P.I.:

- Tavole tematiche - PRG
- Indagine geologica - PRG
- Elaborati di progetto di cui:
 - tav. 13.1 - Zonizzazione - Intero territorio comunale – Scala 1:5.000 - Var. 2 PRG/PI
 - tav. 13.3.A - Zone significative - Capoluogo – Scala 1:2.000 - Var. 2 PRG/PI
 - tav. 13.3.B - Zone significative - Valli Mocenighe – Scala 1:2.000 - Var. 2 PRG/PI
 - tav. 13.4.1 - Progetto del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione – Scala 1:1.000 - PRG
 - tav. 13.4.2 - Progetto del centro storico, generalità degli interventi – Scala 1:1000 - PRG
 - tav. 13.4.3 - Progetto località Barchessa– Scala 1:1.000 - PRG
 - tav. 13.5 - Progetto delle zone "C speciali" – Scala 1:1.000 - PRG
 - tav. 14 - Verifica del dimensionamento – Stato di Variante - Var. 1 PRG/PI
- Norme Tecniche Operative – Var. 2 PRG/PI
- Repertorio normativo e Verifica del dimensionamento - Var. 1 PRG/PI;
- Regolamento Edilizio - PRG
- Relazione Tecnica - PRG
- Relazione programmatica - Var. 1 PRG/PI;
- Relazione programmatica - Var. 2 PRG/PI;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale - Var. 2 PRG/PI;
- Elaborato Accordi pubblico – privati e Atti Unilaterali d'obbligo – Var. 2 PRG/PI;
- Verifica di Compatibilità Idraulica e allegata tavola grafica - Var. 1 PRG/PI;
- Verifica di Compatibilità Idraulica – Asseverazione di non necessità - Var. 2 PRG/PI;
- V.INC.A. - Dichiarazione di non incidenza - D.G.R.V. 2299 /2014 - Var. 2 PRG/PI.

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.R.G./P.I. valgono le seguenti regole:

- a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola di scala maggiore;
- b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- c) tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

d) le eventuali Schede puntuali prevalgono su tutti gli elaborati del PRG/PI.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.R.G./P.I.

L'indicazione delle reti stradali primaria e secondaria debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Gli elaborati agronomici del P.R.G./P.I. sono costituiti da quelli redatti in sede della Var. 2 di P.R.G./P.I., quali:

ELABORATI AGRONOMICI P.R.G./P.I. (redatti in sede di Var. n. 2 P.R.G./P.I.):

- Elab. R1 – Relazione agronomica;
- Elab. C1a – Ambiti delle aziende agricole esistenti;
- Elab. C1b –Valutazione delle aziende agricole esistenti sulla base delle dimensioni aziendali;
- Elab. C2 – Allevamenti intensivi ai sensi della L.R. 11/2004 - DGR 856/2012;
- Elab. C3 – Tavola di Verifica del consumo di SAU corrispondete alle azioni di Piano;
- Elab. C4 – Rete ecologica in aggiornamento e adeguamento al PTCP e al PAT;
- Elab. C5 – Fragilità e invarianti paesaggistico-ambientali (aggiornamento rispetto lo stato dei luoghi).

TITOLO II° ATTUAZIONE DEL P.R.G./P.I.

Art. 4 - - Strumenti di attuazione del P.R.G. /P.I.

Il Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Intervento urbanistico obbligatorio:
 - il Piano Particolareggiato
 - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - il Piano di Recupero
 - il Piano di Lottizzazione.

Art. 5 - Modi di intervento

L'attuazione delle previsioni di P.R.G./P.I. di cui al precedente art. 4, va così codificata:

- a) intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di P.R.G./P.I., è concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. /P.I. e dalla normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089.

- b) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11-12-13-14-15-16 della L.R. 61/85.

- b1) Piano Particolareggiato (P.P.): non è individuato nelle tavole di P.R.G. /P.I. alcun ambito nel quale sia vigente un P.P. od obbligatoria la sua adozione.

Nell'eventualità che ciò si verificasse, si applicheranno le disposizioni degli artt. 12 e 52 della L.R. 61/85.

- b2) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.): non è individuato nelle tavole di P.R.G. /P.I. alcun ambito nel quale sia vigente un P.E.E.P. o obbligatoria la sua adozione.

Nell'eventualità che ciò si verificasse, si applicheranno le disposizioni degli artt. 13 e 52 della L.R. 61/85, nonché quanto disposto dalla Legge 167/62.

b3) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P): il P.R.G. /P.I. non individua le zone territoriali omogenee nelle quali è obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne venga ravvisata l'opportunità.

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi di intervento ai sensi della L.R. 61/85.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo.

E' possibile l'adozione del P.I.P. in variante al presente strumento urbanistico. Tale necessità dovrà comunque essere congruamente motivata.

b4) Piano di Recupero: redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 15 della LR 61/85 è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della legge 457/78.

Il PRG/PI individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) dove tale strumento si rende necessario per tutti gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico.

Nelle ZTO "E" si potrà intervenire tramite piano di recupero qualora si ricada in una delle condizioni previste al successivo art. 16.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale.

Gli standards minimi (mq 3,5/abitante di parcheggio, mq 6/abitante di verde pubblico) potranno essere eventualmente monetizzati, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, secondo le modalità che dovranno essere previste in apposita deliberazione da parte dell'Amministrazione stessa.

b5) Piano di lottizzazione: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.R.G. /P.I.) e le varie indicazioni contenute nel PRG/PI, indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, etc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di lottizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

b6) Piani di lottizzazione d'ufficio: secondo quanto previsto all'art. 61 della L.R. 61/85, in caso di inadempienza dei privati, è ammessa la lottizzazione d'ufficio.

Tale strumento attuativo deve contenere i termini per l'attuazione delle opere: devono perciò essere fissati i termini entro i quali le singole concessioni dovranno essere richieste e le singole opere di urbanizzazione ed edilizie dovranno essere terminate. Il piano deve essere notificato ai proprietari secondo gli articoli 137 e seguenti del c.p.c. o a mezzo di messo Comunale.

Entro 15 giorni dalla notifica i proprietari possono formulare le loro opposizioni.

Il Sindaco propone il Progetto del Piano e le relative opposizioni all'esame del Consiglio Comunale che approva il Piano decidendo anche sulle opposizioni pervenute.

Le successive procedure di approvazione sono quelle illustrate all'art. 60 della L.R. 61/85.

c)Progettazione unitaria (U): definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PRG/PI, non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico-sanitari.

E' facoltà del Sindaco, su parere della C.C.E, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PRG/PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

TITOLO III° ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 6 - Zone Territoriali Omogenee

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.R.G. /P.I., è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A

ZONE C1

ZONE C SPECIALI

ZONE C2

ZONE D

ZONE E

ZONE F

ZONE DI RISPETTO E TUTELA

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. /P.I. prescrivono:

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per ogni singolo edificio o complesso di edifici.

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

a) Zone residenziali (ZTO A, C1, C2, C speciali)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;

- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli;
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici (tranne che nelle zone C speciali);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere della C.C.E., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

b) Zone Produttive D

- le attività artigianali, industriali e commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto come definito al successivo art. 14.

c) Zone agricole E

Si rimanda a quanto specificato all'art. 16.2 delle presenti Norme.

d) Zone di rispetto

- le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe.

e) Aree di preparco e parco (artt. 20.1 e 20.1 delle presenti Norme)

- attività agricole e agrituristiche e relativi servizi;

- attività di intrattenimento e svago, di somministrazione e ricettive e i relativi servizi, compatibilmente con la tutela dei valori ambientali e paesaggistici della zona.
- eventuali altre attività che saranno meglio precisate in sede di Variante di P.R.G./P.I., sempre nel rispetto delle destinazioni e funzioni consentite dall'ATO di appartenenza di PAT e di Zona di P.R.G./P.I.

TITOLO IV° SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 8 - Zona "A", Centro Storico

Il territorio comunale presenta due aree omogenee in località Barchessa e nel capoluogo, perimetrare alle tav. 13.4.1, 13.4.2, 13.4.3, che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo vengono definite come ZTO "A" e possiedono le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico di cui agli artt. 28 e 29 della L.R. 61/85 e secondo la L.R n. 80 del 31 maggio 1980.

In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, delle funzioni urbane ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti inedificati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.

Art. 9 - Aree omogenee di intervento e sub-aree relative

Nel Centro Storico sono individuati 4 tipi di aree omogenee di intervento:

- area della tutela
- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della ristrutturazione urbanistica

Appartengono all'area della tutela tutte le porzioni del Centro Storico che all'atto della adozione del PRG risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale. In particolare ciò riguarda i beni storico ambientali per cui è già esistente il decreto di vincolo (area dell'edificio della scuola elementare comunale), e per quelli che, in quanto di proprietà pubblica e di edificazione non recente o per intrinseche qualità architettonica (come palazzo Mocenigo in località Barchessa), risultano beni di primario interesse storico, artistico e paesaggistico.

L'area della tutela viene identificata nelle tavole di progetto come sub-area con grado di protezione 1.

Appartengono all'area del restauro quelle porzioni del centro storico su cui insistono fabbricati ed aree libere caratterizzati da elevata qualità tanto dal punto di vista architettonico che da quello ambientale.

