



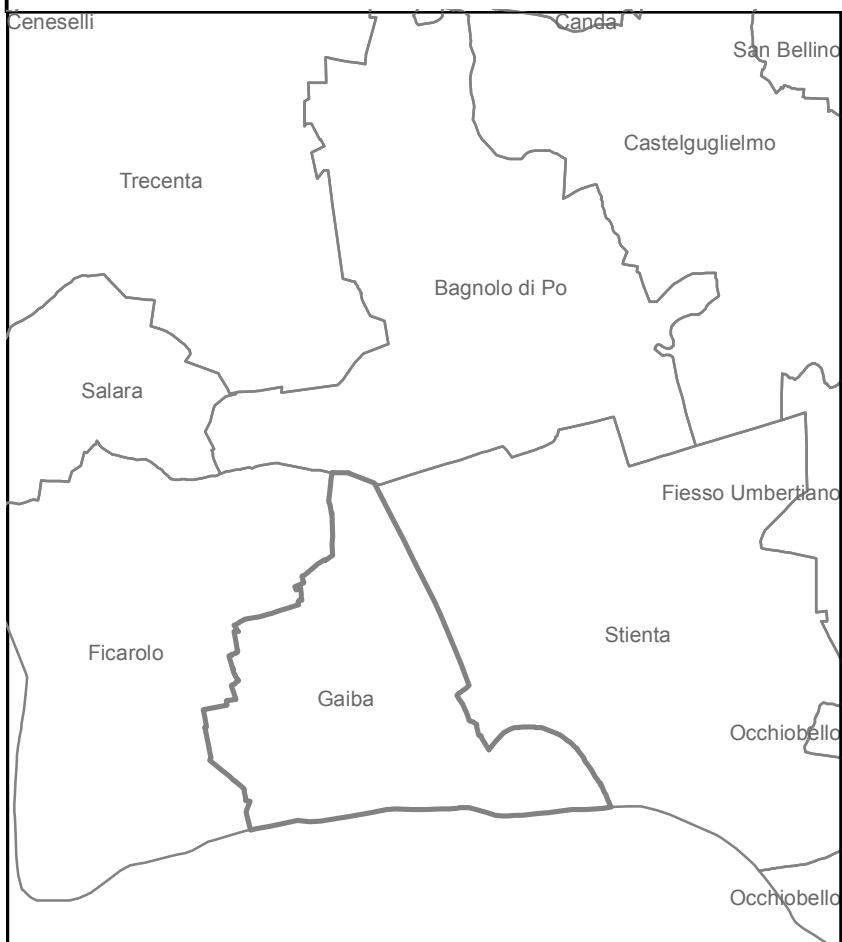
P.I. 2017

COMUNE DI GAIBA

ELABORATO  
04

Variante n.1 al Piano degli Interventi  
Piano Regolatore Comunale L.R. n. 11/2004

## NORME TECNICHE OPERATIVE



Amministrazione e  
coordinamento:

Il Sindaco  
Roberto Berveglieri

Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Giuseppe Lorenzo Berveglieri

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti  
Architetto

Dott. Carlo Romanato  
Ingegnere

Collaboratore  
Dott. Lorenzo Zago  
Pianificatore Territoriale

Adottato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_

Approvato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_

Data:  
06.11.2017

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Generalità .....	3
Art. 2 Finalità del P.I. ....	3
Art. 3 Elaborati del P.I.....	3
Art. 4 Applicazione del P.I.....	5
Art. 5 Disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 .....	5
<b>TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I. ....</b>	<b>6</b>
Art. 6 Attuazione del P.I. ....	6
Art. 7 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	9
Art. 8 Ambiti disciplinati da schede normative .....	10
Art. 9 Aree con piani attuativi approvati .....	10
Art. 10 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale .....	11
Art. 11 Convenzioni .....	11
Art. 12 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi .....	12
<b>TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ .....</b>	<b>13</b>
Art. 13 Aree per sevizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi .....	13
Art. 14 Monetizzazione delle aree a parcheggio.....	15
Art. 15 Opere di urbanizzazione .....	15
Art. 16 Norme di tutela idraulica e idrogeologica .....	17
Art. 17 Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	17
Art. 18 Parcheggi privati.....	18
Art. 19 Disposizioni generali relative all'edificabilità .....	18
Art. 20 Cessione di cubatura .....	21
<b>TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI .....</b>	<b>23</b>
Art. 21 Definizione delle tipologie di intervento .....	23
Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone residenziali .....	23
Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali .....	24
Art. 24 Destinazioni d'uso per le zone rurali .....	24
Art. 25 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante .....	25
<b>TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE .....</b>	<b>26</b>
Art. 26 Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B.....	26
Art. 27 Z.T.O. A2 - Zona ambientale originaria.....	26
Art. 28 Categorie d'intervento delle Schede B, delle Aggregazioni rurali ambientali e delle Tipologie rurali semplici .....	27
Art. 29 Applicazione delle categorie d'intervento.....	28
Art. 30 Precisazione delle categorie e degli interventi.....	28
Art. 31 Z.T.O. B – Residenziale di completamento .....	33
Art. 32 Z.T.O. C1 - Residenziale di parziale completamento .....	35
Art. 33 Z.T.O. C2 – Residenziale di progetto.....	37
Art. 34 Verde privato .....	38
<b>TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO .....</b>	<b>39</b>
Art. 35 Z.T.O. D1 – Zona produttiva esistente .....	39
Art. 36 Z.T.O. D2 – Zona Produttiva di progetto .....	40
Art. 37 Z.T.O. D3 – Attività economiche fuori zona.....	42
Art. 38 Z.T.O. D4 – Zona agroindustriale .....	43

