

PI

PIANO DEGLI INTERVENTI



A

VARIANTE N° 1 AL PI

VARIANTI TEMATICA AL PI AI SENSI ART. 18 L.R. N. 11/2004

Relazione - verifiche NRE e dimensionamento - modifiche alle norme tecniche - consumo SAU

Il Sindaco:
Dott.ssa Giovanna Novello

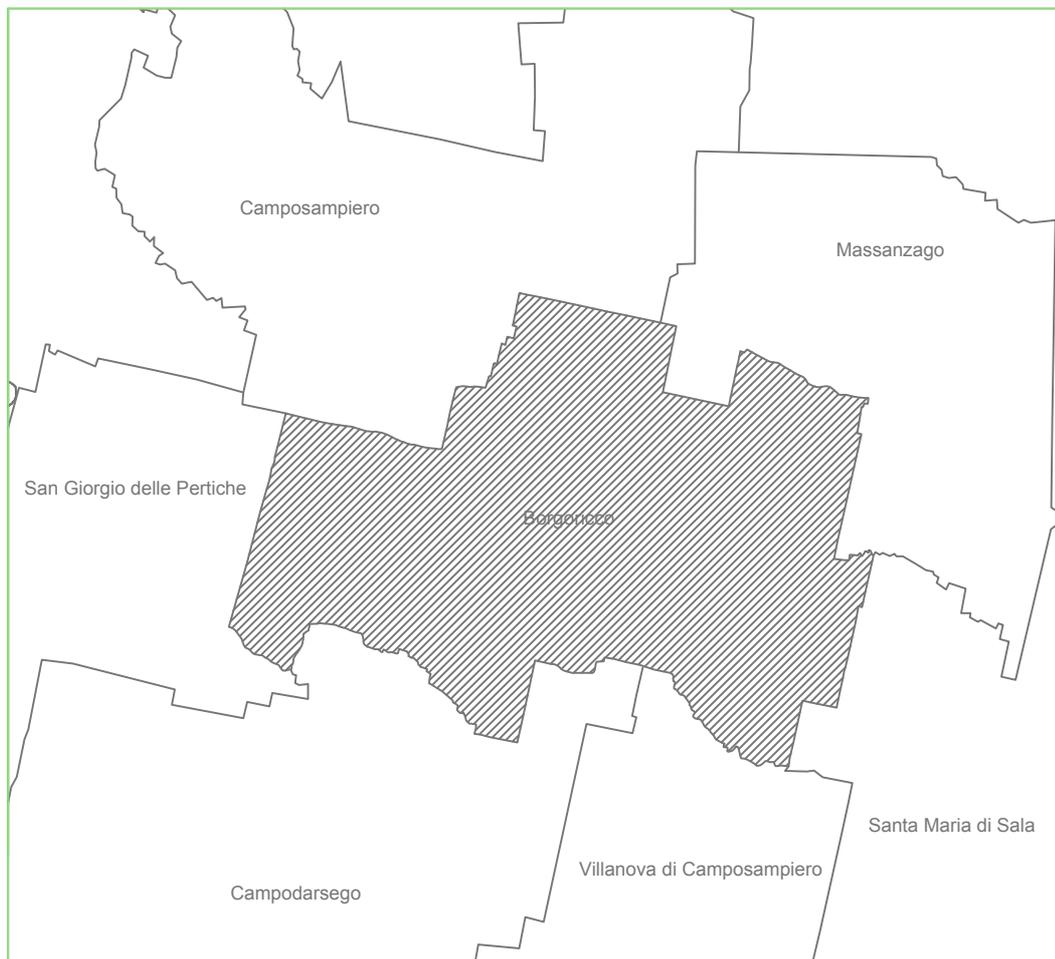
Il Responsabile settore urbanistica:
Arch. Gabriele Bizzotto

Progettista:
Arch. Roberto Cavallin

Valutazione compatibilità idraulica:
Ing. Giuliano Zen

Valutazione incidenza ambientale:
MATE Engineering

 **CAVALLIN ASSOCIATI Studio**
Camposampiero (PD)



Indice

1. Premessa.....	1
2. Quadro pianificatorio comunale di riferimento	2
2.1. Cronistoria del PI (PRG vigente all’approvazione del PAT)	3
2.2. Cronistoria delle varianti tematiche al PI	12
2.3. Elenco elaborati del PI vigente	12
3. Attività preliminari alla progettazione della variante	13
3.1. Documento programmatico preliminare.....	13
3.2. Consultazione, partecipazione e concertazione	13
4. Descrizione della variante	13
4.1. Elenco elaborati della prima variante tematica al PI	13
4.2. Base cartografica	14
4.3. Disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano.....	14
4.4. Verifica dei parametri degli ambiti di edificazione diffusa	17
4.5. Modifiche puntuali marginali ai nuclei residenziali in territorio extraurbano.....	18
4.6. Disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola	22
4.7. Modifiche puntuali	24
4.8. Dimensionamento	27
4.8.1. Premesse.....	27
4.8.2. Capacità insediativa residenziale	27
4.8.3. Dotazione minima di aree a servizi	29
4.8.4. Capacità insediativa produttiva	29
4.9. Superficie agricola trasformabile.....	29
4.10. Modifiche alle Norme Tecniche Operative.....	31
4.11. Elaborati del PI abrogati	37

1. Premessa

Il Piano di Assetto del territorio (PAT) del Comune di Borgoricco è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 20/03/2014, approvato con conferenza di servizi decisoria in data 13/01/2016, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Padova, reg. n° 41 del 12/04/2016, pubblicato nel BUR n° 39 del 29/04/2016 ed entrato in vigore il 14/05/2016.

Il Piano degli Interventi attualmente vigente del Comune di Borgoricco è costituito dal previgente PRG, che a seguito dell'approvazione del PAT è diventato, come previsto dall'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004 il Piano degli Interventi.

Dopo l'adozione del PAT e nell'attesa della sua approvazione, l'Amministrazione Comunale di Borgoricco ha dato avvio alla prima fase preliminare di redazione del nuovo Piano degli Interventi (PI) predisponendo il documento preliminare di cui all'art. 18 comma 1 LR n° 11/2004 e dando avvio alle attività di consultazione, partecipazione e concertazione previste al comma 2 del medesimo art. 18, pubblicando anche un avviso finalizzato a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI.

Le istanze pervenute a seguito dell'avviso pubblico sono state catalogate per temi in modo da fornire un quadro generale delle necessità.

L'Amministrazione Comunale, sulla base del numero e dei contenuti delle istanze pervenute, vista la complessità dei temi da affrontare, ha ritenuto di procedere attraverso più varianti tematiche al Piano degli Interventi (ex. PRG). L'insieme delle singole varianti tematiche che in più fasi recepiranno i contenuti strutturali e strategici del PAT costituirà il nuovo vero Piano degli Interventi.

A questo punto l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con l'adozione della prima variante al PI, finalizzata principalmente a disciplinare gli ambiti di edificazione diffusa, anche per rispondere ad alcune richieste di nuove abitazioni da collocare in lotti liberi, ad inserire alcune schede normative per consentire il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, all'inserimento di una nuova area per servizi socio-educativi ed infine all'introduzione di altre modeste modifiche puntuali a zone residenziali.

Il percorso amministrativo da seguire è quello previsto dall'art. 18 della LR n° 11/2004, per cui la variante al PI dovrà essere adottata con deliberazione del Consiglio comunale a cui seguirà:

- Il deposito della variante, entro otto giorni dall'adozione, presso la sede del Comune per la consultazione da parte del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi. Decorso il termine di pubblicazione vi sarà la possibilità di formulare osservazioni per un periodo di trenta giorni;
- L'approvazione della variante, unitamente alla formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni, che dovrà avvenire con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

L'entrata in vigore della variante al PI avverrà quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

La presente variante al Piano degli Interventi, pur introducendo previsioni che comportano consumo di suolo ai sensi della LR n° 14 del 06/06/2017 sul contenimento del consumo di suolo, può essere approvata, in deroga al divieto di cui comma 1 lett. b) e in virtù delle facoltà concesse dal comma 3 dell'art. 13 "Disposizioni transitorie" della medesima legge, in quanto il suo procedimento di formazione, ai sensi dell'art. 18 LR n° 11/2004, è avvenuto prima dell'entrata in vigore della LR n° 14/2017.

La variante viene sottoposta alla valutazione di incidenza ambientale (VInCA) che ha il compito di valutare se, a causa delle nuove previsioni urbanistiche, possano verificarsi effetti significativi sul sito "Natura 2000" più vicino (SIC – IT3260023 Muson Vecchio, sorgenti e Roggia Acqualonga) che si trova nel comune di Camposampiero.

La variante viene sottoposta alla valutazione di compatibilità idraulica (VCI) affinché le scelte urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che questa ha con i dissesti idraulici presenti e potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni di uso del suolo possono venire a determinare.

La variante non viene sottoposta a valutazione di compatibilità sismica in quanto il Comune di Borgoricco, essendo classificato in zona sismica 3 ed essendo escluso dall'elenco di cui all'allegato B della DGR n° 1572/2013, non è tenuto alla redazione di tale valutazione.

2. Quadro pianificatorio comunale di riferimento

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) di Borgoricco è attualmente costituito dai seguenti strumenti urbanistici:

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI)

Il PATI tematico del "Camposampierese", redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 11/2004, è stato approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014;

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Il PAT comunale, redatto ai sensi dell'art. 15 della LR n° 11/2004, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 20/03/2014 ed approvato con conferenza di servizi decisoria in data 13/01/2016, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Padova, reg. n° 41 del 12/04/2016, pubblicato nel BUR n° 39 del 29/04/2016 ed entrato in vigore il 14/05/2016.

- PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il PI è costituito dal PRG divenuto PI a seguito dell'approvazione del PAT.

Il PRG vigente (al momento dell'approvazione del PAT) comprende i contenuti della variante generale approvata con DGRV n° 3040 del 04/08/1998 e delle successive varianti parziali elencate al successivo capitolo 2.1.

Successivamente all'approvazione del PAT ed alla ridenominazione del PRG in PI, il Comune di Borgoricco ha apportato le ulteriori varianti parziali al PI (ex PRG) elencate al successivo capitolo 2.2.

2.1. Cronistoria del PI (PRG vigente all'approvazione del PAT)

Il Piano Regolatore Generale vigente all'approvazione del PAT è costituito dallo strumento urbanistico generale redatto nel 1988 su base cartografica catastale che ha poi subito nel corso degli anni numerose varianti che dal 1994 in poi sono state redatte sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN).