All'interno dell'area del restauro vengono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 2, restauro filologico, con presenza di fabbricati e terreni che, seppure non vincolati, presentano elementi tali da conferire un elevato grado di dignità architettonica;
- sub-area con grado di protezione 3, restauro propositivo, presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica anche se parzialmente compromessi

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, si inseriscono nel tessuto urbano con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

Appartengono all'area della ristrutturazione edilizia quelle porzioni del centro storico in cui i fabbricati, le aree libere, le infrastrutture presenti costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico, indipendentemente dal fatto che i singoli elementi si caratterizzino con una maggiore o minore coerenza con l'ambiente circostante, o che, per successive trasformazioni, abbiano perso i loro caratteri originali.

All'interno dell'area della ristrutturazione edilizia vengono individuate tre sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione parziale, presenza di fabbricati e aree che non contrastano con le caratteristiche ambientali del centro storico;
- sub-area con grado di protezione 5, ristrutturazione migliorativa, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali, presentano un tessuto disordinato e non sufficientemente omogeneo alle caratteristiche del centro storico;
- sub-area con grado di protezione 6, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati o aree che per interventi recenti hanno perso del tutto una fisionomia coerente a quella del centro storico e si presentano in contrasto con il suo tessuto ambientale;

Appartengono all'area della ristrutturazione urbanistica gli edifici, i ruderi, che per fisionomia, destinazioni d'uso e organizzazione funzionale contrastano in modo strutturale con il tessuto storico e ne ostacolano il recupero.

All'interno dell'area della ristrutturazione urbanistica vengono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 7, ristrutturazione urbanistica, presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;
- sub-area con grado di protezione 8, demolizione; edifici, ruderi, che, in totale contrasto con il tessuto ambientale e funzionale, risultano da demolire.

Art. 9.1 - Cellule edilizie

Il Centro Storico, è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative.

All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti, o che in presenza di PdR sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

La limitazione del PdR ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita una unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad una approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme.

Art. 9.2 - Gradi di protezione e tipi di intervento

MANUTENZIONE ORDINARIA: ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. Non possono altresì essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 8.

AREA DELLA TUTELA

GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e vincolo - è finalizzato alla conservazione dei fabbricati nella loro inscindibile unità formale e strutturale, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, il tutto da progettarsi nel più scrupoloso rispetto del paesaggio e dell'ambiente. E' consentito operare eventuali adattamenti dei fabbricati anche per ottenere nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con le caratteristiche del manufatto e quelle urbanistiche, storiche e ambientali del centro storico.

Sono ammessi:

- ripristino, sostituzione di intonaci, rivestimenti ed infissi esterni e di manti di copertura, anche con l'impiego di materiali e forme moderne purché in armonia con l'antico;
- rifacimento di parti degradate;
- rifacimento e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà;
- interventi sui tramezzi in termini di rifacimento e valorizzazione degli ambienti interni;
- rifacimento delle finiture interne con materiali tradizionali e non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari;

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti senza alterazione dell'impianto statico e distributivo del fabbricato.

AREA DEL RESTAURO (art. 31, punto c, L. 457/78)

GRADO DI PROTEZIONE 2 - restauro filologico - si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali del fabbricato, con lo scopo del rigoroso restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi degradati utilizzando materiali analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - restauro propositivo - ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate a gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, argini, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrature a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 31, punto d, L. 457/78)

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

GRADO DI PROTEZIONE 4 - ristrutturazione parziale - interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico. La ristrutturazione parziale è volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, mure di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale è consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Nel recupero delle superfetazioni è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 10% della volumetria in atto, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato. Qualora l'indice in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

Sono ammessi direttamente i cambi di destinazione d'uso non essenziali di cui all'art. 92, punto a), della L.R. 61/85, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 50 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne che non alterino la superficie, il numero e la destinazione d'uso (salvo quanto indicato al punto precedente) delle singole unità immobiliari, le modifiche formetriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile fino al massimo del 25% dell'esistente, tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L. 13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ristrutturazione migliorativa - interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al centro storico. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne.

Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, è possibile condurre un intervento di riqualificazione anche oltre i termini previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità già indicate per la ristrutturazione parziale), al cambio di destinazione d'uso, nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 6 - ristrutturazione totale - interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento può avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario, secondo le modalità e quantità previste per le altre sub-aree appartenenti all'area della ristrutturazione edilizia, mentre direttamente sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le modifiche interne di cui all'art. 26 della Legge 47/85.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

GRADO DI PROTEZIONE 7 - ristrutturazione urbanistica - interventi finalizzati al recupero complessivo di parti del centro storico interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, ovvero interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previo approvazione di S.U.A. la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui al repertorio e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica sono ammesse direttamente solamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

GRADO DI PROTEZIONE 8 - demolizione - non sono previsti interventi di riqualificazione in quanto gli edifici collocati in tale sub-area si collocano in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta.

E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione.

Art. 9.3 - Prescrizioni particolari

Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo precedente dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, oltre agli standards derivanti dalla redazione eventuale di S.U.A. pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R. 61/85 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime) eventualmente anche ricavati in parte in interrati o seminterrati.

Per le distanze da strade ed edifici valgono le norme di cui all'art. 23, in particolare ultimo comma, della L.R. 61/85, così come per le servitù di vista, salvo consenso trascritto e registrato delle parti interessate. L'obbligo della registrazione non si applica per gli interventi previsti in concessione diretta.

I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, dovrà avvenire secondo le modalità generali previste per il centro storico.

Per le aree soggette a S.U.A. obbligatorio l'ipotesi progettuale non potrà essere limitata a singole porzioni della cellula in oggetto, ma comprendere l'intera area perimetrata.

Art. 9.4 - Sedimi di nuova edificazione

Nelle tavole di Piano vengono indicati i sedimi e le altezze per la realizzazione di nuove edificazioni nel centro storico. Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 9.2 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nel Repertorio Normativo per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui all'art. 9.2 per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 6), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

Art. 10 - Zone residenziali, norme generali

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7, lett. a), sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle allo scopo previste dal presente PRG/PI dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate.

Art. 10.1 - Interventi ammessi

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per unità immobiliare, relativamente al volume e alle unità esistenti alla data di approvazione del Piano ed applicabile una sola volta.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente: applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrate alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del PRG vengono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, fino alla scadenza, dopodiché si applicheranno le norme di zona;
- f) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate e indicate nelle tavole di P.R.G./P.I. e come meglio specificato agli articoli successivi.

Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionati o non oggetto di condono edilizio andranno demoliti senza ricostruzione.

Art. 10.2 - Tipologia edilizia

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati venga verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35%.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, e non concorrono alla determinazione del volume.

Art. 10.3 - Altezze, distanze da strade, confini e fabbricati

I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 7,50 ed un massimo di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale seminterrato.

Le distanze da strade, ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione, può autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5,00, fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada.

Distanza da confini minimo ml. 5,00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari, formalizzato con scrittura privata sottoscritta con firma autenticata da tutti gli aventi titolo e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di mt. 10;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5,00.

La costruzione in aderenza e' consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza può avvenire per un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine, e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.

Presso l'ufficio tecnico comunale dovrà essere tenuto un apposito registro contenente l'elenco degli immobili, individuati per estremi catastali e toponomastici, interessati dagli ampliamenti descritti al precedente art. 10.1 – lett. a) e dagli accordi tra proprietari confinanti per la minore distanza dal confine, di cui al 4° comma del presente articolo.

Art. 11 - Zone C1 - Parti del territorio destinate principalmente a residenza parzialmente edificate

Le zone C1 sono parti del territorio con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Art. 11.1 - Interventi ammessi

- aumento volumetrico per unità edilizia, riutilizzo e riordino dei corpi di fabbrica secondo le quantità, nei modi e con le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 10.1 e 10.2.;
- nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inediti di tipo A, con una cubatura massima edificabile di mc 600,00 e B, con una cubatura massima di mc 1.000,00, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;

Altezze, distanze da strade e confini, distacchi fra i fabbricati: come da precedente art. 10.3 .

Nei lotti nei quali è prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc.), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora il Sindaco ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 12 - Zone C2 - Parti del territorio destinate a nuove edificazioni

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge i 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL)

Le quantità edificabili saranno derivate da quelle indicate al repertorio normativo e non dovranno risultare inferiori al 75% di quelle massime ammesse.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di PRG/PI, mentre il disegno delle infrastrutture è da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione.

Per quanto non espressamente prescritto al presente articolo valgono le norme di cui al precedente art. 11.

Art. 13 - Zone C1 speciali - Parti del territorio a carattere prevalentemente residenziale in contesto ambientale non urbano

Tali zone, perimetrata nella tavola di PRG n. 13.5, derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un sostanzialmente positivo rapporto con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune piccole attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

Per le ZTO C1 speciali indicate come *Nucleo rurale* si rimanda a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme.

Art. 13.1 - Interventi ammessi

Fatte salve le destinazioni di cui alla L.R 24/85, compatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona, sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente art. 11.

Art. 13.2 - Tipologie ammesse

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.

In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari con esclusione del bianco.