<b>TITOLO VII - SISTEMA RURALE .....</b>	<b>44</b>
Art. 39 Z.T.O. E - Agricola normale .....	44
Art. 40 Unità di intervento in zona agricola .....	46
Art. 41 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E .....	46
Art. 42 Z.T.O. EP - Sottozona agricola di tutela paesaggistica .....	47
Art. 43 E/A - Aggregazioni rurali ambientali.....	48
Art. 44 E/B - Tipologie rurali semplici .....	49
Art. 45 Z.T.O. NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo .....	50
<b>TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>52</b>
Art. 46 Z.T.O. F1 – Aree per l’istruzione .....	52
Art. 47 Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	53
Art. 48 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport .....	54
Art. 49 Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici .....	55
<b>TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>56</b>
Art. 50 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale.....	56
Art. 51 Fascia di rispetto cimiteriale.....	58
Art. 52 Fascia di rispetto depuratori .....	59
Art. 53 Fascia di rispetto idraulico.....	59
Art. 54 Fascia di tutela dal Fiume Po (Art. 41, L.R. 11/2004) .....	60
Art. 55 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004 .....	61
Art. 56 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. m), D.Lgs 42/2004 .....	62
Art. 57 Territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale.....	62
Art. 58 Aree appartenenti alla Rete Natura 2000 .....	63
Art. 59 Allevamenti zootecnici intensivi.....	63
Art. 60 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	64
Art. 61 Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	64
Art. 62 Elettrodotti .....	65
Art. 63 Coni visuali.....	65
Art. 64 Elementi della rete ecologica comunale .....	66
<b>TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>69</b>
Art. 65 Le aree di trasformazione urbanistica .....	69
<b>TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE.....</b>	<b>72</b>
Art. 66 Misure di mitigazione e compensazione ambientale.....	72
Art. 67 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. e Valutazione di Incidenza .....	72
Art. 68 Monitoraggio V.A.S.....	72
Art. 69 Energia prodotta da fonti rinnovabili .....	74
<b>TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>76</b>
Art. 70 Deroghe .....	76
Art. 71 Disposizioni transitorie .....	76
Art. 72 Tolleranze .....	76
Art. 73 Norme abrogate .....	76

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Generalità**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).
3. Quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche Operative è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui allo strumento urbanistico vigente per le parti ritenute compatibili con il P.A.T.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **Art. 2 Finalità del P.I.**

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio di Gaiba approvato in conferenza dei servizi in data 16.12.2014 e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 320 del 31.03.2015 e pubblicato sul BURV n. 36 in data 10.04.2015.
2. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

### **Art. 3 Elaborati del P.I.**

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Gaiba sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
  - a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
    - Elaborato 01 - Zonizzazione intero territorio (sc. 1:5.000)
    - Elaborato 02 - Zone significative: Centro (sc. 1:2.000)
    - Elaborato 03 - Vincoli e tutele - (scala 1:5.000)
  - b) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 05 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 06 - Relazione Programmatica;

Elaborato 07 - Registro dei crediti edilizi;

Elaborato 08 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza;

Elaborato 09 – Asseverazione idraulica;

c) Elaborati informatici:

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T. e alle norme sovraordinate di riferimento. Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T. e del PI, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 4 Applicazione del P.I.**

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Per garantire nel tempo l'adeguatezza del quadro conoscitivo e la sostenibilità dello sviluppo programmato dal P.A.T. e, all'occorrenza, adottare le opportune misure di riequilibrio, è previsto un programma di monitoraggio periodico da realizzarsi in coerenza con quanto stabilito all'interno del Rapporto Ambientale della V.A.S. afferente al P.A.T.
3. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP):

Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione la L.r. 55/2012. L'art. 4 della L.r. 55/2012, in variante al PI, non è ammesso nei seguenti casi, costituendo variante al P.A.T.:

- opere incongrue riconosciute dal PAT;
- attività ricadenti all'interno di un ambito di miglioramento della qualità insediativa;
- ricadenti in ambiti nei contesti figurativi e pertinenze scoperte da tutelare ;
- ricadenti in aree di pregio paesaggistico;
- ricadenti in aree di pregio ambientale;

Le procedure per le pratiche SUAP fanno riferimento al DPR 160/2010, combinato con quanto disposto dalla L.R. 55/2012 e dalle relative note esplicative di cui alla circolare n. 1 del 20 01 2015.

#### **Art. 5 Disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017**

1. La presente Variante al PI è redatta in coerenza con la L.R. 6 giugno 2017 n. 14 recante "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".
2. La presente Variante PI è redatta in conformità all'art. 13, comma 3, della sopra citata legge il quale dispone che: «i Piani degli Interventi che hanno formalmente avviato la procedura di formazione di cui all'art. 18, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge, possono concludere il procedimento di formazione del piano in deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera b)»; in riferimento a tale disposto il Comune di Gaiba con Delibera di Consiglio n. 24 del 28.07.2016, ha preso atto del "Documento del Sindaco" relativo alla presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi.
3. Per quanto concerne gli interventi ammessi dalla L.R. n. 14/2017, si richiamano in questa sede le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13 della sopra citata legge.

## TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

### Art. 6 Attuazione del P.I.

#### 6.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a) interventi edilizi diretti;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico;
  - d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
  - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:  
i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:  
*a)* il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;  
*b)* il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;  
*c)* il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;  
*d)* il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;  
*e)* il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);  
*f)* il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);  
*g)* il Programma Integrato.
10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:  
*a)* la densità massima territoriale o fondiaria;  
*b)* l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;  
*c)* l'altezza degli edifici;  
*d)* la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 6.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'Art. 13 delle presenti N.T.O.

## 6.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.
2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico



attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.

3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano, ovvero verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.
5. Il Progetto di Coordinamento Urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale.
6. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

#### 6.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. E' ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente. La progettazione unitaria si rende indispensabile nelle aree in cui è prescritta per tutte le opere che riguardino l'inserimento e la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.
4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei

soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

#### **6.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.
2. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a. attività edilizia libera;
  - b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 7 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.
3. Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.

4. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

#### **Art. 8 Ambiti disciplinati da schede normative**

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.
2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda stessa (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Gli interventi sugli edifici esistenti, compreso il cambio d'uso e gli ampliamenti, sono attuati attraverso atti autorizzativi, mentre gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono attuati attraverso interventi diretti con convenzioni attuative o atti unilaterali d'obbligo per l'esecuzione obbligatoria di tutte le opere di urbanizzazione mancanti.
4. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.

#### **Art. 9 Aree con piani attuativi approvati**

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona, qualora assegnati dal P.I., è condizionata all'adozione di una specifica variante di adeguamento del P.U.A. vigente, con conseguente riconvenzionamento del medesimo.
6. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-

edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.

7. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.".

#### **Art. 10 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

- 1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- 2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.
- 3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
- 4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

#### **Art. 11 Convenzioni**

1. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, o dove prevista dalle presenti NTO, è redatta secondo lo schema allegato in appendice alle presenti norme e dovrà comunque prevedere:
  - a. la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e calcolate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - b. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente;
  - c. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione computati con il valore delle opere più l'imposta di valore aggiunto (I.V.A.);
  - d. trascrizione a cura e spese delle Ditte lottizzanti.
2. La convenzione che regola gli interventi delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

**Art. 12 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi**

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di Gaiba in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:
  - SISTEMA RESIDENZIALE
  - SISTEMA PRODUTTIVO
  - SISTEMA RURALE
  - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

#### Art. 13 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. Il P.A.T., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 m<sup>2</sup>/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PAT.
4. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- attrezzature scolastiche	4,5	mq/ab
- attrezzature collettive	4,5	mq/ab
- verde pubblico	16,0	mq/ab
- parcheggi pubblici	5,0	mq/ab
- totale	30,0	mq/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- parcheggi pubblici	4,0	mq/ab
- verde pubblico attrezzato	8,0	mq/ab
5. Si specifica inoltre, che ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
6. Qualora i P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile ai sensi dell'art 32 della L.R. 11/2004.
7. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario.
8. Nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004.
9. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;

10. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente ai piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.
11. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
12. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
13. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
14. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
15. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
16. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
  - a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
  - b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - c. al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
17. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
18. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
19. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
20. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto stradali non sono utilizzabili a verde pubblico, così come prescritto dall'Art. 43 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.