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti al PRG, con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter della loro approvazione, a partire dalla variante generale del 1988 fino all'approvazione del PAT:

PIANO REGOLATORE GENERALE 1988 (su base cartografica Mappa catastale)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 21.06.88

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 90 del 29.12.88

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1400 del 13.03.90

Pubblicata nel BUR n° 30 del 24.4.90

Entrata in vigore il 09.05.90

I° VARIANTE PARZIALE 1990 ai sensi della L.R. n° 11/87

(individuazione attività in zona impropria con Norme Tecniche specifiche)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 44 del 20.03.90

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 3 del 16.01.91

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 4195 del 27.07.91

Pubblicata nel BUR n° 78 del 03.09.91

Entrata in vigore il 18.09.91

II° VARIANTE PARZIALE 1991 ai sensi art. 50 L.R. n° 61/85

(revisione vincoli di tutela fabbricati, riclassificazione zona E3)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 11.07.91

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 3 del 10.03.92

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 4081 del 14.07.92

Pubblicata nel BUR n° 90 del 28.08.92

Entrata in vigore il 12.09.92

III° VARIANTE PARZIALE 1992 ai sensi art. 50 L.R. n° 61/85

(variante specifica del centro capoluogo e modifica alle N.T.A.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 54 del 22.12.92

Controdeduzioni con delibera del C.C. n° 6 del 7.4.93

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 234 del 25.01.94

Pubblicata nel BUR n° 22 del 11.03.94

Entrata in vigore il 26.04.94

IV° VARIANTE PARZIALE 1994 ai sensi L.R. n° 11/87 (su base cartografica C.T.R.N.)

(modifica scheda di progetto n° 79)

Adottata con deliberazione Commissariale n° 1 del 17.02.95

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 165 del 23.01.96

Pubblicata nel BUR n° 26 del 15.03.96

Entrata in vigore il 30.03.96

V° VARIANTE PARZIALE 1994 ai sensi art. 50 L.R. n° 61/85

(numerose varianti puntuali e modifica alle N.T.A. e al R.E.)

Adottata con deliberazione Commissariale n° 21 del 14.04.95

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 41 del 13.07.95

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 6079 del 23.12.96

Pubblicata nel BUR n° 12 del 07.02.97

Entrata in vigore il 22.02.97

VI° VARIANTE PARZIALE 1999 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(9 varianti puntuali varie)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 04.03.99

Controdeduzioni nessuna

Approvata con delibera del C.C. n° 17 del 22.04.99

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 05.05.99

Entrata in vigore il 04.06.99

VII° VARIANTE PARZIALE 1999 ai sensi 9° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(16 varianti puntuali varie)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 04.03.99

Controdeduzioni con delibera del C.C. n° 18 del 22.04.99

Parere favorevole con modifiche del Dirigente Regionale prot. 3186/30152 del 19.07.99

Approvata con delibera del C.C. n° 42 del 12.08.99

Pubblicata nel BUR n° 78 del 10.09.99

Entrata in vigore il 25.09.99

VIII° VARIANTE PARZIALE 1999 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(riclassificazione Z.T.O. E/4 in C1.4 e modifica alle N.T.A.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 03.05.99

Controdeduzioni con delibera del C.C. n° 54 del 24.11.99

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 83 del 19.01.01

Pubblicata nel BUR n° 15 del 13.02.01

Entrata in vigore il 28.02.01

IX° VARIANTE PARZIALE 1999 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(varianti puntuali varie e modifica alle N.T.A.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 03.05.99

Controdeduzioni n° 37 con delibera del C.C. n° 55 del 24.11.99

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 593 del 09.03.01

Pubblicata nel BUR n° 30 del 03.04.01

Entrata in vigore il 18.04.01

X° VARIANTE PARZIALE 1999 ai sensi 9° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(varianti alle schede art. 4 L.R. 24/85 e art. 30 L.R. 61/85)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 03.05.99

Controdeduzioni n° 56 con delibera del C.C. n° 56 del 24.11.99

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 276 del 09.02.01

Pubblicata nel BUR n° 22 del 06.03.01

Entrata in vigore il 21.03.01

XI° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(modifiche alle aree per servizi del capoluogo)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 18.02.02.

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 04.04.02

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 09.04.02

Entrata in vigore il 09.05.02

XII° VARIANTE PARZIALE 1999 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(variante del centro capoluogo e modifica alle N.T.A. e al R.E.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 04.04.2002

Controdeduzioni con delibera del C.C. n° 34 del 01.07.2002

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 2854 del 18.09.03

Pubblicata nel BUR n° 96 del 14.10.2003

Entrata in vigore il 29.10.03

XIII° VARIANTE PARZIALE 2001 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(individuazione aree elettrodotti, distributori carburanti, antenne per telefonia mobile, altre modifiche varie, modifica alle N.T.A.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 01.07.02

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 24.10.02

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 11.11.02

Entrata in vigore il 11.12.02

XIV° VARIANTE PARZIALE 2003 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(variante tecnica per l'informatizzazione, la revisione grafica e la modifica delle N.T.A.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 03.02.03

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 07.06.03

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 11.06.03

Entrata in vigore il 11.07.03

XV° VARIANTE PARZIALE 2003 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(modifica alle N.T.A.)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 31 del 07.06.03

Controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09.12.03

- Approvata ai sensi art. 45 con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 2843 del 04.10.05
Pubblicata nel BUR n° 101 del 25.10.05
Entrata in vigore il 09.11.05
- Approvata definitivamente ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 2811 del 12.09.06
Pubblicata nel BUR n° 84 del 26.09.06
Entrata in vigore il 11.10.06

XVI° VARIANTE PARZIALE 2003 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(variante puntuale zone residenziali)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 21.07.03

Controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n° 60 del 09.12.03

Ripubblicazione per accoglimento di alcune osservazioni con Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 15.01.04

Controdeduzioni a seguito della ripubblicazione con del Consiglio Comunale n° 4 del 19.03.04

- Approvata ai sensi art. 45 con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1511 del 21.06.05
Pubblicata nel BUR n° 66 del 21.06.05
Entrata in vigore il 06.07.05
- Approvata definitivamente ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 3453 del 07.11.06
Pubblicata nel BUR n° 103 del 28.11.06
Entrata in vigore il 13.12.06

XVII° VARIANTE PARZIALE 2004 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(Individuazione pista ciclabile in Via Desman SP 10)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 19.02.04

Controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 27.04.04

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 27.04.04

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 14.05.04

Entrata in vigore il 13.06.04

XVIII° VARIANTE PARZIALE 2004 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(ampliamento D3/1)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 21.10.04

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 3960 del 12.12.06

Pubblicata nel BUR n° 3 del 09.01.07

Entrata in vigore il 24.01.07

XIX° VARIANTE PARZIALE 2004 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(ampliamento zona produttiva e modifica schede per attività produttive su area incongrua)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 21.10.04

Controdeduzioni con delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 28.02.05

Approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 249 del 12.02.08

Pubblicata nel BUR n° 17 del 26.02.08

Entrata in vigore il 12.03.08

XX° VARIANTE PARZIALE 2005 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(Ampliamento zona FS/9 in località Straelle)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 15.01.2005

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 28.02.2005

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 15.03.2005

Entrata in vigore il 14.04.2005

XXI° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(Modifiche alla viabilità comunale)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 30.11.2006

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 07.03.2007

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 16.03.2007

Entrata in vigore il 15.04.2007

XXII° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(Straelle)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 56 del 08.11.2007

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 13.02.2008

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 18.02.2008

Entrata in vigore il 19.03.2008

XXIII° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 57 del 08.11.2007

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 13.02.2008

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 18.02.2008

Entrata in vigore il 19.03.2008

XXIV° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(Costruzione rondò all'innesto della S.R.308 nella S.P. 10 "Via Desman")

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 68 del 17.12.07

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 05.03.2008

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 19.03.2008

Entrata in vigore il 18.04.2008

XXV° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(rotatorie Via Pelosa –Via Sabbadine e Rotatoria Via Pelosa – Via dei Da Ponte)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 21.05.08

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 04.09.2008

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 08.09.2008

Entrata in vigore il 08.10.2008

XXVI° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(Area magazzino comunale)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 10.07.08

In attesa di approvazione

XXVII° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(modifiche alla NTA e RE)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 30.12.08

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 18.04.2009

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 15.05.2009

Entrata in vigore il 14.06.2009

XXVIII° VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(modifiche alla NTA)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 09.03.09

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 del 18.04.2009

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 15.05.2009

Entrata in vigore il 14.06.2009

XXIX^a VARIANTE PARZIALE ai sensi art. 35 LR 11/2010 e art. 58 L 133/2008, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 50 L.R. 61/85

(valorizzazione patrimonio immobiliare: modifica destinazione urbanistica di una zona a parcheggio e una zona per insediamenti produttivi)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 26.11.2012

Entrata in vigore il __.__.____

XXX^a VARIANTE PARZIALE ai sensi art. 35 LR 11/2010 e art. 58 L 133/2008, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'art. 50 L.R. 61/85

(valorizzazione patrimonio immobiliare: modifica destinazione urbanistica di una zona a verde pubblico)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 24.10.2011

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 19.03.2012

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 08.05.2012

Entrata in vigore il 23.05.2012

XXXI^a VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(riduzione fascia di rispetto stradale e ripermetrazione C1.2-53)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 29.12.2012

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 06.03.2013

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 14.03.2013

Entrata in vigore il 13.04.2013

XXXII^a VARIANTE PARZIALE ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

(realizzazione di una rotatoria all' uscita della S.R. 308 Via Marconi – Via Croce Ruzza e realizzazione di una rotonda Via Scardeone – Via Dalesmanina)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 28.12.2013

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 20.03.2014

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 09.04.2014

Entrata in vigore il 09.05.2014

XXXIII^a VARIANTE PARZIALE ai sensi art. 7 L.R. n° 4/2015

(Variante verde per la riclassificazione di aree edificabili)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 27.11.2015

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 30.03.2016

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 21.04.2016

Entrata in vigore il 21.05.2016

Il PRG è stato inoltre modificato a seguito dei seguenti procedimenti:

PIRUEA Centro Capoluogo "Decumano"

ai sensi art. 6 L.R. 23/99

Proposta accordo di programma con delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 19.03.04

Sottoscrizione accordo di programma in data 29.10.04

Ratifica accordo di programma con delibera del Consiglio Comunale n° 61 del 29.11.2004

Approvata con Decreto Presidente Regione Veneto n° 40 del 11.02.05

Pubblicata nel BUR n° 26 del 08.03.05

Entrata in vigore il 23.03.2005

PIRUEA ex "azienda florovivaistica Bonato" denominato "Borgo Serre"

ai sensi art. 6 L.R. 23/99

Proposta accordo di programma con delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 27.04.04

Sottoscrizione accordo di programma in data 24.06.05

Ratifica accordo di programma con delibera del Consiglio Comunale n° 46 del 05.07.05

Approvata con Decreto Presidente Regione Veneto n° 36 del 23.02.06

Pubblicata nel BUR n° 25 del 14.03.06

Entrata in vigore il 29.03.06

PIRUEA "Metal's"

ai sensi ai sensi art. 6 L.R. 23/99

Proposta accordo di programma con delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 28.02.05