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

Art. 13.3 - Modalità d'intervento

E' previsto il rilascio della concessione edilizia in conseguenza di un progetto che individui, rilevi e analizzi l'intera area di pertinenza come delimitata nelle tavole di PRG/PI, con particolare riguardo alla definizione degli spazi scoperti in funzione di un utilizzo a giardino, orto, brolo o agricolo specializzato, con indicazione delle essenze arboree esistenti e da inserire.

In sede di approvazione del progetto possono essere prescritte piantumazioni ulteriori, con utilizzo di essenze tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Pur essendo ammesse tutte le destinazioni d'uso specificamente previste all'art. 7, i cambi di destinazione d'uso (ad uso non residenziale) sono limitati ad un esclusivo uso familiare da parte dei residenti.

Art. 13.4 - Altezze, distanze da strade e confini, distacco fra i fabbricati

Si applicano le norme previste al punto 10.3 delle presenti N.T.A.

Art. 14 - Zona D1 - Parti del territorio destinate ad industria, artigianato e commercio

La zona produttiva D1 di completamento (Z.T.O. D1-1, D1-3, D1-4) è destinata a:

- costruzioni ad uso industriale, commerciale e artigianale, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto quello per l'alloggio di servizio o del titolare di azienda e comunque fino a un massimo di mc 500;
- infrastrutture per la distribuzione dei prodotti;
- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA approvati, o, in assenza di questi, rispettare le seguenti norme:

- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti con un minimo di ml. 5,00: quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 10,00, fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima ml. 10,00;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 5,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- il Sindaco ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, allo scopo di ottenere:
 - un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;
 - un equilibrio dei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione;
 - limitata interferenza tra verde privato e gli spazi pubblici;
 - delimitazioni delle proprietà.

La Z.T.O. D1/2 di espansione dovrà preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda, secondo le indicazioni di cui al punto precedente:

- i lotti minimi di intervento (mq 1000);
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi oltre alle quantità previste nel repertorio normativo, le aree a standards devono essere collocate in adiacenza alla recinzione dell'edificio n. 13;
- le diverse prescrizioni circa le modalità di intervento nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.

Nelle Z.T.O. lo standard a parcheggio privato di cui alla L. 122/89 viene definito in ragione di mq 1,00 di parcheggio ogni mq 3,00 di superficie lorda di pavimento.

Art. 14.1 - Interventi sull'esistente

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1) edifici esistenti in Z.T.O C1, C speciale:

- aumento una tantum fino al 40% della volumetria in atto, computata alla data di entrata in vigore del PRG, comunque fino al 50% delle superfici coperte esistenti e non oltre un rapporto di copertura del 40% dell'area ricadente nella specifica ZTO, sempre secondo i limiti di altezza e tipologici prescritti per le diverse zone omogenee ;
- recupero funzionale delle strutture precarie, oltre i limiti di cui al presente punto se non concorrenti alla determinazione delle quantità citate.

Gli interventi di cui al precedenti punto saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. In sede di Concessione saranno verificati gli standards.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

Art. 15 - Beni ambientali ed architettonici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche.

L'individuazione degli ambiti è riportata sulle tavole di P.R.G. /P.I. e in particolare nelle schede allegate al Repertorio Normativo, dove sono raccolte la documentazione fotografica e planimetrica relativamente allo stato di fatto, nonché le principali indicazioni progettuali.

Gli interventi sono ammessi in concessione diretta, salvo quanto prescritto dalla specifica scheda del Repertorio Normativo, qualora trattasi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici, per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, per gli interventi di cui allo specifico grado di protezione indicato sulla scheda di cui al precedente articolo 9., il cambio di destinazione d'uso come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla successiva schedatura, sono inedificabili.

In caso di intervento che superi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta una ipotesi progettuale che, nei termini previsti per la progettazione unitaria, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 16.3. In tali ipotesi la eliminazione

delle superfetazioni indicate sulle schede allegate al Repertorio Normativo si rende obbligatoria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola e quelle secondarie e terziarie che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati.

TITOLO V° SISTEMA AGRICOLO

Art. 16 - Zona E – Agricola**Art. 16.1 - Contenuti e campo di applicazione**

Il campo di applicazione, del presente Titolo, è costituito dal territorio agricolo e comprende le aree classificate come zona agricola ZTO "E".

Per quanto non previsto nel presente Titolo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nel P.I., nelle presenti NTO, nel Regolamento Edilizio e negli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo – articolo 50 della L.R. n. 11 del 2004 DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

Sono inoltre fatti salvi gli ulteriori interventi previsti nel PRG/PI e dalle presenti norme per il *Sistema agricolo*.

Art. 16.2 - Destinazioni d'uso consentite

All'interno della Zona agricola E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:

- a) la **residenza** stabile e la residenza per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;
- b) **attività agrituristica**. Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo* e s.m.i.. Sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (band and breakfast, affitta camere,...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socio – economico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*. Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente;
- c) **attività connesse commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione**.

Ai sensi della L.R. 12-04-1999 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, l'imprenditore agricolo (o la società di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della predetta L.R.) munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di produzione e vendita di piante e loro parti, nel rispetto delle condizioni di cui alla medesima L.R., può destinare alla vendita di prodotti di complemento dei prodotti dell'azienda orto-floro-vivaistica una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e che, comunque, non ecceda i 1000 mq ai sensi della LR 03/2013 (che

ha modificato la lett. a, comma 1 dell'art. 10 della LR 19/1999); in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;

- d) strutture agricole produttive:** tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati comprensivi di allevamenti a carattere intensivo e non intensivo; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- e) piccoli ricoveri e modesti manufatti:** in conformità con quanto disciplinato dall'art.44 comma 5ter della LR 11/2004, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione del fondo, nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza max: 2,50 ml in gronda
 - materiale: solo legno;
 - tipologia del tetto: a due falde con copertura in legno e sovrastante materiale ardesiato o similare, o in coppo od ondulato opaco rosso mattone;
 - dimensioni: max 9 mq;
 - distanza di confini: 5,00 ml;
 - destinazione: compatibilmente con le destinazioni di ZTO, sono ammessi ricovero piccoli animali di bassa corte o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessari da giardino;
 - è ammessa la realizzazione di un solo manufatto in legno per ogni unità abitativa ed esclusivamente al piano terra. Nel caso di edificio a blocco composto da più unità abitative, è ammessa la realizzazione di un manufatto in legno nella misura di uno ogni quattro unità abitativa o frazione di quattro.

La costruzione dei piccoli ricoveri e modesti manufatti è subordinata alla presentazione di apposita S.C.I.A. – Segnalazione Certificato di Inizio Attività.

La struttura dei piccoli ricoveri e modesti manufatti non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta dell'area su cui insiste.

Art. 16.3 - Caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte

Nelle zone agricole le tipologie ammesse ed i caratteri dell'edificazione sono quelli di seguito previsti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, compreso l'eventuale ampliamento, che superino la soglia del 50% della volumetria in atto sono soggetti a progetto unitario obbligatorio.

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.

In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro irregolare, quelli che per forma, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm, mentre le cornici dovranno essere sagomate.

La forometria dovrà essere di forma rettangolare di cui il lato più corto corrisponde alla base ed l'eventuale chiusura dovrà essere con oscuri in pvc e/o legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone; in deroga a tale prescrizione, l'Ufficio Tecnico potrà valutare eventuali forme diverse.

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato e le tapparelle.

I manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi o simil coppi, con andamento a capanna e pendenze dal 25% al 35%, solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone.

La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pastello chiari.

I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrate nelle stesse.

Sono vietate le scale esterne ed i comignoli devono essere realizzati con disegno e materiale tradizionale; è vietato l'utilizzo di terminali prefabbricati in cemento.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree tipiche della flora locale e l'installazione di piccoli ricoveri e modesti manufatti di cui all'art. 16.2, lett. e) e gazebi e simili di limitate dimensioni armoniosamente inseriti nel paesaggio.

Possono andare in deroga, con leggere modifiche, alle disposizioni di cui al presente articolo, in particolare alle disposizioni sui caratteri tipologici, e previa verifica, valutazione e parere positivo della Commissione edilizia se prevista, o del responsabile dell'ufficio tecnico comunale, tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente orientati all'edilizia sostenibile e alla sostenibilità ambientale, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- sia le abitazioni sia le strutture agricole produttive dovranno essere posti in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.
- prevedere un'alberatura dello spazio cortilizio/aziendale o dei limiti della struttura agricolo produttiva di nuova realizzazione volta a favorire un miglior inserimento nel contesto agricolo in relazione alla visibilità dell'opera dalla viabilità principale;

- le recinzioni dovranno avere una altezza massima di ml 1,50 ed essere prioritariamente in rete metallica preferibilmente coperte da essenze arbustive potate a siepe; è consentito realizzare uno zoccolo fuori terra di altezza massima di 50 cm con sovrastante rete o struttura metallica solo per la parte prospiciente una strada di pubblico transito; sui restanti fronti è consentita la realizzazione di uno zoccolo fuori terra fino a 20 cm. di altezza.
- le pavimentazioni esterne saranno realizzate in ciottoli o pietra naturale; in particolare si sconsiglia l'uso della ceramica, dei graniti di ogni genere e colore e dei blocchetti in calcestruzzo colorato. Per la pavimentazione di passaggi pedonali scoperti, androni e percorsi carrabili, possono essere utilizzati materiali naturali del luogo e/o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salvaguardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in forma simile a quella esistente. La eventuale pavimentazione degli spazi esterni per le strutture agricole produttive potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti,
- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.

Par.16.3.1 - Piani e altezze

I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 7,50 ed un massimo di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale seminterrato; per le strutture agricole produttive si rimanda a quanto specificato al relativo art. 16.8 delle presenti norme.

Par.16.3.2 - Porticati

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.

I porticati ad uso residenziale non concorrono nel calcolo della volumetria fino ad una superficie di 40 mq.

Par.16.3.3 - Pompeiane

La pompeiana deve essere considerata come una struttura leggera di modeste dimensioni nella misura massima di 12 mq, realizzata completamente in legno e/o in ferro compresi i pilastri e completamente scoperta e fissata al pavimento con bulloni.

E' ammessa la costruzione di una sola pompeiana per ogni unità abitativa e questa deve essere realizzata esclusivamente al piano terra e in aderenza al fabbricato e rispettando una distanza minima dalle strade di ml 5,00 e minimo a ml 1,50 dai confini.

Sono ammesse sopra ai travetti di copertura solo aelle ombreggianti e/o essenze arbustive tipiche locali. I travetti devono essere di modeste dimensioni così pure i pilastri.

Devono far sempre parte integrante con le costruzioni esistenti e di nuova edificazione e devono far parte degli allegati al P.C..

Par.16.3.4 - Aree a parcheggio

La sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti all'interno delle aree private dovrà prevedere l'utilizzo di materiali drenanti (quali ad esempio masselli in cls poroso, grigliati erbosi) e la realizzazione di idonee sistemazioni a verde.

Par.16.3.5 - Tutela ambientale

Sono vietati interventi infrastrutturali in contrasto con le caratteristiche ambientali o pregiudizievoli gli equilibri geo-idrologici della zona.

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per una adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature, con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area.

La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato redatto sulla base di quanto previsto nel *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Art. 16.4 - Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti norme.

Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti NTO, ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, ove consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, ove non necessaria alla conduzione del fondo (o anche utilizzando strutture rustiche non contigue, purché rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.

I nuovi interventi di edilizia residenziale nella zona agricola dovranno, di norma, osservare le *Caratteristiche tipologiche delle costruzioni e aree scoperte* di cui all'art. 16.3 sopra.

Per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro, risanamento e manutenzione di edifici con caratteristiche proprie della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre alle direttive generali di cui sopra, si dovrà porre attenzione all'assetto esistente, con il quale gli interventi progettati devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
- dimensione e allineamento dei fori;
- parametri di finiture esterne (fasce marcapiano, marcadavanzali, camini, comignoli, ecc.).

Per i ruderi e in genere gli edifici di remota origine interessati da abbandono e conseguente degrado strutturale, qualora non censiti tra i beni e mi manufatti di interesse culturale e storico testimoniale sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ricostruzione su basi documentate delle parti crollate per eventi naturali o a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, a condizione che:

- sia provata l'originaria destinazione, almeno parziale, a residenza;
- sia allegato il rilievo del fabbricato nel quale risultino le murature in elevato, pur in assenza di informazioni sulla copertura;
- la consistenza del manufatto sia provata da apposita documentazione fotografica.

Art. 16.5 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/20004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente PRG/PI.

In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):

a) relativamente all'ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente" (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):

- è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
- l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dello stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente, va dimostrata dal progettista incaricato con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi relativo allo stato ante e post intervento";
- la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
- va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per

ciascuna delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;

- vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.R.C. – P.A.T. + P.R.G./P.I. sono quindi esclusi le *Ville I.R.V.V.* e gli *Altri edifici di interesse storico - ambientale* di cui all'art. 12.2 delle Norme del P.A.T. e i *Beni ambientali ed architettonici di cui all'art. 10 della L.R. 24/8* di cui all' art. 15 delle presenti norme, per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto;

b) in relazione al concetto di "**rispetto integrale della tipologia originaria**" (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009) esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo 16 ed agli indirizzi del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;

c) relativamente alla dicitura "**edifici da destinarsi a case di abitazione**" (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:

- l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche ad edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel PRG/PI che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (*Edificio non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 16.6 successivo);
- il recupero ed il cambio di destinazione d'uso è consentito ai fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. se individuati e normati puntualmente dal presente P.R.G./P.I. come *Edificio non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 16.6 successivo ed al quale si rimanda.
- per gli *Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 16.6 successivo sono in ogni caso ammessi gli interventi previsti dal suddetto articolo 16.6.

Ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.R.C. - P.A.T. + P.R.G./P.I., le *Ville I.R.V.V.* e gli *Altri edifici di interesse storico - ambientale* di cui all'art. 12.2 delle Norme del P.A.T. e i *Beni ambientali ed architettonici di cui all'art. 10 della L.R. 24/8* di cui all' art. 15 delle presenti norme, ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968 , e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dal P.R.C., sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Per "area agricola adiacente" si intende un'area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).

Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo) e s.m.i. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme, art. 16.

Art. 16.6 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione e riconversione

La Legge Regionale n.11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, all'art. 19.1, lett. b) demanda al PI la suddetta individuazione.

Il PI potrà individuare puntualmente i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo indicandoli con apposita grafia nelle Tavole e normandoli integrando le presenti norme e/o con schedature specifiche, in considerazione delle eventuali richieste che perverranno da parte dei soggetti interessati.

Relativamente alle eventuali domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dal presente articolo e dalle eventuali connesse schedature.

L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo avviene mediante il P.I. (o Variante di PRG/PI) e nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) i motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:
 - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti);
- b) la presentazione di:
 - una relazione a firma di un agronomo che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
 - una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua esistenza ai sensi di legge da almeno dalla data di approvazione del PAT.

Per tutti i fabbricati individuati come edifici non più funzionali al fondo agricolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti norme per la Zona agricola E ed in particolare dovranno essere coerenti o resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive di cui al presente articolo 16 e al *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- b) si dovranno disporre o realizzare, ove necessario, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- c) il cambio d'uso è ammesso nell'ambito dei cinque anni di validità del PI (o Variante di PRG/PI), secondo le indicazioni e le specifiche che saranno contenute nel PI;
- d) osservare le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi dell'art. 16.8 delle presenti N.T.O.;
- e) adeguare la dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

Art. 16.7 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie

Il presente PRG/PI recepisce con il presente articolo l'art. 19.2.7 delle NT del PAT.

Il Comune, d'intesa con le associazioni di categoria, promuove interventi per valorizzare e migliorare gli ambiti paesistici caratterizzati dalla tradizione rurale-collinare.

In particolare:

- 1) le opere di miglioramento fondiario:
 - potranno essere effettuate solo nel caso che rispettino le tradizioni agricole dell'area;
 - per miglioramento fondiario si intende qualsivoglia investimento duraturo di capitale e di lavoro nell'ambito dell'azienda agricola che comporta una valorizzazione del capitale fondiario nel suo complesso e si concretizza normalmente con un aumento della produttività e redditività del fondo rustico, attraverso principalmente l'aumento della fertilità dei terreni;

- dovranno anche tener conto della eventuale presenza ambienti di particolare interesse naturalistico-ambientale, evitando di alterare in qualsiasi modo l'aspetto floro-faunistico della zona, così come individuate nel presente PRG/PI
- 2) per i movimenti di terra, in considerazione del particolare interesse, dal punto di vista agronomico e paesaggistico, rivestito dal territorio del PI, le modificazioni del terreno non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico tipico.

Per l'area golenale dell'Adige è fatto salvo quanto previsto all'art. 20.1 delle presenti norme.

Le opere di miglioramento fondiario potranno essere effettuate solo nel caso che:

- non alterino significativamente la morfologia del territorio: l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate preesistenti. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

Fino all'approvazione di un'apposita Variante al PRG/PI che prescrive quanto sopra indicato in materia di miglioramento fondiario, non sono consentiti gli interventi che alternino le sistemazioni agrarie tutelate dal presente paragrafo.

Art. 16.8 - Strutture agricole produttive

Per strutture agricole produttive si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (DGR N. 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

Per le strutture agricole produttive si prescrive:

- altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano campagna. Potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna;
- coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti e per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata rosso coppo o lastre di fibro-cemento rosso, con andamento a capanna ;

- divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria e per gli allevamenti zootecnici di cui al paragrafo sotto;
- per le tinteggiature si rimanda a quanto previsto all'art. 16.3 sopra.

Le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

Gli eventuali pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrate nelle stesse.

Par.16.8.1 - Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010) con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

Si precisa che la realizzazione di serre stagionali mobili, destinate ad uso temporaneo, prive di strutture murarie e costituite da telai leggeri – plastica, legno, alluminio o simili – con rivestimento trasparente morbido – tessuto nylon o simili - con altezza netta inferiore a ml 2,50, possono essere installate liberamente, purché volte esclusivamente alla forzatura della colture.

Par.16.8.2 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, così come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalla D.G.R. n. 856/2012.

Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

Par.16.8.3 - Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, ovvero le strutture agricole produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004, degli Atti di Indirizzi (art. 50, LR 11/2004) e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.I. e la fascia di rispetto, può essere modificata ed aggiornata secondo le condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al P.I.; il conseguente aggiornamento e adeguamento della Tavole di P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione della prima e successiva Variante al P.I..

Il P.I. individua tre tipi di fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Zona non agricola ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R. n.856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012).

Relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti si richiama quanto previsto dagli Atti di Indirizzo (art. 50, LR 11/2004) e dalla DGRV n. 856/2012 e s.m.i.

Par.16.8.4 - Edificazione di nuovi allevamenti e ampliamento

L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi dovrà prevedere l'aggiornamento anche della Tavola specifica – *Individuazione degli Allevamenti intensivi e della fasce di rispetto*, predisposta nell'ambito del PI senza che ciò costituisca variante al PI medesimo.

I capannoni destinati ad allevamenti zootecnici dovranno avere tetto a due falde (capanna) e potranno avere il manto di copertura in lastre di fibro-cemento rosso salvo adeguamento a capannoni esistenti o copertura in lamiera ondulata colorata rosso coppo.

In attuazione dell'art. 9.4 delle Norme di PAT:

- deve essere prevista la piantumazione lungo il perimetro delle aree di pertinenza degli allevamenti con una doppia fila di alberi o una fila di alberi ed arbusti sempreverdi e a foglia caduca in eguale proporzione, atti a ridurre l'impatto ambientale, in conformità a quanto previsto dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* (con la richiesta di agibilità deve essere prodotta documentazione progettuale e fotografica delle piantumazioni previste nel progetto e del sito oggetto di intervento).
- deve essere redatta una specifica relazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS volta ad approfondire i seguenti aspetti:
 - o conformità urbanistica dell'intervento (fasce di rispetto);
 - o tipologia di misure di mitigazione e attenzione ambientale previste (MTD)
 - o tipologia di smaltimento delle acque meteoriche (tetti dei capannoni, piazzali, superfici coperte...)
 - o eventuali relazioni in riferimento alla viabilità interna ed esterna dell'allevamento
 - o misure di inserimento paesaggistico (filari, schermature...)
 - o tecniche e metodologia di stabulazione e smaltimento delle deiezioni con particolare riferimento ad esempio alla presenza o meno di sistemi di depurazione, pretrattamento

- la progettazione dovrà preferibilmente prevedere sistemi di captazione delle acque di prima pioggia dei piazzali o dalle platee o dai silos e di altre superfici pavimentate soggette a possibile rischio inquinamento con applicazione sistemi di recupero delle acque piovane di prima pioggia e/o trattamenti naturali quali la fitodepurazione o altri sistemi volti comunque alla tutela dei sistemi ambientali (in particolare in caso in cui il recettore finale sia un corso d'acqua) ciò in coerenza con la relazione di compatibilità idraulica e nel rispetto del parere delle autorità competenti in materia (Avepa, genio civile e consorzio di bonifica) e nel rispetto del Piano di tutela delle acque.

Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e D.G.R. n.856/2012 e s.m.i., per i nuovi allevamenti, a corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, che dovranno essere georeferenziati nel sistema Gauss-Boaga fuso ovest almeno per il baricentro dell'edificio, devono essere allegati, i seguenti elaborati redatti da un tecnico specifico del settore agrario:

- a) elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale e durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si devono indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali ed i titoli di disponibilità degli stessi;
- b) elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 200 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) relazione agronomica riportante il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni;
- d) progetto riportante la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
- e) documentazione fotografica completa del sito.

Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012.

Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e ss.mm.ii. e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento

provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole”, e DM 7 aprile 2006 “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152”.

Par.16.8.5 - Allevamenti zootecnici non intensivi

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto delle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.

Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di adottare:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste al relativo art. 16 per le zone agricole e dal *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

Par.16.8.6 - Dismissione degli allevamenti intensivi

Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio sarà valutato e oggetto di Variante al PI corredata dalla sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, che regolerà la relativa perequazione e le modalità di intervento.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della D.G.R. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 17 - Nucleo rurale – Edificazioni diffuse di P.A.T.

Il P.R.G./P.I. nelle Tavole individua i *nuclei rurali* in recepimento alle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e all'art. 16.2 delle N.T. del P.A.T.

Gli ambiti di cui al presente articolo sono caratterizzati da insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati in area prevalentemente agricola – ambientale, la cui edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

Come descritto all'art. 16.2 delle Norme del PAT, gli ambiti di cui al presente articolo comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

Il PAT individua come ambiti di *edificazione diffusa*:

- a. le aree classificate come Z.T.O. C1 speciali dal vecchio P.R.G.;
- b. altre aree aventi le caratteristiche proprie sopra citate.

Considerato che l'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI,

- per le aree classificate come Z.T.O. C1 speciali dal vecchio P.R.G. (lett. a. sopra) e mantenute dal presente P.R.G./P.I., si riconfermano i relativi parametri e disposizioni previsti e riportati nelle presenti N.T.O. (art. 13); solamente con Variante di P.R.G./P.I., che potrà intervenire su una o più aree, i relativi perimetri e norme potranno essere precisamente sviluppati, modificati ed adeguati a quanto previsto dal P.A.T., alla Tavola 4 e all'art. 16.2 delle relative norme;
- per le altre aree indicate come *nuclei rurali* e non classificate come ZTO C1 speciali (lett. b. sopra), solamente con Variante di P.R.G./P.I., che potrà intervenire su una o più aree, i relativi perimetri e norme potranno essere precisamente sviluppati ed adeguati a quanto previsto dalla Tavola 4 e dall'art. 16.2 delle norme di P.A.T.; fino a tale Variante, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi nei *nuclei rurali* non potranno essere assimilati a Zone diverse da quella agricola e per essi potranno essere consentiti gli interventi previsti per la Zona agricola E e dalle leggi vigenti in materia, con destinazioni compatibili con il carattere residenziale di tali ambiti, tranne che edifici in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, le strutture agricolo-produttive e le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da dismettere/trasferire.

Art. 18 - Interventi di riordino della zona agricola

Il PRG/PI recepisce gli interventi di riordino della zona agricola dalla Tavola 4 e dal relativo art. 16.3 delle Norme del PAT.

Gli interventi di cui al presente articolo potranno essere meglio precisati e normati mediante una Variante di PRG/PI, sempre nel rispetto di quanto relativamente previsto dal PAT.

Fino all'approvazione di suddetta Variante di PRG/PI è fatto salvo quanto previsto dall'art. 16.3 delle Norme di PAT a cui si rimanda.

Art. 19 - Azioni di riqualificazione e riconversione

Il P.R.G./P.I. indica nelle Tavole con un numero le *Azioni di riqualificazione e riconversione* in recepimento a quelle indicate dal P.A.T. nella Tavola 4 e di cui al relativo art. 16.4 delle Norme che sono rispettivamente:

1. Opera incongrua (par. 16.4.1 delle NT di PAT);
2. Allevamenti da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale (par. 16.4.2 delle NT di PAT);
3. Attività dismesse e/o non compatibile con il contesto (par. 16.4.3 delle NT di PAT);
4. Consorzio agrario e "Prefer" (par. 16.4.4 delle NT di PAT).

Le aree di cui al presente articolo, come definite all'art. 16.4 delle NT del PAT, possono essere:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Con Variante al P.R.G./P.I., che potrà intervenire su una o più aree, sempre nel rispetto di quanto previsto all'art. 16.4 delle NT del PAT, sulla base di approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, si potrà meglio precisare o modificare le *Azioni di riqualificazione e riconversione* ed individuarne ulteriori.

In particolare per le suddette *Azioni* con Variante di PRG/PI si potrà:

- in coerenza con le indicazioni del P.A.T., precisare l'ambito delle *Aree di riqualificazione e riconversione*;
- indicare i piani attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplinare gli interventi comunque ammissibili in assenza di piano urbanistico attuativo.

Fintantoché una Variante al P.R.G./P.I. interverrà e normerà specificatamente le *azioni* di cui al presente articolo, è fatto salvo quanto consentito per le Zone agricole di cui all'art. 16

delle presenti norme, ove non in contrasto con gli obiettivi del PAT definiti per tali *Azioni* all'art. 16.4 delle relative norme.

Art. 20 - Ambiti o elementi di natura paesaggistica e ambientale

Il PRG/PI recepisce ed aggiorna gli ambiti del presente articolo dalle Tavole 2 e 3 e relativi artt. 11 delle NT di PAT.

Art. 20.1 - Ambito di interesse ambientale - paesaggistico del fiume Adige - Area a parco

Il P.R.G./P.I. recepisce dal PAT gli ambiti di cui all'art. 11. 1 - *Ambiti di interesse ambientale – paesaggistico del fiume Adige – Aree a Parco* delle relative norme, il quale li aveva recepiti e meglio precisati attraverso uno studio di maggior dettaglio dal vecchio P.R.G.

Essi rappresentano i luoghi di maggiore pregio ambientale e paesaggistico presenti sul territorio comunale e, se da un lato vanno assoggettati ad una precisa ed attenta tutela, dall'altro vanno riproposti e "progettati" anche in una prospettiva di valorizzazione sociale, di recupero di preesistenze storiche, al fine di garantire un adeguato uso, conservazione e restauro delle loro qualità naturalistiche.