Sottoscrizione accordo di programma in data 19.09.06

Ratifica accordo di programma con delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 27.09.06

Approvata con Decreto Presidente Regione Veneto n° 257 del 15.11.06

Pubblicata nel BUR n° 105 del 05.12.06

Entrata in vigore il 05.12.06

PIRUEA "Straelle"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 16 del 28.02.05

Controdeduzioni :nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 26.01.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1511 del 21.06.05
Pubblicata nel BUR n° 68 del 01.08.06

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio Comunale n° 36 del 07.08.06

- Avocazione per approvazione definitiva ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 119 del 23.01.07
Pubblicata nel BUR n° 18 del 20.02.07

Entrata in vigore il 07.03.07

PIRUEA "La Meridiana"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 17 del 28.02.05

Controdeduzioni :nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 29.06.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 38 del 16.01.07
Pubblicata nel BUR n° 16 del 13.02.07

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio n° 11 del 07.03.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 14.05.2007

Entrata in vigore il 13.06.07

PIRUEA "Bastianello"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 17 del 28.02.05

Controdeduzioni :nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 31 del 29.06.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 37 del 16.01.07
Pubblicata nel BUR n° 16 del 13.02.07

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio n° 10 del 07.03.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 14.05.2007

Entrata in vigore il 13.06.07

PIRUEA "Styling"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 18 del 28.02.05

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 29.06.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 39 del 16.01.07
Pubblicata nel BUR n° 16 del 13.02.07

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio n° 11 del 07.03.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 14.05.2007

Entrata in vigore il 13.06.07

PIRUEA "Tonello"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 18 del 28.02.05

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 29.06.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 40 del 16.01.07
Pubblicata nel BUR n° 16 del 13.02.07

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio n° 10 del 07.03.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 14.05.2007

Entrata in vigore il 13.06.07

PIRUEA " Cavinetto Sud"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 17 del 28.02.05

Controdeduzioni :nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 29.06.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 120 del 23.01.07
Pubblicata nel BUR n° 18 del 20.02.07

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio n° 24 del 16.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 04.06.2007

Entrata in vigore il 04.07.07

PIRUEA "Campo della Fratta"

ai sensi art. 5 L.R. 23/99

Adottata con Delibera Giunta Comunale n° 17 del 28.02.05

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°28 del 29.06.06

- Avocazione per approvazione con proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 257 del 15.11.06
Pubblicata nel BUR n° 18 del 20.02.07

Controdeduzioni proposte di modifica ai sensi art. 46 L.R. 61/85 con Delibera Consiglio n° 24 del 16.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 04.06.2007

Entrata in vigore il 04.07.07

SUAP "Enofrigo"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 17.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 23.05.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 25.06.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 08.11.07

Entrata in vigore il 08.11.07

SUAP "NE.CE. Spa"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 17.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 23.05.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 del 25.06.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 08.11.07

Entrata in vigore il 08.11.07

SUAP "NE.CE. Verniciature"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 17.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 23.05.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 del 25.06.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 08.11.07

Entrata in vigore il 08.11.07

SUAP "Dolce Gelato"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 17.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 23.05.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 25.06.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 13.09.07

Entrata in vigore il 13.09.07

SUAP "Platinu LLC"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 17.05.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 23.05.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 25.06.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 13.09.07

Entrata in vigore il 13.09.07

SUAP "Pagini F.Ili"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 10.07.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 12.07.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 27.09.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 17.10.07

Entrata in vigore il 17.10.07

SUAP "Pagini Francesco e Valter"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 10.07.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 12.07.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 48 del 27.09.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 17.10.07

Entrata in vigore il 17.10.07

SUAP "Merlo srl"

Art. 5 D.P.R. 447/98

Conferenza dei Servizi decisoria del 10.07.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 12.07.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 27.09.07

Pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune il 17.10.07

Entrata in vigore il 17.10.07

Accordo di programma “Itinerario ciclopedonale lungo il torrente Muson dei Sassi”

ai sensi art. 34 D.Lgs. 267/00

Conferenza dei servizi istruttoria del 30.05.05

Controdeduzioni: nessuna

Sottoscrizione accordo di programma in data 14.02.06

Ratifica adesione accordo di programma con Deliberazione Giunta Provinciale n° 65 del 06.03.06

Ratifica adesione accordo di programma con Deliberazione Consiglio Comunale n° 13 del 16.02.06

Approvazione accordo di programma con Delibera Giunta Regionale n° 163 del 13.07.06

Pubblicata nel BUR n° 68 del 01.08.06

Entrata in vigore il 16.08.06

Riduzione del vincolo cimiteriale del cimitero di Borgoricco Capoluogo

ai sensi art. 28 della legge 166/02

Approvata con Delibera Consiglio Comunale n° 53 del 08.11.07

Decreto di modifica del vincolo cimiteriale in data 15.01.08

Entrata in vigore il 15.01.08

Opere pubbliche: SR n° 308

2.2. Cronistoria delle varianti tematiche al PI

Successivamente all’approvazione del PAT non sono state adottate ulteriori varianti urbanistiche al piano regolatore comunale.

2.3. Elenco elaborati del PI vigente

Il Piano degli Interventi attualmente vigente è costituito dalla sommatoria di tutte le varianti elencate ai precedenti paragrafi 2.1 e 2.2 ed è composto dai seguenti elaborati con valore normativo:

- Tavola 13.1 - PRG zonizzazione: intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tavola 13.3.1 - PRG zone significative: Capoluogo scala 1:2.000
- Tavola 13.3.2 - PRG zone significative: S. Michele delle Badesse scala 1:2.000
- Tavola 13.3.3 - PRG zone significative: S. Eufemia scala 1:2.000
- Tavola 13.3.4 - PRG zone significative: zona Industriale scala 1:2.000
- Tavola 13.3.5 - PRG zone significative: Straelle - Carbonara scala 1:2.000
- Tavola 13.3.6 - PRG zone significative: Favariago - Ronchi scala 1:2.000
- Schede normative ai sensi LR n° 11/1987
- Schede normative ai sensi art. 30 LR n° 61/1985
- Schede normative ai sensi art. 4 LR n° 24/1985
- Nome Tecniche di Attuazione

3. Attività preliminari alla progettazione della variante

3.1. Documento programmatico preliminare

Per la redazione del Piano degli Interventi o per le sue varianti l'art. 18 comma 1 della LR n° 11/2004 prevede che *“Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale”*.

Il Documento Programmatico Preliminare a cui la presente variante fa riferimento e nel quale sono stati fissati gli obiettivi della pianificazione operativa è stato illustrato nella seduta del Consiglio Comunale n° 49 del 29/12/2015.

3.2. Consultazione, partecipazione e concertazione

L'art. 18 comma 2 della LR n° 11/2004 prevede che *“L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.”*

Per la redazione del nuovo PI sono state svolte le seguenti attività:

- Approvazione, con deliberazione della Giunta Comunale n° 19 del 24/02/2016, degli avvisi pubblici e delle linee guida finalizzate a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI;
- Pubblicazione del Documento Programmatico Preliminare, degli avvisi pubblici e delle linee guida e criteri generali per la presentazione delle richieste e manifestazioni d'interesse;

Le istanze pervenute a seguito degli avvisi pubblici sono state catalogate per temi in modo da fornire un quadro generale delle necessità.

4. Descrizione della variante

4.1. Elenco elaborati della prima variante tematica al PI

Gli elaborati della prima variante tematica al PI sono i seguenti:

- Elaborato A: fascicolo comprendente la relazione tecnica, la verifica dei parametri degli ambiti di edificazione diffusa, la verifica del dimensionamento urbanistico della variante, il calcolo della

- variazione di superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile, la modifica alle norme tecniche di attuazione;
- Elaborato A1: fascicolo comprendente gli estratti degli elaborati del PI vigente e del PI modificato a seguito della variante;
 - Elaborato B: tav. 13.1 PI vigente con individuazione ambiti oggetto di variante – scala 1:5.000;
 - Elaborato C: tav. 13.1 PI modificato a seguito della variante – scala 1:5.000;
 - Elaborato D: nuovo elaborato “P4 – schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano”;
 - Elaborato E: nuovo elaborato “P5 – schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola”;
 - Elaborato F: nuovo elaborato “V1 – verifica parametri Nuclei Residenziali in territorio Extraurbano (NRE)”;

Gli elaborati di valutazione della I^a variante al PI sono i seguenti:

- Valutazione di compatibilità idraulica;
- Valutazione di incidenza ambientale.

4.2. Base cartografica

La base cartografica di sfondo del PI derivato dal previgente PRG è la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN).

Nella presente variante la base cartografica utilizzata per le schede normative degli elaborati “P4 – schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano” e “P5 – schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola” è il Database Geotopografico (DBGT) redatto con volo di ripresa aerea dell’anno 2008, aggiornato con metodo speditivo all’anno 2017 mentre per la rappresentazione delle variazioni puntuali sono stati utilizzati estratti del PI vigente rappresentato sulla CTRN.

4.3. Disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano

La I^a variante tematica al PI disciplina, attraverso il nuovo elaborato “P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano” e la nuova normativa inserita all’art. 5 (con sostituzione dell’intero paragrafo 5.4) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, i nuclei residenziali in territorio extraurbano ricadenti all’interno degli ambiti di “edificazione diffusa” del PAT.

I nuclei residenziali sono classificati dalla variante tematica al PI come ZTO “C1.4 - nuclei residenziali in territorio extraurbano” sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d’uso degli edifici presenti all’interno degli ambiti di “edificazione diffusa” e comprendono le ZTO già classificate dal previgente PRG come zone “C1.4”.

L'individuazione di nuove zone C1.4 o la modifica di quelle esistenti è stata operata previa verifica della presenza delle principali opere di urbanizzazione ed inoltre del rispetto dei parametri di cui al comma 10 art. 73 delle Norme Tecniche del PAT.

Per la verifica dei suddetti parametri è stato predisposto l'elaborato "V1 - verifica parametri Nuclei Residenziali in territorio Extraurbano (NRE)".

La perimetrazione delle zone C1.4 è stata effettuata includendo le aree di pertinenza degli edifici, seguendo gli elementi naturali o artificiali esistenti (recinzioni, filari, viabilità ed idrografia) ponendo la perimetrazione sul limite tra le pertinenze dell'edificato e l'area agricola (spesso coincidente con il confine di proprietà), evitando di includere ampie aree tutt'ora coltivate ad uso agricolo. Sono state incluse modeste porzioni di territorio agricolo per consentire gli ampliamenti o le nuove edificazioni individuabili sulla base dei criteri dettati dall'art. 73 delle NT del PAT.

Dalla perimetrazione sono stati generalmente esclusi, come previsto ai commi 5 e 6 dell'art. 73 del PAT:

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola;
- le attività produttive che per dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie, ecc., non risultano compatibili con la residenza (con riferimento all'art. 41 comma 4 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente).