Fino alla approvazione di una Variante di PRG/PI che, sulla base di un più approfondito studio, potrà precisare il perimetro di tali ambiti e le norme dell'art. 11.1 di PAT al fine della tutela e salvaguardia degli stessi, valgono le prescrizioni dell'art.11.1 delle Norme del PAT, qui di seguito riportate e precisate.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività agricole e agrituristiche e relativi servizi;
- attività di intrattenimento e svago, di somministrazione e ricettive e i relativi servizi, compatibilmente con la tutela dei valori ambientali e paesaggistici della zona;
- eventuali altre attività che saranno meglio precisate in sede di P.I., sempre nel rispetto delle destinazioni e funzioni consentite dall'ATO di appartenenza.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, sono altresì ammesse le opere a carattere stagionale o provvisorio connesse alla fruizione sociale di tali ambiti, come meglio definite dal P.I. e comunque con particolare riguardo all'inserimento delle stesse nel contesto ambientale che dovrà avvenire secondo i canoni tradizionali.

Sugli edifici esistenti sono ammesse l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo e propositivo senza aumenti volumetrici.

Il taglio a scopo produttivo delle specie arboree, ad alto fusto o ceduo, ed arbustive, dovrà avvenire avendo riguardo al ripristino del paesaggio da queste generato, prevedendo l'immediata messa a dimora di specie idonee all'arboricoltura da legno in misura non inferiore alla preesistenza, eventualmente prevedendone anche la riconversione intesa come miglioramento e arricchimento della varietà delle specie da utilizzare fra quelle che saranno indicate dal P.I. quali "proposte di riqualificazione ambientale". Al fine di non compromettere la completa alterazione dell'aspetto paesaggistico dei luoghi, il PI dovrà altresì individuare le

modalità di richiesta e di autorizzazione con le quali attuare un apposito piano di taglio che, di caso in caso, potrà anche essere effettuato con interventi di abbattimento per superfici alterne.

Nella gola del fiume Adige il Comune, in accordo con gli enti e le autorità competenti in materia, può consentire, anche in deroga alle presenti norme, gli interventi di attuazione del Piano di riassetto idrogeologico in corso di redazione.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 17.1 delle norme di PAT in quanto l'ambito di cui al presente articolo è indicato dal PAT quale *Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali*, recepito dal presente PRG/PI all'art. 22.1 delle presenti norme a cui si rimanda.

Art. 20.2 - Ambito di interesse ambientale - paesaggistico del fiume Adige - Area pre parco

Il P.R.G./P.I. recepisce dal PAT gli ambiti di cui all'art. 11. 2 - *Ambito di interesse ambientale – paesaggistico del fiume Adige – Aree a Pre parco* delle relative norme, il quale li aveva recepiti e meglio precisati attraverso uno studio di maggior dettaglio dal vecchio P.R.G.

Tali ambiti, limitrofi a quelli di cui all'articolo precedente, sono posti a salvaguardia e rispetto delle contigue aree di maggiore pregio ambientale e ne costituiscono per certi aspetti "l'anticipazione".

Fino alla approvazione di una Variante di PRG/PI che, sulla base di un più approfondito studio, potrà precisare il perimetro di tali ambiti e le norme dell'art. 11.2 di PAT al fine della tutela e salvaguardia degli stessi, valgono le prescrizioni dell'art.11.2 delle Norme del PAT, qui di seguito riportate e precisate.

In tali ambiti non è prevista alcuna nuova edificazione se non come ampliamento dei fabbricati esistenti con aumento della volumetria fino al massimo del 20% dell'esistente e secondo le modalità ed i caratteri tipologici per il territorio agricolo di cui al Titolo VI delle presenti norme, con esclusione dell'impiego del calcestruzzo per pavimentazioni esterne, e fino ad un massimo di 800 mc.

Tutti gli interventi di trasformazione, anche se previsti in ambiti esterni ma limitrofi alla zona e che vedano parti della superficie fondiaria relativa ricadente in zona di preparco, dovranno prevedere la progettazione di un intervento di riqualificazione ambientale con l'attento rilievo delle alberature esistenti, degli scoli e fossati, di tutti i percorsi esistenti, anche di servizio alla produzione agricola (carezoni, calà...), o preesistenti e rilevabili nella documentazione storico catastale, la loro riproposizione progettuale in termini di recupero e valorizzazione in funzione alle caratteristiche ambientali della zona.

Il taglio a scopo produttivo delle specie arboree, ad alto fusto o ceduo, ed arbustive, dovrà avvenire avendo riguardo al ripristino del paesaggio da queste generato, prevedendo l'immediata messa a dimora di specie idonee all'arboricoltura da legno in misura non inferiore alla preesistenza, eventualmente prevedendone anche la riconversione intesa come miglioramento e arricchimento della varietà delle specie da utilizzare fra quelle che saranno indicate dal P.I. quali "proposte di riqualificazione ambientale". Al fine di non compromettere la completa alterazione dell'aspetto paesaggistico dei luoghi, il PI dovrà altresì individuare le modalità di richiesta e di autorizzazione con le quali attuare un apposito piano di taglio che, di caso in caso, potrà anche essere effettuato con interventi di abbattimento per superfici alterne.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 17.1 delle norme di PAT in quanto l'ambito di cui al presente articolo è indicato dal PAT quale *ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali*, recepito dal presente PRG/PI all'art. 22.1 delle presenti norme a cui si rimanda.

Art. 20.3 - Ambito di interesse ambientale – paesaggistico del fiume Adige: Aree umide e lacuali e Aree umide fluviali - Fiumi vincolati - Aree umide - Fasce arboree - Golene - Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale

Il P.R.G./P.I. recepisce dal PAT gli ambiti di cui all'art.11.3 delle relative norme - *Ambito di interesse ambientale – paesaggistico del fiume Adige: Aree umide e lacuali e Aree umide fluviali - Fiumi vincolati - Aree umide - Fasce arboree - Golene - Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale.*

Negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono invarianti da tutelare e valorizzare i caratteri naturalistici-ambientali che ne fanno bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità.

Il PRG/PI definisce in scala di maggior dettaglio la distribuzione, la reale estensione e il potenziale sviluppo dei suddetti elementi della Rete Ecologica, anche sulla base del piano di Rete Ecologica proposto e integrato all'interno dello strumento urbanistico.

In tale ambiti assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree umide e lacuali
- b) le siepi e le fasce arboree
- c) i corsi d'acqua naturali principali (Adige, Fratta, Frattesina, Cavariega).

In tali ambiti il PRG/PI prevede:

- la tutela degli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali i filari arboreo-arbustivi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua e le siepi campestri;
- la tutela e valorizzazione dei piccoli ecosistemi umidi e lacuali quali elementi nodali importanti per la realizzazione della rete ecologica, mediante la predisposizione di specifici progetti ambientali;
- la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione delle dispersione insediativa e pertanto prevede la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti.
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico con particolare riferimento al Fiume Adige, Fratta, Frattesina, Cavariega
- la creazione, di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;
- di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

In tali ambiti il PRG/PI, e nello specifico, nelle buffer zone e nei corridoi ecologici principali:

- pone la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
- pone la massima tutela ai nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- non consente interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici
- non consente la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo essenziale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- è obbligatorio la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

E' fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 relativamente alla tutela delle aree golenali.

Art. 20.4 - Principali arginature di forte impatto paesaggistico

Il PRG/PI recepisce dal PAT le *Principali arginature di forte impatto paesaggistico* di cui all'art. 11.4 delle relative norme.

Trattasi di arginature che, per la loro particolare giacitura, costituiscono invariante in considerazione della presenza del corso d'acqua nella sua continuità e le relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico e ambientale.

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004, le zone di tutela di cui alla L.R.11/2004.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei.

E' inoltre consentita la messa a dimora di specie adatte al consolidamento delle sponde, in accordo con gli Enti preposti.

Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

Art. 20.5 - Punto panoramico paesaggistico

Il P.R.G./P.I. recepisce dal PAT i punti panoramici e paesaggistici (vedute) di cui all'art. 11. 5 delle relative norme, che, per la loro particolare posizione ed altimetria, consentono ampie vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Con Variante di PRG/PI, sulla base di un più approfondito studio, potrà:

- individuare eventuali altri punti panoramici paesaggistici e meglio precisare e localizzare quelli individuati dal PAT e indicare gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilire le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorire la percezione visiva degli stessi;
- a completamento dell'indagine già svolta in sede di P.A.T. sugli elementi principali di tutela, individuare e classificare i punti panoramici in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali ed alle quote di livello e definire, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di rispetto tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità presente nonché da punti di vista strategici;
- prevedere una normativa specifica che sviluppi e precisi le direttive del PAT di cui all'art. 11.5 delle relative norme.

Art. 20.6 - Aree ad elevata utilizzazione agricola

IL PRG/PI recepisce le aree di cui al presente articolo dal PAT di cui all'art. 11.6 delle relative norme.