Inoltre, il cambiamento di base cartografica ha comportato anche la trasposizione dei perimetri delle zone C1.4, confermati dalla variante. La trasposizione ha generato modeste differenze dei perimetri (dal PRG al PI) i quali però non costituiscono un effettivo cambio di destinazione di zona ma semplicemente un adeguamento alla nuova base cartografica.

Per tutti i fabbricati esistenti all'interno delle zone C1.4 è stata prevista la possibilità di eseguire gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001, esclusi gli edifici che ospitano attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e gli edifici di valore culturale (non oggetto della presente variante tematica), per i quali vale la specifica disciplina di tutela prevista dal previgente PRG.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR n° 08/07/2009 n°14 (11/07/2009), con tipologia uni-bifamiliare, anche per piani sovrapposti, è stata prevista la possibilità di eseguire modesti ampliamenti.

Al fine di mantenere la coerenza con la disciplina urbanistica finora applicata nel PRG di Borgoricco ed anche al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché promuovere e agevolare la riqualificazione, in particolare degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, in coerenza con gli obiettivi e le finalità di cui alla nuova legge regionale 06/06/2017 n° 14 sul contenimento del consumo di suolo, è stata prevista la possibilità di demolizione - ricostruzione e accorpamento di edifici non residenziali permettendo il cambio d'uso. Il volume da ricostruire o oggetto di conversione d'uso non potrà superare quello esistente con il limite massimo di mc 1200 all'interno del quale possono essere realizzate fino ad un massimo di 4 unità abitative.

Gli interventi puntuali di nuova edificazione sono stati individuati in presenza di “lotti liberi” consentendo una volumetria massima di 800 mc. Le possibilità edificatorie su lotti liberi sono state inoltre individuate secondo le seguenti tipologie:

- a) Edificabilità puntuale di 800 mc su lotti liberi interni ai nuclei residenziali in territorio extraurbano, classificati come lotti di tipo “A”;
- b) Edificabilità puntuale di 800 mc su lotti liberi di testa classificati come lotti di tipo “T”.

L’edificabilità dei lotti liberi di cui alla lett. b) del comma precedente è condizionata al rispetto dei requisiti fissati dal comma 11 lett. a) dell’art. 73 NT del PAT il quale, al fine di limitare della dilatazione degli insediamenti esistenti consente, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, di individuare lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al PI, risultino di proprietà di persone residenti all’interno del relativo nucleo residenziale. Il possesso di tali requisiti andrà verificato anche in fase di formazione degli atti abilitativi edilizi.

Per i lotti liberi già previsti dal previgente PRG la presente variante ha in genere riconfermato le medesime capacità edificatorie previgenti (800 mc), confermando anche, in particolare, le unità minime d’intervento (UMI) previste per l’edificabilità di tre lotti liberi tra loro adiacenti (2.400 mc) che il PRG ha inserito con l’obiettivo di acquisire gratuitamente alcune aree per servizi interne alle UMI stesse.

Tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati all’integrazione delle opere di urbanizzazione mancanti e ad eseguire interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto degli interventi.

L’elaborato “P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano”, comprende anche alcune aree, limitrofe alle zone C1.4, per le quali le schede normative forniscono le indicazioni urbanistiche. Il perimetro degli ambiti territoriali disciplinati dall’elaborato P4 è riportato, con apposita grafia, sia sulle schede normative, sia sugli altri elaborati del PI in scala 1:5.000 e 1:2.000. Tutti gli elementi che ricadono esternamente a tali perimetri, hanno valore solo indicativo rimanendo valide le previsioni del PI vigente.

L’elenco dei lotti liberi presenti all’interno delle zone C1.4 è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi (allegato I alle Norme Tecniche), sul quale sono inoltre riportate eventuali prescrizioni puntuali riferite ai singoli lotti.

Poiché il territorio del Comune di Borgoricco ricade completamente all’interno della centuriazione romana “Cis Musonem” è stata prevista una specifica normativa per gli interventi all’interno delle zone C1.4. Tale normativa, essendo applicabile limitatamente agli ambiti territoriali oggetto della presente variante, dovrà essere integrata e completata per le altre parti del territorio comunale in occasione della variante generale al PI che dovrà farsi carico di recepire integralmente le indicazioni della pianificazione generale (PAT e PATI).

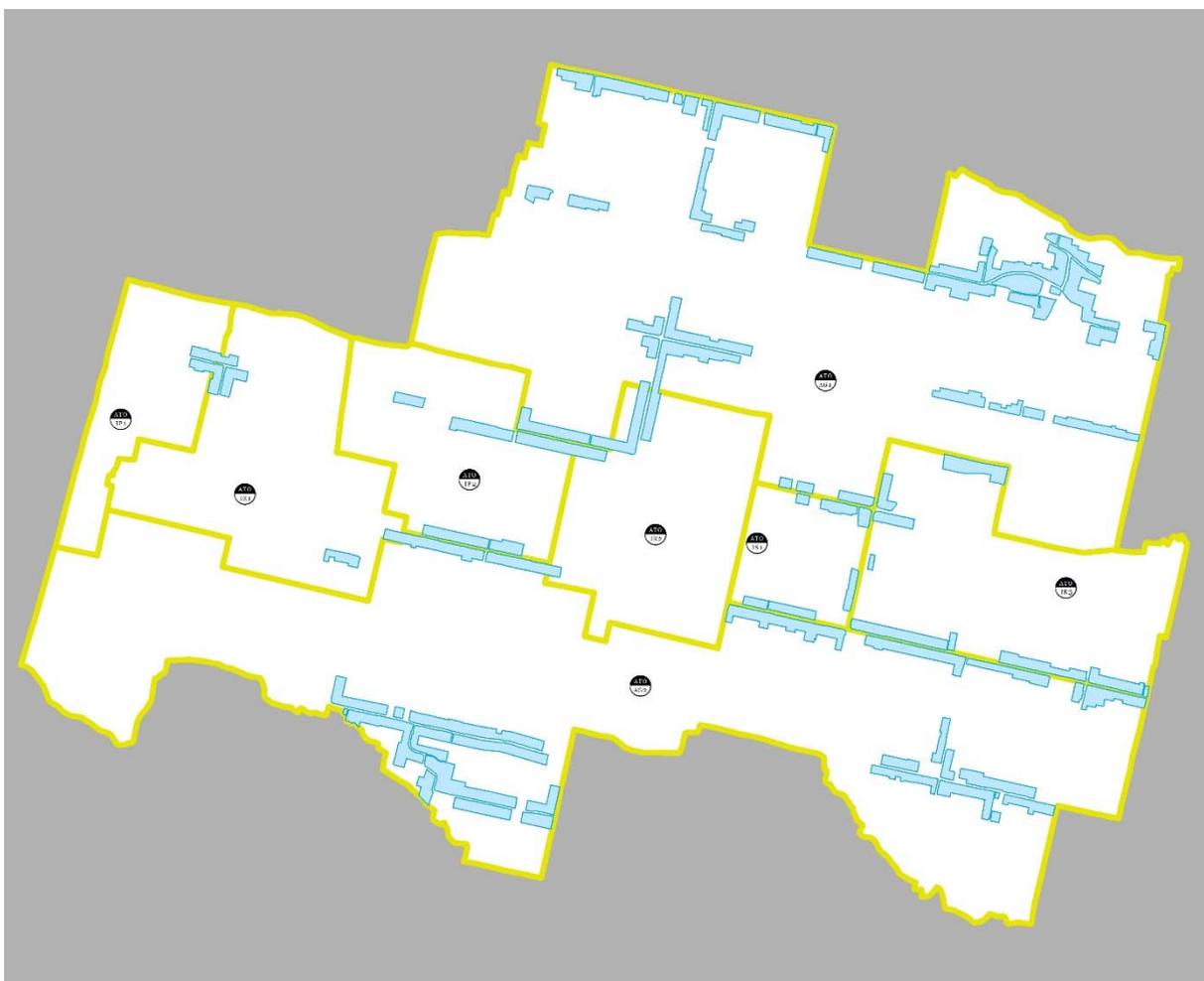
Le norme inserite dalla presente variante sono state rivolte a mantenere il più possibile libere da edificazione le parti interne delle singole centurie, prevedendo che le edificazioni avvengano nelle fasce prospicienti i cardini e i decumani. È stato previsto, in particolare, che i tracciati latenti delle strade romane siano mantenuti liberi da edificazione inserendo una fascia di rispetto. Laddove il tracciato latente intercetti fabbricati esistenti e/o ambiti già destinati all’edificazione e/o infrastrutture/opere pubbliche o di interesse pubblico, gli interventi sono stati rinviati a schede d’intervento da redigere con variante al PI,

in modo da poter valutare le singole specifiche casistiche, anche con l'ausilio della competente Soprintendenza Archeologica, come previsto dal comma 4 lett. e) dell'art. 50 delle NT del PAT e al paragrafo 23.7.1 dell'art. 23 delle NT del PATI del Camposampierese.

Nelle nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, nonché ampliamenti di edifici, parallelamente ai cardini e decumani, è stato previsto l'obbligo di mantenere libera una fascia dal ciglio esterno stradale, in modo da preservare e ricondurre alla miglior percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano, come previsto dai sopra citati articoli del PAT e del PATI.

L'immagine sottostante contiene una mappa delle zone C1.4 nei vari Ambiti territoriali Omogenei.

Immagine 4.3.1: Planimetria ZTO C1.4 – nuclei residenziali in territorio extraurbano



4.4. Verifica dei parametri degli ambiti di edificazione diffusa

La verifica dei parametri richiesti dall'art. 73 delle Norme Tecniche del PAT è contenuta nell'elaborato "V1 – verifica parametri Nuclei Residenziali in territorio Extraurbano (NRE)".

La tabella riporta, per ogni Nucleo Residenziale in territorio Extraurbano, le zone C1.4 previste dal PI (comprese quelle già presenti nel previgente PRG) e le verifiche richieste dal sopra citato articolo, riguardanti i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria non inferiore a mq. 10.000 (comma 10 lett. b);
- Indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 0,5 mc./mq. (comma 10 lett. c), rilevato alla data di adozione della prima variante al PI (comma 11 lett.f);
- Rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5% (comma 10 lett. d).
- I volumi degli edifici da escludere nella verifica dei parametri generali (comma 11 lett. e) e lett. h));
- Il volume aggiuntivo e la dimostrazione del rispetto del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT (comma 11 lett. b).

Dalle verifiche eseguite è risultato che i Nuclei residenziali in territorio extraurbano (NRE) n° 9 e 14, ricadenti all'interno di Ambiti di Edificazione Diffusa, non rispettano tutti i parametri richiesti.