Trattasi delle "aree ad elevata utilizzazione agricola" site a nord dello scolo Frattesina e di quelle comprese tra la SP 91 e la previsione del nuovo tracciato viario di collegamento tra i caselli autostradali di Boara Pisani e Piacenza D'Adige previste dalla tav. 9 "Sistema del territorio rurale e della rete ecologica" del PTRC adottato.

E' fatto salvo quanto previsto dal PTRC relativamente alle "aree ad elevata utilizzazione agricola" di cui alla tav. 9 "Sistema del territorio rurale e della rete ecologica".

Art. 21 - Ambiti a fragilità naturalistico - ambientale

Il PRG/PI recepisce ed aggiorna gli Ambiti a fragilità naturalistico – ambientale dalla tavola 3 e dai relativi artt. 11.3 e 15.1 delle Norme di PAT, quali:

- **Golene** di cui al precedente art. 20.3 delle presenti norme;
- **Corsi d'acqua e specchi lacuali** di cui al precedente art. 20.3 delle presenti norme;
- **Aree umide** di cui al precedente art. 20.3 delle presenti norme;

- **Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali** di cui al precedente art. 20.3 delle presenti norme;
- **Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, delle flora e della fauna** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoi verdi** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Siepi agrarie** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme.

Art. 22 - Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale paesaggistico

Il PRG/PI recepisce ed aggiorna le Azioni di cui al presente articolo dalla Tavola 4 e dai relativi artt. 15.1 e 17.1 delle Norme di PAT, quali:

- **Ambiti per la formazione di parchi e delle riserve naturali di interesse comune** di cui al successivo art. 22.1 delle presenti norme;
- **Area di connessione naturalistica (buffer zone)** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoio ecologico principale** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoio ecologico secondario** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Isola ad elevata naturalità (Stepping zone)** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoio ecologico principale di progetto** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoio ecologico principale blueway esistente** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoio ecologico secondario di progetto** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Corridoio ecologico secondario blueway esistente** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme;
- **Barriere infrastrutturali** di cui al successivo art. 22.2 delle presenti norme.

Art. 22.1 - Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comune

Il PRG/PI riporta le aree degli *Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comune* di cui all'art 17.1 del PAT in quanto di rilevante interesse ambientale – paesaggistico costituite dalla golena e corso d'acqua e specchi lacuali dell'Adige, dalle aree umide, dalle arginature di forte impatto paesaggistico, dalle aree comprese fra gli argini maestri dell'Adige, dalle isole fluviali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna.

Il Comune in sede di Variante di PRG/P.I. detta specifiche norme al fine della valorizzazione e

tutela degli elementi di invariante, fragilità e tutela ambientale – paesaggistica indicati nelle Tavv. 2, 3 e 4 del PAT e meglio aggiornati e definiti nella tavole AGR 4 e AGR 5.

Il Comune con Variante di PRG/P.I.:

- definisce una normativa per il riuso funzionale del patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione, finalizzata ad incentivare attività legate alla conoscenza e alla fruizione didattico-culturale dei luoghi;
- verifica l'opportunità di individuare eventuali altri punti panoramici paesaggistici anche al fine di tutelare la percezione visiva dei luoghi di interesse paesaggistico-ambientale presenti;
- prevede un'adeguata progettazione degli spazi aperti, finalizzata a un arricchimento eco-paesaggistico, nonché la sistemazione di percorsi verdi di immersione rurale, anche a modifica e/o integrazione di quelli indicati dal PAT di cui all'art. 18 delle relative norme;
- identifica e salvaguardia eventuali biotopi presenti;
- definiscono criteri per la realizzazione dei nuovi interventi in modo tale da garantire un loro corretto inserimento ambientale, nonché individuano gli elementi detrattori della qualità paesaggistica, prevedendo opportune misure per la loro mitigazione e/o rimozione;
- valuta l'opportunità di destinare l'ambito di cui al presente articolo o parti di esso anche meglio precisando il perimetro dello stesso a Parco di interesse locale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84.

Per gli ambiti di cui al presente articolo, in recepimento di quanto previsto dall'art 17.1 delle Norme di PAT, valgono le seguenti prescrizioni:

- Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.
- Nella gola del fiume Adige il Comune, in accordo con gli enti e le autorità competenti in materia, può consentire, anche in deroga alle presenti norme, gli interventi di attuazione del Piano di riassetto idrogeologico in corso di redazione.
- Nella gola del fiume Adige sono vietate la trasformazione urbanistica e l'edificazione, ivi compresa la realizzazione di allevamenti intensivi ed impianti tecnologici di rilevante dimensione e/o tali da alterare significativamente la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. All'interno di tale area sono ammessi esclusivamente interventi di miglioramenti fondiari a scopo agronomico, idraulici come l'attuazione del Piano di riassetto idrogeologico (in corso di redazione) e per la regimentazione delle acque e per opere di pubblica utilità.
- E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
- E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti tecnologici ivi collocati.
- Le recinzioni delle proprietà devono essere realizzate preferibilmente con steccati in legno e/o con siepi o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi (abitato consolidato) e agli usi agricoli e zootecnici.

- Sono sempre consentiti gli interventi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alla difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione, e la manutenzione ordinaria e lo sfalcio delle erbe acquatiche presenti che possono ostacolare il deflusso dell'acqua la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, etc. nonché per l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati;
- E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 16.1 delle norme di PAT per le aree di urbanizzazione consolidate esistenti e dall'art. 18 delle norme di PAT per il sistema viabilistico.

Art. 22.2 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, Corridoi verdi, aree di connessione naturalistica, (buffer zone), corridoio ecologico principale, corridoio ecologico secondario, isola ad elevata naturalità (stepping stone), corridoio ecologico principale di progetto – Barriere infrastrutturali: aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale - Siepi agrarie: ambiti territoriali cui attribuire i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro, garantendo la continuità degli habitat e compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Il PRG/PI aggiorna in scala di maggior dettaglio la rete ecologica di cui alla Tavola 4 e all'art.15.1 delle NT del P.A.T., trattandosi di ambiti prevalentemente agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete gli elementi naturaliformi esistenti alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale

In particolare costituiscono fragilità della Rete Ecologica le *buffer zones* (fasce tampone lungo i corridoi ecologici e l'area dell'Adige), i filari arborati lungo le principali infrastrutture viarie, le aree di sosta per la fauna (*Stepping Stones*), le siepi agrarie, i corridoi verdi (*Greenways*).

La rete ecologica viene di seguito definita, secondo un approccio ecosistemico, a supporto dello sviluppo sostenibile del territorio. Viene intesa, pertanto, come insiemi interconnessi di componenti ambientali e risorse naturali presenti nel territorio o potenzialmente sviluppabili in essa lungo opportune direttrici, con il fine di svolgere una funzione di mitigazione degli impatti negativi sull'ambiente, attraverso la generale diminuzione delle pressioni sulle diverse componenti ambientali, in una logica di riequilibrio ecologico e di miglioramento dell'ambientale.

Essa è costituita dall'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, in parte già individuate e normate dal PAT (ambiti fluviali, aree umide, aree a parco e preparco) e in parte ancora da definire sulla base di un piano di rete ecologica a scala locale da integrare all'interno degli strumenti urbanistici.

Tali zone sono messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

La rete ecologica è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di protezione alle matrici naturali primarie (*buffer zones*), fasce riparie lungo i principali corsi d'acqua (*buffer ripari*), corridoi ecologici nella matrice agricola principale (siepi agrarie) e lungo le infrastrutture viarie principali (filari) e da nodi (aree umide, *Restoratione areas*, *Stepping Stones*).

In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete le aree naturali o seminaturali di maggiore estensione, con caratteri vegetazionali di interesse naturalistico e con notevole differenziazione degli habitat in particolare gli ambiti di particolare valore vegetazionale, quali quelli indicati nella Tav. AGR 5 agronomica ed in particolare: siepi e filari, aree umide, fasce arborate e corsi d'acqua.

Sulla base delle previsioni del PAT, e sulla base di uno specifico piano tematico da redigere con Variante di PRG/PI si provvederà:

- ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura, le unità ecosistemiche funzionali da utilizzare per la costruzione della rete ecologica locale, promuovendone la preservazione e lo sviluppo;
- ad identificare e normare, le previsioni del PAT individua nella Tav. 4 un *corridoio ecologico principale di progetto* oggetto di potenziamento viste le modeste dimensioni, al fine di sostenere la rete ecologica che viene interrotta dall'area del polo produttivo. Tale corridoio di progetto, presente nel PAT come direttrice di sviluppo lineare, dovrà essere trasformato in tema areale nel Piano degli Interventi tematico dove verranno definite in modo preciso anche le dimensioni spaziali e le modalità esecutive ed operative.

Per gli elementi della rete ecologica

Sulla base delle previsioni del PAT il PRG/PI persegue i seguenti obiettivi:

- il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
- lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-colturali);
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle delle aree degradate;
- la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree prative di valenza ecologica;
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose

dell'ambiente.

- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- Promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.) anche ricorrendo all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari;
- compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art.43), individua, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili

Per le barriere infrastrutturali

In tali aree valgono le seguenti norme:

- in sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere pertanto una adeguata programmazione degli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- gli ambiti di riqualificazione a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici dovranno essere previste anche tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento di sviluppo insediativo sia in ambito di urbanizzazione consolidata che in ambito di linee preferenziali di sviluppo insediativo
- le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono specificate nel prontuario e sono costituite principalmente da corridoi faunistici per le infrastrutture, siepi, filari di alberi, naturalizzazione delle rete scolante e della viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, aree boscate umide di laminazione.
- i filari di alberature eventualmente esistenti devono essere mantenute, compreso un piano di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature; nel caso ciò non sia possibile dovranno
- nel caso di interventi soggetti a PUA, si dovrà prevedere la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione autoctona tipica della zona;
- nelle aree previste, per la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10 con un parametro di Densità arborea $D_a = 4$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $D_r = 6$ alberi/100 m².
- è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari.

- dovrà essere garantita la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone, nonché le aree prospicienti il territorio aperto per le quali si prevede la realizzazione di misure di mitigazione a verde di cui al punto c);
- dovranno essere presenti e/o possibili adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

Negli ambiti di cui al presente articolo, fatta eccezione per le barriere infrastrutturali:

- si dovrà incentivare la compattazione ed unitarietà del sistema edificato ai fini della riduzione delle dispersione insediativa e pertanto prevede la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti;
- nella progettazione del sistema del verde urbano e para urbano a ridosso dei sistemi insediativi esistenti e/o di progetto, si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...)
- si dovrà prevedere:
 - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico con particolare riferimento al Fiume Adige
 - la creazione, di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
 - di evitare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi;
 - di riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
 - di evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.

Nelle **buffer zone** e nei **corridoi ecologici principali** il PRG/PI:

- pone la massima tutela agli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari;
- pone la massima tutela ai nuclei boscati, quali elementi importanti per la qualità e la

produttività degli agroecosistemi;

- non consente interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici;
- non consente la rimozione, distruzione, e il danneggiamento o modificazione in modo essenziale delle siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- obbliga la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, anche in siti diversi, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 delle NT del PAT.

Art. 23 - Azioni strategiche del sistema relazionale in ambito agricolo

Il PRG/PI in recepimento alla tavola 4 e al relativo art. 18 recepisce il sistema relazionale in ambito agricolo di cui ai successivi articoli.

Art. 23.1 - Principali percorsi ciclabili e pedonali di progetto

Percorsi indicativi preferenziali di progetto che integrano e completano l'assetto del sistema ciclo-poedonale di livello territoriale.

I tracciati indicati dal PRG/PI sono recepiti dalla tavola 4 del PAT e potranno essere meglio precisati in sede di Variante di PRG/PI garantendo la funzione ad essi attribuita senza che ciò comporti variante al PAT.

Art. 23.2 - Percorsi storico – ambientali

Il PRG/PI, come da Tavola 4 e art. 18.1 delle Norme di PAT indica, in recepimento a quanto previsto dalla Tav. A 4 del PATI del Montagnanese, *l'itinerario storico – ambientale delle sistemazioni agrarie della Bonifica, l'itinerario navigabile del Fiume Adige* ed il relativo *Porto* nell'area della Golena al fine di poter prevedere, in accordo con le autorità competenti, attività collegate alla via d'acqua per permettere una eventuale valorizzazione della fruibilità e navigabilità del fiume stesso.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 8.3.3 delle NT del PATI del Montagnanese che prevede:

Gli itinerari di interesse storico ambientale promuovono la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.

Essi si sviluppano su sede terrestre, secondo diversi tipi di mobilità (preferenzialmente ciclopedonale), o lungo le vie d'acqua (canali navigabili): le diverse tipologie di itinerario sono

interconnesse.

a. I percorsi segnati nella Tav. A 4 riportano le previsioni degli itinerari del Piano Provinciale delle Piste Ciclabili, le indicazioni pervenute dai Comuni, nonché alcune proposte formulate ai fini di creare una maggior connettività dei percorsi intercomunali nell'area montagnanese. Si riportano inoltre i Canali Navigabili del PTCP.

b. I P.I. promuovono , in concerto con la Provincia, la realizzazione dei percorsi previsti.

c. Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

d. Nei casi di conflittualità ed impatto tra gli itinerari ciclopedonali di progetto e la struttura del sistema della viabilità di interesse sovracomunale previste dal P.A.T.I., dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

e. Gli itinerari (I) su sede terrestre sono i seguenti:

- I 8 – Itinerario Frassine, Bisatto, Bagnarolo/ Città murate (ex PTCP)*
- I 9 – Itinerario Fratta - Gorzone (ex PTCP)*
- I 11 – Itinerario Adige (ex PTCP)*
- I 17 – Itinerario Montagnanense ovest (nuova introduzione Consulente)*
- I 18 – Itinerario delle sistemazioni agrarie della Bonifica (nuova introduzione Consulente)*

f. Gli itinerari navigabili (IN) sono i seguenti

IN6 – Adige

TITOLO VI° SISTEMA DEI SERVIZI E AREE DI RISPETTO

Art. 24 - Zone F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo le discipline dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85.

Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Le aree sono così disciplinate:

a) aree per l'istruzione

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. /P.I. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente al D.M. 18.12.1975. Valgono le seguenti norme generali:

If = 3 mc/mq;

H = ml 10,00.

b) aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità di cui al punto precedente.

c) aree a parco, gioco e sport.

d) aree per parcheggi.

Repertorio normativo (numeri codice riportati nelle tavole di PRG/PI):

		IF mc/mq	R.C. %	H max ml
a)				
2	scuola materna	3.00	30	10
3	scuola elementare	3.00	30	10
4	scuola media dell'obbligo	3.00	-	-
b)				
9	chiese	-	-	-
10	centri religiosi e	0.50	10	3
37	dipendenze	3.00	-	-
43	municipio	3.00	40	-
59	carabinieri	-	-	-
60	mercato	1.50	20	7
69	esposizioni e fiere	-	-	-
70	impianti tratt. rifiuti, depur.	0.05	-	-
75	discariche per soli inerti stazioni di servizio e rifor.	0.20	-	6
c)				
82				
83	area gioco bambini			
84	giardino pubblico impianti sportivi di base	0.15	-	-

Art. 25 - Zone a verde privato

Sono destinate a giardino o a parco alberato, in esse sono consentiti l'uso agricolo e le attività sportive e ricreative.

Le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 50 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 4, nei limiti di cui ai commi precedenti.

Art. 26 - Aree o fasce di rispetto

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice della strada di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, eventuali aumenti volumetrici previsti per le ZTO prevalenti limitrofe.

TITOLO VII° - SISTEMA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI E TIPOLOGIE

Art. 27 - Caratteri tipologici

L'elaborato in scala 1:2.000 individua le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Tali soluzioni vanno intese indicative per forma, dimensione e ubicazione.

Variatione di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da SUA avente valore di planivolumetrico vincolante

Le tipologie individuate sono le seguenti:

- a) isolata o unifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia familiare ad uno o due piani con eventuale sottotetto e/o interrato;

- b) bifamiliari: edifici caratterizzati da n° 2 alloggi;

- c) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue, con un minimo di n° 3 unità;

- d) interventi coordinati: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici comprensivi di eseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il progetto unitario dovrà definire gli elementi planivolumetrici, le forature, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali e gli spazi a parcheggio.

Art. 28 - Caratteristiche degli interventi

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di PRG/PI, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.

- b) filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

- c) viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.

TITOLO VIII° DEROGHE

In tutte le ZTO, con esclusione delle zone di tipo A, Parco, F, esclusivamente per la realizzazione di posti auto coperti in ragione di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme e per una superficie utile massima pari a mq 18, è ammessa la deroga alle norme precedenti richiamate, tale deroga dovrà essere comunque motivata dall'impossibilità di operare diversamente da un punto di vista tecnico costruttivo ed economico, e verificata a discrezione dell'A.C. Nelle zone e per le situazioni dove alla data di adozione delle presenti norme è prevista possibilità di ampliamento volumetrico, i volumi derivati dall'applicazione del presente articolo dovranno essere computati e concorreranno alla formazione delle quantità previste, all'interno di tali limiti

TITOLO IX° VERIFICA DI IDONEITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA PER INTERVENTI EDIFICATORI

Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con le *fragilità* di cui alla Tav. 3, del relativo Capo IV - *Sistema delle fragilità* delle N.T.A. e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. a cui si rimanda.

Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:

- dalla Tav.3 e nel relativo Capo IV - *Sistema delle fragilità* delle N.T.A., dagli artt. 9.1, 11 e 16.17 delle N.T.A., nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. con relativi pareri degli Enti competenti (Parere Genio Civile Padova di prot. n. 370471 del 16.07.2008 e nota del Consorzio di Bonifica Euganeo di prot. n. 2225 del 09.07.2008);
- dalle Valutazione di Compatibilità Idraulica relative agli interventi oggetto del presente PRG/PI e successive Varianti con relativi pareri degli Enti competenti in materia, in particolare:
 - per Variante n. 1 PRG/PI: Parere Genio Civile Padova di prot. n. 326431 del 31.07.2014 e nota del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo di prot. n. 6755/31.1 del 23.07.2014;
 - per Variante n. 2 PRG/PI: Parere Genio Civile Padova di prot. n. 88988 del 04.03.2016 e nota del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo di prot. n. 1578/31 del 18.02.2016.