L'art. 73 comma 3 del PAT prevede che *"Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O C1.4 dal vigente P.R.G., ed il P.I. potrà riconfermarne i parametri, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al P.R.G. vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i "nuclei residenziali in territorio extraurbano" "*

Le zone C1.4 ricadenti all'interno del NRE n° 9 e 14 sono state confermate, pur non rispettando i parametri richiesti ed apportando limitate modifiche ai perimetri delle zone C1.4 previgenti. Le modifiche ai perimetri non sono state inserite per consentire nuove edificazioni ma al solo scopo di ottenere dei valori più vicini a quelli richiesti dall'art. 73 delle NT del PAT. A tal fine sono state stralciate, rispetto al PRG previgente, alcune parti delle zone C1.4 prive di edificazione (contribuendo in questo modo a limitare ulteriore consumo di suolo) ed inserendo alcune modeste porzioni di territorio adiacente già edificato con caratteristiche assimilabili a quelle richieste per gli AED.

L'elaborato *"V1 – verifica parametri Nuclei Residenziali in territorio Extraurbano (NRE)"* contiene, oltre alla verifica dei parametri di cui all'art. 73 delle NT del PAT, le quantità volumetriche disponibili per successive varianti al PI. Questo elaborato dovrà essere costantemente aggiornato al fine di verificare, in occasione di future varianti che interessano le zone C1.4, il rispetto dei parametri, come previsto dal comma 14 art. 73 delle Norme Tecniche del PAT.

4.5. Modifiche puntuali marginali ai nuclei residenziali in territorio extraurbano

La progettazione dei Nuclei Residenziali in territorio Extraurbano (NRE) ha comportato la necessità di rivedere anche porzioni di territorio ad essi contermini in modo da rendere coerenti le previsioni urbanistiche degli ambiti limitrofi

Vengono di seguito descritte le principali modifiche puntuali marginali ai NRE inserite con la presente variante. Gli ambiti oggetto delle suddette variazioni, (comprensivo anche gli ambiti dei NRE), è individuata nell' Elaborato B "tav. 13.1 PI vigente con individuazione ambiti oggetto di variante – scala 1:5.000".

NRE n° 1:

- Individuazione nuova zona FC-7 per servizi socio-educativi, inserita sulla base di una specifica richiesta del proprietario dell'area. L'attuazione di detto servizio pubblico potrà essere eseguita anche con intervento di iniziativa privata da regolare attraverso convenzione il cui schema dovrà essere approvato con Delibera di Consiglio Comunale;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 le attività produttive incompatibili già disciplinate dalle schede normative per attività produttive in zona impropria n° S2-01, S2-02 e S2-90 ;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente;
- stralcio delle schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-5 e S1-6 in quanto gli interventi di recupero ricadendo in zona C1.4 a prevalente uso residenziale possono essere eseguiti sulla base della norma di cui al nuovo art. 5.4 delle Norme Tecniche;
- individuazione ambito SUA vigente denominato "Borgo del sole" (SUA-32) in quanto non ancora riportato negli elaborati grafici del PRG.

NRE n° 2: NRE di nuova individuazione (nessuna variazione marginale)

NRE n° 3:

- Ridefinizione della zonizzazione interna al PIRUEA "Borgo le Serre" senza incremento di capacità edificatoria e senza modifiche delle quantità di aree a servizi. Le modifiche consistono sostanzialmente nella traslazione, all'interno dello stesso ambito, delle aree a servizi;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 le attività produttive incompatibili già disciplinate dalle schede normative per attività produttive in zona impropria n° S2-3, S2-15, S2-20* e S2-23*;
- riclassificazione in zona agricola, viabilità e idrografia di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente
- individuazione di un cono visuale;
- stralcio della scheda normativa degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-9 in quanto gli interventi di recupero ricadendo in zona C1.4 a prevalente uso residenziale possono essere eseguiti sulla base della norma di cui al nuovo art. 5.4 delle Norme Tecniche;

- stralcio della previsione di intervento unitario (UMI) all'interno della zona C1.4 (C1.4-6 sul PRG e C1.4-22 sulla presente variante) mantenendo comunque la previsione della realizzazione del percorso ciclo-pedonale;
- Stralcio zona per servizi di interesse comune civili FC-6 non attuata;
- Riperimetrazione in adeguamento allo stato di fatto della zona a verde pubblico per parco, gioco e sport FS-25 e del parcheggio adiacente.

NRE n° 4: NRE di nuova individuazione

- individuazione cono visuale, in ottemperanza alla previsione di un varco della rete ecologica previsto dal PAT.

NRE n° 5:

- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente.

NRE n° 6: NRE di nuova individuazione (nessuna variazione marginale).

NRE n° 7:

- stralcio della scheda normativa degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-17 in quanto gli interventi di recupero ricadendo in zona C1.4 a prevalente uso residenziale possono essere eseguiti sulla base della norma di cui al nuovo art. 5.4 delle Norme Tecniche;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 le attività produttive incompatibili già disciplinate dalle schede normative per attività produttive in zona impropria n° S2-36 e S3-9;
- riclassificazione di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente in zona agricola.

NRE n° 8: NRE di nuova individuazione

- stralcio della scheda normativa degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-3 in quanto gli interventi di recupero ricadendo in zona C1.4 a prevalente uso residenziale possono essere eseguiti sulla base della norma di cui al nuovo art. 5.4 delle Norme Tecniche.

NRE n° 9:

- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 l'attività produttiva incompatibile già disciplinata dalle scheda normativa per attività produttiva in zona impropria n° S3-36
- riclassificazione in zona agricola di una porzione di zona C1.4 del PRG vigente, mantenendo l'indicazione di cono visuale;

NRE n° 10: NRE di nuova individuazione

- stralcio delle schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-10 e S1-11 in quanto gli interventi di recupero ricadendo in zona C1.4 a

prevalente uso residenziale possono essere eseguiti sulla base della norma di cui al nuovo art. 5.4 delle Norme Tecniche;

NRE n° 11: NRE di nuova individuazione (nessuna variazione marginale)

NRE n° 12: (nessuna variazione marginale)

NRE n° 13:

- stralcio della scheda normativa degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-4 in quanto gli interventi di recupero ricadendo in zona C1.4 a prevalente uso residenziale possono essere eseguiti sulla base della norma di cui al nuovo art. 5.4 delle Norme Tecniche;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente, mantenendo l'indicazione di cono visuale;
- riclassificazione in zona agricola di una porzione di zona C1.4 del PRG vigente sulla quale insiste un edificio produttivo non compatibile con la destinazione residenziale della zona C1.4;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente;
- riclassificazione in zona C1.4 di una porzione di zona C2.2-24 esterna al piano di lottizzazione denominato "Bosco" (SUA-21);
- riclassificazione in zona agricola di una porzione di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4-68 l'attività produttiva incompatibile, già disciplinata dalla scheda normativa per attività produttiva in zona impropria n° S2-58. L'ambito della suddetta scheda è stato inoltre ridotto per escludere l'edificio esistente individuato nel PAT come complesso edilizio di valore culturale sul quale sono ammissibili solo destinazioni d'uso compatibili;
- riclassificazione in zona agricola di una porzione di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 l'attività produttiva incompatibile, già disciplinata dalla scheda normativa per attività produttiva in zona impropria n° S3-27.

NRE n° 14:

- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente;
- riclassificazione in zona C1.4 di una porzione della zona a verde pubblico per parco, gioco e sport FS-22;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente, con individuazione di cono visuale, in ottemperanza alla previsione di un varco della rete ecologica previsto dal PAT;
- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 le attività produttive incompatibili già disciplinate dalle schede normative per attività produttive in zona impropria n° S2-65, S2-69 e S2-70

NRE n° 15:

- riclassificazione in zona agricola di porzioni di zona C1.4 del PRG vigente;
- riclassificazione in zona agricola di una porzione di zona C1.4 del PRG vigente al fine di escludere dalla zona C1.4 l'attività produttiva incompatibile, già disciplinata dalla scheda normativa per attività produttiva in zona impropria n° S2-85;
- riclassificazione in zona C1.4 di una porzione della zona a verde pubblico per parco, gioco e sport FS-29;

Nella tabella seguente sono sintetizzate le variazioni della capacità edificatoria e le variazioni delle aree a servizi a seguito delle modifiche dei nuclei residenziali in ambito extraurbano.

Tabella 4.5.1: Variazioni capacità edificatoria e aree a servizi

ID	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE			VARIAZIONE AREE A SERVIZI (mq)			
	RESIDENZIALE (volume lordo - mc)	COMMERCIALE / DIREZIONALE (Sup. lorda di pavimento - mq)	INDUSTRIALE ARTIGIANALE (Sup. di zona - mq)	FR	FC	FS	FP
NRE1	3200	0	0			4906	0
NRE2	800	0	0			0	0
NRE3	800	0	0		-1001		
NRE4	0	0	0			221	-493
NRE5	0	0	0				
NRE6	800	0	0				
NRE7	1600	0	0				
NRE8	0	0	0				
NRE9	800	0	0				
NRE10	0	0	0				
NRE11	0	0	0				
NRE12	0	0	0				
NRE13	-490	0	0				
NRE14	0	0	0				
NRE15	3200	0	0			-1351	
NRE16	0	0	0			-374	
TOTALE	10.710	0	0	0	-1.001	3.402	-493
					1.908		

4.6. Disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

La I^a variante tematica al PI disciplina, attraverso il nuovo elaborato "P5 - schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" e la nuova normativa inserita all'art. 8 (con il nuovo paragrafo 8.3) delle Norme Tecniche di Attuazione, gli edifici ricadenti in zona agricola che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 43 comma 2 lett. d) della LR n° 11/2004 i quali, per varie ragioni, non risultano più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici di valore culturale. Tali edifici potranno essere recuperati modificandone la destinazione d'uso a fini abitativi.

La riconversione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola prevista dalla presente variante non opera automaticamente e non riguarda tutti gli annessi che si trovano o potrebbero in futuro trovarsi in tale condizione ma riguarda esclusivamente quelli valutati attraverso una variante puntuale al Piano degli Interventi e per i quali è stata predisposta una specifica scheda normativa "SK-ENF" inclusa nell'elaborato "P5 - schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" ed elencati nell' "allegato D – Repertorio schede ENF – "edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" alle Norme Tecniche.

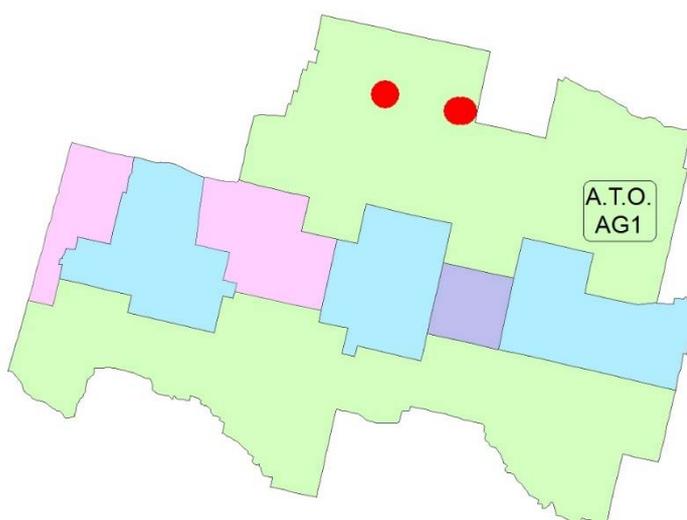
Gli edifici presi in considerazione dalla presente variante sono quelli per i quali i proprietari hanno presentato una richiesta dopo la pubblicazione da parte del Comune dello specifico avviso.

Nella variante la modifica di destinazione d'uso per utilizzazioni diverse da quelle agricole e senza ampliamento, è ammessa esclusivamente per gli edifici che rispettano le condizioni previste nell'art. 107 delle Norme Tecniche del PAT e nelle Linee Guida approvate con deliberazione della Giunta Comunale n° 19 del 24/02/2016. In particolare, il rispetto dei requisiti fissati dal PAT verrà ulteriormente verificato al momento del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Per quanto riguarda gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo già disciplinati dal previgente PRG ai sensi dell'art. 4 ex. LR n° 24/1985 si prevede, con la presente variante, l'abrogazione delle corrispondenti schede normative "S1" in quanto superate. Per gli edifici ricadenti all'interno delle schede oggetto di abrogazione varranno le norme previste per le zone in cui ricadono.

Le schede normative adottate con la presente variante ricadono tutte in ambito agricolo e sono localizzate come indicato nella sotto riportata planimetria e corrispondono alle variazioni puntuali n° 9, 10 e 11 descritte nei paragrafi successivi.

Immagine 4.6.1: ubicazione schede degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola



4.7. Modifiche puntuali

Le modifiche puntuali al PI, non descritte nel precedente capitolo 4.5 sono identificate con numerazione progressiva e individuate schematicamente nell'immagine sotto riportata.

Sono individuate con maggiore dettaglio, attraverso la perimetrazione dell'ambito oggetto di variante, nell'elaborato B "TAV 13.1 PI vigente con individuazione ambiti oggetto di variante".

Immagine 4.7.1: Individuazione variazioni puntuali



Di seguito vengono descritte in dettaglio le singole variazioni.

variazione n° 1: riclassificazione della zona a verde pubblico per parco, gioco e sport FS-40 in zona C1.1-7 con previsione di verde privato in quanto trattasi del giardino di pertinenza di un'abitazione esistente.

variazione n° 2: riclassificazione in zona residenziale C1.2/65 di una porzione della zona C1.1-11 già edificata con attribuzione di una capacità edificatoria di 1200 mc comprensivi del volume dell'edificio esistente per consentirne l'ampliamento. Riclassificazione di un'ulteriore porzione di zona C1.1-11 in viabilità ciclabile in adeguamento allo stato di fatto.

variazione n° 3: stralcio della zona residenziale C1.3-1 con obbligo strumento urbanistico attuativo in quanto trattasi di area di pertinenza di un fabbricato esistente ed area di

pertinenza della parrocchia di S. Michele Arcangelo. Viene stralciata anche la zona a verde pubblico per parco, gioco e sport FS-8 in quanto area a servizi religiosi di pertinenza della parrocchia di S. Michele Arcangelo.

Riclassificazione dell'ambito oggetto di variante mediante l'inserimento della nuova zona residenziale C1.2-66 soggetta ad intervento diretto convenzionato e l'ampliamento delle zone residenziali C1.1-14 e C1.1-15 e della zona a servizi religiosi FR-2.

variazione n° 4: riclassificazione nella nuova zona produttiva D1C-4 con intervento diretto di una porzione della zona D1E-1 con obbligo strumento urbanistico attuativo, in adempimento alle indicazioni di cui alla DGC n° 44 del 15/04/2013 ed al relativo atto unilaterale d'obbligo per l'acquisizione dell'area privata da destinare a viabilità comunale.

variazione n° 5: riduzione dell'ambito che rende obbligatorio la pianificazione urbanistica attuativa della zona residenziale C2.2-32 La modifica viene apportata in quanto su quest'area è stato già rilasciato il Permesso di costruire 5/2017 per la realizzazione di un edificio bifamiliare consentito in applicazione dell'art. 18bis della LR n° 11/2004 e dell'atto d'indirizzo di cui alla DGC n° 59 del 12/06/2017.

variazione n° 6: riclassificazione in zona residenziale C1.2-67 con intervento diretto convenzionato della zona C2.2-14 senza incremento della capacità edificatoria.

variazione n° 7: ampliamento della zona residenziale C1.1-41 mediante la riclassificazione della zona C1.2-30 già edificata e di una porzione di zona agricola E3 già edificata comprendente vari edifici, tra cui Villa Brogneaux ed un edificio interessato dalla scheda normativa S2-3.

variazione n° 8: stralcio della scheda normativa per edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° S1-8 ai sensi dell'art. 4 ex. LR n° 24/1985

variazione n° 9: inserimento della nuova scheda normativa per edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° ENF-3

variazione n° 10: inserimento della nuova scheda normativa per edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° ENF-1

variazione n° 11: inserimento della nuova scheda normativa per edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola n° ENF-2

La tabella 6.3.1.2 – Elenco variazioni, sotto riportata, indica in dettaglio le varie modifiche puntuali elencando le previsioni urbanistiche stralciate e quelle di nuova previsione.

Tabella 4.7.2: Elenco variazioni

DESCRIZIONE VARIAZIONE			ELABORATI MODIFICATI	ATO	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE			Variazione superfici ZTO									VARIAZIONE SAU TRASFORMABILE(*) (mq)		
n°	NUOVE PREVISIONI	PREVISIONI STRALCIATE			RESIDENZIALE (volume lordo - mc)	COMMERCIALE / DIREZIONALE (Sup. lorda di pavimento - mq)	INDUSTRIALE ARTIGIANALE AGROINDUSTRIALE (Sup. di zona - mq)	C1.1	C1.2	C1.3	C2.2	FR	FS	D1C	D1E	E3		Viabilità	
1	Ampliamento zona C1.1-7 con previsione di verde privato	zona FS-40	13.1 - 13.3.2 - RN	IR1	0	0	0	662										0	
2	nuova zona C1.2-65 con capacità edificatoria di 1200 mc comprensiva dei volumi degli edifici esistenti e individuazione porzione di viabilità esistente (pista ciclabile)	porzione di zona C1.1-11	13.1 - 13.3.2 - RN	IR1	650	0	0	-1714	1598								116	0	
3	nuova zona C1.2-66 e ripermetroazione zone C1.1-14, C1.1-15, FR-2 e piazza per adeguamento ai confini di proprietà	zona C1.3-1 con capacità edificatoria di 3500 mc con obbligo SUA, zona FS-8 e porzione zona C1.1-14 e C1.1-13	13.1 - 13.3.2 - RN	IR1	-1100	0	0	-848	2491	-2860		5072	-3918				63	0	
4	nuova zona D1C-4	porzione zona D1E-1 e ripermetroazione obbligo strumento urbanistico attuativo	13.1 - 13.3.4 - RN	IP2	0	0	0						2606	-2606				0	
5		porzione di ambito con obbligo SUA	13.1 - 13.3.1 - RN	IR2	0	0	0											0	
6	nuova zona C1.2-67 con intervento diretto e obbligo ricavo standard primari all'interno della ZTO	zona C2.2-14 con obbligo SUA	13.1 - 13.3.1 - RN	IR2	0	0	0		1673	-1673								0	
7	ampliamento zona C1.1-41 comprendendo aree di pertinenza di edifici esistenti tra cui l'ambito di pertinenza di una Villa Brogneaux dell'attività commerciale esistente a nord	porzione zona agricola E3 e zona C1.2-30 già edificata. Stralcio fascia di rispetto stradale.	13.1 - 13.3.1 - RN	IR2	0	0	0	11045	-1438								-9607	396	
8		scheda S1-8 (scheda di progetto ai sensi dell'art. 4 LR 24/85)	13.1 - Allegato D NT	AG1	0	0	0											0	
9	nuova scheda ENF-3 (edifici non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola)		13.1 - P5 - Allegato D NT	AG1	740	0	0											0	
10	nuova scheda ENF-1 (edifici non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola)		13.1 - P5 - Allegato D NT	AG1	800	0	0											0	
11	nuova scheda ENF-2 (edifici non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola)		13.1 - P5 - Allegato D NT	AG1	800	0	0											0	
TOTALE					1890	0	0	9145	4324	-2860	-1673	5072	-3918	2606	-2606	-9607	179	396	
												1154							

(*) valori negativi rappresentano Superficie Agricola Utilizzabile in Zona Territoriale Omogenea di trasformazione del Piano degli Interventi vigente che la variante riclassifica ad uso agricolo (m²) o in zone a servizi che non consumano S.A.U.

4.8. Dimensionamento

4.8.1. Premesse

Il calcolo della capacità edificatoria ad uso residenziale della presente variante tematica al PI si basa sulle seguenti considerazioni:

- a) Nelle zone C1.4 “nuclei assimilabili alla zone C1.1” del PRG, riclassificate dalla variante in zone C1.4 “nuclei residenziali in territorio extraurbano”, sono state previste le seguenti possibilità edificatorie:
 - i. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 08/07/2009 n°14 (11/07/2009), con tipologia uni-bifamiliare, sono ammessi ampliamenti fino a mc 800 per unità abitativa, oppure, in alternativa, l’aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa;
 - ii. Per i fabbricati esistenti a destinazione non residenziale è stata prevista la possibilità di demolizione - ricostruzione e accorpamento permettendo il cambio d’uso del volume esistente e comunque con il limite massimo di mc 1200;
- b) La riformulazione dei parametri edificatori delle C1.4 “nuclei assimilabili alla zone C1.1” del PRG, riclassificate dalla variante in zone C1.4 “nuclei residenziali in territorio extraurbano” con la possibilità di ampliamento fino a 800 mc o in alternativa di 150 mc per gli alloggi su edifici uni o bifamiliari, come pure la conferma dell’edificabilità puntuale su lotti liberi già presenti sul previgente PRG, non comporta un aumento della capacità edificatoria complessiva delle zone riclassificate da considerare nel dimensionamento dell’Ambito Territoriale Omogeneo (ATO);
- c) I nuovi lotti liberi con capacità edificatoria puntuale previsti dalla presente variante generano, a differenza di quelli di cui alla precedente lettera b), nuova capacità edificatoria che va considerata ai fini del dimensionamento dell’ATO di pertinenza come previsto dal comma 11 lett. b) dell’art. 73 NT del PAT.

Ed inoltre:

- a) Per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola ricadenti in zone agricole, è stata prevista la possibilità di recupero con cambio di destinazione d’uso fino a concorrenza del volume esistente con il limite massimo di 800 mc;
- b) I cambi di destinazione d’uso da agricolo a residenziale di cui alla precedente lett. a) generano un aumento del carico insediativo corrispondente ai volumi esistenti oggetto di cambio di destinazione d’uso che va considerato ai fini del dimensionamento riferito all’ATO di pertinenza;
- c) Le variazioni puntuali elencate al precedente capitolo 4.7 vanno considerate ai fini del dimensionamento riferito all’ATO di pertinenza.

4.8.2. Capacità insediativa residenziale

Nella sottostante tabella viene riportata la della capacità edificatoria residenziale disponibile per la redazione del PI, suddivisa per ogni ATO, e le variazioni avvenute successivamente all’adozione del PAT (delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 20/03/2014). L’unica variante al PRG, che ha comportato modifica della capacità edificatoria è la n° 33 (variante verde).

Tabella 4.8.2.1: Variazione capacità edificatoria residenziale disponibile per la redazione del PI

variante	Variazione della capacità edificatoria residenziale suddivisa per ATO ⁽¹⁾								
	AG1	AG2	IR1	IR2	IR3	IP1	IP2	IS1	Totale
	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
PRG - 33 ^a var. parziale	-800	0	-3.200	-1.200	0	0	0	0	-5.200
Totale	-800	0	-3.200	-1.200	0	0	0	0	-5.200

Nota (1) I valori negativi indicati in tabella corrispondono allo stralcio di capacità edificatoria già prevista dal PI vigente con conseguente aumento (di pari valore) della capacità edificatoria complessiva disponibile per future varianti al PI.

I valori positivi indicati in tabella corrispondono all'inserimento di nuova capacità edificatoria con conseguente diminuzione (di pari valore) della capacità edificatoria complessiva disponibile per future varianti al PI.

Di seguito viene riportata la variazione della capacità edificatoria residenziale prevista dalla presente variante al PI, suddivisa per ogni ATO, in rapporto a quella massima prevista dal PAT così come modificata con la precedente variante n° 33.

Tabella 4.8.2.2: Prospetto riepilogativo del consumo di capacità edificatoria residenziale prevista dal PAT

A.T.O.		PAT	Varianti successive adozione PAT	Variante n°1 al PI					Capacità edificatoria residua disponibile
ID	Denominazione	Capacità edificatoria massima disponibile (nuova previsione PAT) mc	Variazione della capacità edificatoria mc	Interventi diretti			Totale modifica capacità edificatoria mc		
				Schede NRE (Lotti liberi)		Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola mc			
				Stralciati mc	Aggiunti mc			Variazioni puntuali mc	
AG1	Straelle Favariago	15.433	-800		7.200	0	2.340	9.540	5.893
AG2	Carbonara - Ronchi	16.159	0		3.200	0	0	3.200	12.959
IR1	San Michele delle Badesse	20.190	-3.200		0	-450	0	-450	20.640
IR2	Borgoricco	86.005	-1.200		0	0	0	0	86.005
IR3	Sant'Eufenia	66.128	0		-490	0	0	-490	66.618
IP1	Zona industriale Muson	0	0		0	0	0	0	0
IP2	Zona industriale Via dell'industria	0	0		800	0	0	800	-800
IS1	Polo servizi	2.929	0		0	0	0	0	2.929
Totale		206.844	-5.200	0	10.710	-450	2.340	12.600	194.244

La capacità edificatoria residenziale massima disponibile dal PAT, inizialmente pari a mc 206.844, è stata modificata a seguito della variante al PRG n° 33 e verrà modificata a seguito della presente variante

(variante al PI n° 1) per cui, la **capacità edificatoria residenziale residua disponibile per le future varianti al PI sarà di mc 194.244.**

Per quanto riguarda la verifica della capacità edificatoria residenziale disponibile in ogni singolo ATO, si fa riferimento a quanto disposto all'art. 114 delle NT del PAT. In particolare per l'ATO IP2 "Zona industriale via dell'Industria" ove la capacità edificatoria residenziale non è stata indicata, è stato assunto come valore applicabile quello riferito all'ATO con capacità edificatoria minore e che consente una variazione, in aggiunta o in diminuzione, di mc. 3.232.

4.8.3. Dotazione minima di aree a servizi

Per il calcolo della dotazione minima di aree a servizi nel PI si deve fare riferimento allo standard di 30 mq/abitante previsto dall'art. 31 LR n° 11/2004 e alle Norme Tecniche del PAT che distinguono le quantità riferite allo standard primario, pari a 10 mq/abitante da quelle riferite allo standard secondario pari a 20 mq/abitante.

La variante prevede una nuova capacità edificatoria complessiva di mc 12.600 ai quali corrispondono in termini di abitanti teorici n° 84 nuovi abitanti (mc 12.600 / 150 mc/ab.).

Il fabbisogno di aree a servizi corrispondente ai nuovi abitanti è pari a 2.520 mq (84 ab. x 30 mq/ab.)

Le modifiche introdotte con la presente variante prevedono un aumento delle aree a servizi di 3062 mq di cui 1908 aggiunti a seguito delle variazioni dei NRE e aree marginali e 1154 mq a seguito delle variazioni puntuali.

Considerato che il fabbisogno di aree per servizi a seguito di nuova capacità edificatoria è di mq 2.520 e che le nuove aree a servizi previste dalla presente variante sono pari a mq 3062, la verifica dello standard minimo di legge è positiva.

4.8.4. Capacità insediativa produttiva

La presente variante non comporta variazione dalla capacità insediativa produttiva in quanto la variazione puntuale n° 4 prevede solo la riclassificazione da zona D1E a D1C senza variazioni di superficie.

4.9. Superficie agricola trasformabile

Il PAT all'articolo 115 delle Norme Tecniche ha determinato, attraverso una puntuale mappatura derivate dalla ricognizione sul campo, la quantità di Superficie Agricola Utilizzata esistente alla data di adozione del PAT e successivamente la quantità, in termini di superficie, di aree con caratteristiche SAU che possono essere trasformate con il PI in zone con destinazione diversa da quella agricola. Tale valore (SAUT) risulta pari a 209.961 mq.

Nella presente variante le modifiche di destinazione di zona che comportano consumo di SAUT, sulla base della circolare Allegato A alla DGR n° 3650 del 25/11/2008, sono le seguenti:

- a) La trasformazione da zona agricola con caratteristiche di SAU a zona C1.4 comporta consumo di SAUT;

- b) La trasformazione da zona C1.4 con caratteristiche di SAU a zona agricola comporta un aumento di SAUT;
- c) La trasformazione da zona C1.4 con cono visuale con caratteristiche di SAU a zona agricola non comporta ripristino di SAUT.

Nell'immagine sottostante viene riportata la mappa della SAU trasformata o ripristinata con la presente variante.

Immagine 4.9.1: Individuazione SAU trasformata o ripristinata con la presente variante al PI



La presente variante ha comportato il consumo di 101.728 mq di SAU trasformabile e il ripristino di 47.232 mq di SAU Trasformabile con un consumo a saldo di 54.496 mq.

La tabella sotto riportata indica la quantità di SAU trasformata o ripristinata con le singole varianti al PI.

Tabella 4.9.3: Quantificazione di S.A.U. trasformabile rimanente

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA TRASFORMABILE			
Evento	SAU trasformabile	SAU Trasformata / ripristinata	SAU trasformabile disponibile dopo la variante
	mq	mq	mq
PAT (valore iniziale SAU trasformabile)	-	-	209.691
PRG - 33 ^a var. parziale	209.691	-24.760	234.451
Variante n° 1 al PI	234.451	54.496	179.955

La SAU trasformabile residua a disposizione delle future varianti al PI, successive alla variante n° 1, è di mq 179.955.

4.10. Modifiche alle Norme Tecniche Operative

Con la presente variante sono apportate le seguenti modifiche alle norme tecniche del vigente Piano degli Interventi.

Il paragrafo 5.4 “zone C1.4” dell’art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione vengono sostituiti dal seguente paragrafo:

5.4 – zone C1.4 nuclei residenziali in territorio extraurbano

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, individua, all’interno degli ambiti di edificazione diffusa, i “nuclei residenziali in territorio extraurbano” classificandoli come ZTO C1.4.
2. Il PI identifica con apposita numerazione le zone C1.4 sottoponendole alla disciplina di cui al presente articolo ed alle previsioni di cui alla tav. P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano. Le indicazioni contenute nelle schede normative prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.
3. **Destinazioni d’uso:** è consentita la residenza di qualsiasi tipo, negozi e botteghe, uffici pubblici e privati, magazzini e depositi commerciali, laboratori di artigianato artistico e di servizio, attività direzionali, bar, ristoranti, tutte le attrezzature pubbliche compatibili. Sono ritenuti compatibili gli annessi rustici e le attività artigianali esistenti, alla data di adozione della I^a variante tematica al PI, limitatamente alle attività artigianali ed agricole che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all’igiene e decoro della zona e con un massimo mq. 251 di superficie utile e mc. 1001 di volume (con riferimento all’art. 41 comma 4 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente). Le attività commerciali sono limitate agli esercizi di vicinato a causa dell’inadeguatezza della viabilità e carenza di infrastrutture tecnologiche. Sono sempre escluse le stalle, gli allevamenti, le destinazioni d’uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con le caratteristiche prevalentemente residenziali della zona.
4. **Modalità d’intervento:** gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati nelle schede normative di cui alla tav. P4 ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la

carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n° 380/2001.

5. **Interventi ammessi sull'edificato esistente:**

- a) sono sempre ammessi sull'edificato esistente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione, esclusi gli edifici destinati ad attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire e gli edifici con destinazioni non compatibili per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 08/07/2009 n°14 (11/07/2009), con tipologia uni-bifamiliare, anche per piani sovrapposti, sono ammessi ampliamenti per un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi. Tale aumento volumetrico può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni. L'ampliamento può essere realizzato in aderenza ovvero utilizzando un corpo edilizio già esistente. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato. Il corpo edilizio di nuova costruzione deve essere realizzato all'interno della zona C1.4 e dell'area di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento;
- c) nei casi di demolizione - ricostruzione anche con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza, il volume da ricostruire o oggetto di conversione d'uso non può superare quello esistente con il limite massimo di mc 1200 all'interno del quale possono essere realizzate fino ad un massimo di 4 unità abitative. Il nuovo edificio, in caso di ricostruzione, dovrà essere realizzato nell'area di pertinenza di quelli demoliti adottando la soluzione che comporti minor consumo di suolo;
- d) per gli edifici e i complessi di interesse storico, architettonico e paesaggistico valgono le disposizioni generali e specifiche sui beni culturali di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti norme.

6. **Interventi puntuali di nuova edificazione:** il Piano degli Interventi individua nelle schede normative delle zone C1.4 i "lotti liberi" confermati del previgente PRG e i nuovi "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad un massimo di mc 800 salvo diversa indicazione nel Repertorio Normativo, nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- a) è consentita la costruzione di un numero massimo di tre nuove unità abitative fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nelle schede normative;
- b) per i lotti liberi di testa, è prescritto che i terreni che costituiscono il "lotto libero", alla data di adozione della I^a variante al PI, risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- c) al momento del rilascio dell'atto abilitativo all'edificazione il titolare dovrà impegnarsi:
 - i) ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
 - ii) ad integrare gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica, qualora se ne ravvisasse la carenza;

- iii) a provvedere alla monetizzazione delle opere citate ai precedenti punti i) e ii) nel caso in cui le opere medesime non possano essere direttamente eseguibili;
 - iv) ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - v) al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
 - d) il volume degli interventi puntuali previsti nei lotti liberi non può essere incrementato con i volumi derivanti da demolizione - ricostruzione o accorpamenti di altri edifici;
 - e) L'elenco dei lotti liberi previsti nella tav. P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano, è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi il quale riporta anche eventuali prescrizioni attuative puntuali.
7. **Parametri edificatori:** sono applicabili i parametri edificatori sotto indicati, fatte salve eventuali diverse indicazioni contenute nelle schede normative di cui alla tav. P4 che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo:
- a) altezza degli edifici: non maggiore di ml 6,50;
 - b) distanza tra edifici:
 - i) tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
 - ii) da edifici a confine: ml. 10.00;
 - iii) tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
 - c) distanza dai confini di proprietà: ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;
 - d) distanza dai limiti di zona: da zona a destinazione pubblica ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
 - e) distanza dalle strade:
 - i) ml. 10,00, salvo diversa indicazione grafica contenuta nelle schede normative, per le strade della centuriazione romana corrispondenti a cardo o decumani;
 - ii) ml. 7,50, salvo diversa indicazione grafica contenuta nelle schede normative, per le strade diverse da quelle di cui al punto precedente.
8. **Caratteri tipologici:** dato il contesto rurale o periurbano nel quale si collocano i nuclei residenziali in territorio extraurbano gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici degli edifici per la zona agricola di cui all'art. 8.
9. **Interventi di riqualificazione del contesto connessi agli interventi edilizi:** tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati a interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi. Gli interventi da eseguire sono già in parte indicati nella tav. P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano e sono da valutare

caso per caso sulla base delle condizioni oggettive del contesto di riferimento in cui ricade l'intervento:

- a) individuazione di aree a servizio della residenza compatibili con il contesto rurale e residenziale quali aree private destinate a parcheggio, slarghi per la sosta di automezzi di servizio, tratti di percorsi ciclabili di interesse generale come quelli di connessione tra i vari centri urbani o con gli itinerari ciclo turistici;
 - b) mantenimento, ripristino rafforzamento di siepi campestri e filari esistenti o realizzazione di nuovi filari e siepi con specie autoctone;
 - c) definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale prevedendo la dotazione di fasce verdi alberate autoctone lungo i margini dei nuclei residenziali nei fronti ove occorra, al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;
 - d) riordino delle volumetrie relative a pertinenze dell'immobile principale legittime o legittimate prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, l'accorpamento dei volumi privilegiando soluzioni in ampliamento o comunque in prossimità dell'immobile principale; ciò al fine di caratterizzare le porzioni di terreno libere in zona C1.1 come aree verdi di bordo e mitigazione tra ambiente residenziale e ambiente rurale;
 - e) individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche attraverso l'unificazione e la chiusura di accessi carrai esistenti;
 - f) esecuzione di tutte le opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.
10. **Recinzioni:** la costruzione di recinzioni in zona C1.4 è ammessa nel rispetto delle indicazioni sulla sistemazione delle aree lungo i cardine e decumani di cui al presente articolo e delle seguenti prescrizioni:
- a) le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da configurarsi come "recinzioni verdi". È ammessa la realizzazione di zoccoli in cls o muratura di altezza massima pari a 50 cm fuori terra sormontati da reti o grigliati a giorno per un'altezza complessiva di m. 1,50. Le recinzioni lungo i margini dei nuclei residenziali, in coerenza con quanto indicato al precedente comma 9 lett. c), dovranno essere realizzate prevedendo l'occultamento, rispetto al territorio agricolo, dello zoccolo in cls o muratura fuori terra sia attraverso fasce verdi sia attraverso idonei terrapieni;
 - b) la realizzazione di elementi di recinzione diversi è consentita solo verso gli spazi pubblici escludendo comunque la realizzazione di recinzioni cieche e non trasparenti. Solo in corrispondenza ed in funzione dei cancelli pedonali e carrai e dell'installazione dei contatori per l'erogazione dei servizi pubblici è ammessa la costruzione di brevi tratti di muratura cieca dell'altezza di m. 1,50;
 - c) i cancelli carrai di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.
11. **Tracciati latenti di cardine e decumani:** i tracciati latenti delle strade romane devono essere mantenuti liberi da edificazione per una larghezza di 6 m. corrispondente al massimo sedime storico stradale, oltre ad una fascia di m. 10 per lato. Laddove il tracciato latente intercetti i fabbricati esistenti e/o

ambiti già destinati all'edificazione e/o infrastrutture/opere pubbliche o di interesse pubblico, gli interventi dovranno essere disciplinati puntualmente attraverso schede d'intervento del PI, estese alle fasce di rispetto, valutando le singole specifiche casistiche, anche con la competente Sovrintendenza Archeologica, come previsto dal comma 4 lett. e) dell'art. 50 delle NT del PAT.

12. **Interventi nelle aree adiacenti a cardo e decumani:** gli interventi nelle aree adiacenti ai tracciati dei cardo e dei decumani esistenti della centuriazione romana devono rispettare le seguenti disposizioni:
- a) le edificazioni e le sistemazioni delle aree scoperte degli edifici negli ambiti di edificazione lungo i cardo e i decumani, dovranno preferibilmente mantenere inalterata la sistemazione idraulico-agraria a cavino, lasciando libere le capezzagne e/o i fossati di ripartizione delle centurie;
 - b) dovranno essere osservati i limiti fisici alla nuova edificazione indicati nelle schede normative di cui all'elaborato P4, in corrispondenza dei quali vanno inoltre applicate le seguenti disposizioni:
 - i) le edificazioni e le sistemazioni delle aree scoperte degli edifici lungo i decumani dovranno essere contenute nella profondità di 2,5 actus dall'asse del decumano (88 m. circa), lasciando libere le capezzagne;
 - ii) Le edificazioni e le sistemazioni delle aree scoperte degli edifici lungo i cardo dovranno essere contenute nella profondità di 2 actus dall'asse del cardo (71 m. circa);
 - iii) Per gli edifici esistenti che insistono oltre i limiti fisici alla nuova edificazione indicati negli elaborati grafici del PI sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione con spostamento all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione;
 - c) nelle nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni nei casi previsti dalle norme vigenti, nonché ampliamenti di edifici, parallelamente ai cardo e decumani si dovrà mantenere libera una fascia dal ciglio esterno stradale di 10 metri, in modo da preservare e ricondurre alla miglior percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano. In presenza di aggregati insediativi esistenti, in considerazione degli allineamenti precostituiti, potrà essere consentita una riduzione della fascia libera, fermo restando l'obiettivo prioritario di valorizzazione del sistema dell'agro centuriato, attraverso la ricostruzione dei filari alberati, degli scoli e canali ecc.

Alla fine dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione viene aggiunto il seguente paragrafo 8.3:

8.3 Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (schede normative SK - ENF)

1. Il PI identifica nelle tavole di progetto, con apposita numerazione e rimando all'elaborato P5 e alla specifica scheda normativa (SK - ENF), le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola per le quali viene prevista la possibilità di cambio della destinazione d'uso nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo. Le indicazioni contenute nelle schede normative prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.
2. La variazione di destinazione d'uso, per utilizzazioni diverse da quelle agricole, è ammessa esclusivamente per gli edifici che:
 - a) risultano legittimi e/o legittimati: la legittimità dei fabbricati o di loro porzioni deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi;

- b) risultano non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola: la conferma della non più funzionalità dei fabbricati va dimostrata attraverso la presentazione di una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato anche al momento della presentazione del progetto edilizio;
 - c) dispongono o vengono dotati delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
 - d) sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc. contrastano con i caratteri del sito;
3. Modalità d'intervento: gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati nelle schede normative SK-ENF ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001.
4. Il recupero con cambio di destinazione d'uso senza ampliamento è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) volume trasformabile in destinazione residenziale con limite massimo di mc. 800 senza ampliamento, con possibilità di realizzare al massimo due nuove unità abitative per ogni scheda normativa;
 - b) totale demolizione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola eccedenti il volume recuperato ad uso residenziale, salvo diversa precisazione contenuta nella scheda normativa;
5. Il richiedente dovrà impegnarsi, al momento del rilascio degli atti abilitativi agli interventi di trasformazione e cambio d'uso disciplinati dalle schede normative del PI:
- a) ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
 - b) ad integrare gli insediamenti, qualora carenti, con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica;
 - c) ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - d) al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
6. Con la riconversione degli edifici non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi del presente articolo viene automaticamente a decadere la possibilità di edificare nuove strutture agricole - produttive nell'area di pertinenza dell'edificio e nel fondo rustico di riferimento. A tal fine va istituito un vincolo di non edificabilità sul fondo rustico di riferimento, registrato e trascritto prima della formazione del titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. Considerato il contesto rurale in cui sono collocati, gli edifici soggetti a interventi di recupero in loco o di ricostruzione e rilocalizzazione, dovranno rispettare i criteri per gli interventi in area agricola di cui all'art. 8. In particolare, gli interventi di recupero dovranno essere finalizzati alla salvaguardia di

elementi compositivi edilizi peculiari e alla conservazione dell'edilizia rurale tipica con particolare riferimento alla struttura del tetto e alla configurazione degli sporti, alle canne fumarie ai comignoli, ai materiali delle strutture murarie qualora a vista, ai caratteri della forometria e degli infissi esterni.

8. Le Recinzioni degli ambiti di pertinenza degli edifici disciplinati dalle schede normative SK-ENF dovranno rispettare i criteri indicati al comma 10 del paragrafo 5.4 dell'art. 5 che disciplina le recinzioni nelle ZTO C1.4 - nuclei residenziali in territorio extraurbano.

L'allegato D "Schede di progetto ai sensi dell'art. 4 LR n° 24/1985" delle Norme Tecniche di Attuazione viene stralciato e sostituito dal nuovo allegato D "Repertorio schede edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" (vedi Elaborato A1).

4.11. Elaborati del PI abrogati

Con la presente variante sono abrogati i seguenti elaborati del vigente Piano degli Interventi:

- Tavola 13.3.5 - PRG zone significative: Straelle – Carbonara - scala 1:2.000
- Tavola 13.3.6 - PRG zone significative: Favariego - Ronchi - scala 1:2.000
- Schede normative ai sensi LR n° 11/1987, limitatamente alla scheda S2/17 (Zago Odino)
- Schede normative ai sensi art. 4 LR n° 24/1985 (tutte).