### **13.1 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari**

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Le aree a standard secondario, ai sensi dell'art. 31 e 32 della L.R. 11/04 possono essere monetizzate anche nelle ZTO con piani urbanistici approvati/ vigenti/convenzionati, dovranno essere comunque reperite le aree a servizi primari ai sensi dei sopracitati artt. 31 e 32 della L.R. n. 11/04.
3. Per gli insediamenti a carattere produttivo, commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
4. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata o con vincoli di destinazione d'uso pubblica.
5. Nelle aree destinate a centro storico o ad esse equiparate, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperirle in loco.
6. A tal fine annualmente l'organo competente Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, la quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.

### **Art. 14 Monetizzazione delle aree a parcheggio**

1. Nelle aree con destinazione prevalentemente residenziale l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.
2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.
3. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione.

### **Art. 15 Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificazioni di quelle di urbanizzazione primaria già definite dall'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, in quanto ad esse strettamente connesse, strumentali e di completamento. La realizzazione di queste opere è regolata, oltre che dagli articoli comma 11 dell'art. 31 e 32 della L.R. n. 11/2004 e relativo atto di indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. h) della medesima L.R. n. 11/2004, anche dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

- urbanizzazione primaria
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;



- c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
  - i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
  - l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
  - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - n) piazzole di sosta per gli autobus;
  - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
  - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
- urbanizzazione secondaria
- a) strutture per l'istruzione;
  - b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
  - e) chiese e altri edifici religiosi;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
  - h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extra urbani;
  - i) gli elementi di riqualificazione urbana.

### **Art. 16 Norme di tutela idraulica e idrogeologica**

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 23 e 24 delle N.T. del P.A.T. di Gaiba e nella nota del Distretto idrografico Delta Po Adige Canabianco n. 333107 del 19.06.2009, il quale ha espresso il proprio parere sulla valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.

### **Art. 17 Compatibilità geologica ai fini edificatori**

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T. di Gaiba.
2. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'art. 22 – “Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica” delle Norme Tecniche del P.A.T. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.

### **Art. 18 Parcheggi privati**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito e comunque entro un minimo di 18 mq., anche in spazi scoperti.
2. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.
3. Nel tessuto storico , in alternativa al posto auto coperto, è ammessa l'individuazione di posti auto scoperti nell'area di pertinenza o se fisicamente non possibile la sua monetizzazione
4. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.
5. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

### **Art. 19 Disposizioni generali relative all'edificabilità**

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici.
4. Detti impianti debbono in ogni caso devono disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Gli stessi dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime poste dal Codice civile e da quanto previsto dagli enti competenti.
5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni piani volumetriche.
6. Ad eccezione del Centro Storico o zone con particolari prescrizioni, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione, è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma e destinazione d'uso).

**8. SPAZI SCOPERTI, PERGOLATI, GAZEBO, CAMINETTI ALL'APERTO, RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO:**

Le aree libere da edificazioni dovranno essere mantenute in condizioni di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, tramite i necessari interventi di manutenzione, da realizzare da parte dei relativi proprietari; le stesse saranno preferibilmente da utilizzare come giardini o spazi inerbiti e, ove possibile arborati, ma potranno anche essere pavimentate per il massimo del 30% della superficie libera, con materiali e/o elementi drenanti.

In tali ambiti potrà essere consentita, previa autorizzazione, la costruzione di pergolati, gazebo, ricoveri per attrezzi da giardino, purché non costituenti pertinenze autonomamente utilizzabili.

**A) PERGOLATI**

I pergolati, possibili anche in corrispondenza di terrazze, dovranno essere realizzati con materiali adeguati ai caratteri morfologici del contesto edificato e quindi con strutture in legno o ferro verniciato, con esclusione di paletti ed elementi prefabbricati in calcestruzzo.

Tali manufatti, aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, se costituenti propaggine delle stesse abitazioni, dovranno essere addossati almeno su un lato all'edificio principale ed essere aperti sugli altri lati; la parte orizzontale potrà avere una copertura amovibile realizzata con arelle, telo ombreggiante, tenda retrattile o essere ricoperta da piante rampicanti; le parti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura.

Le dimensioni massime dei pergolati dovranno essere contenute entro i seguenti limiti:

- altezza massima 2,40 metri (se il coperto è inclinato, la parte più alta non dovrà superare h. 3,00);
- superficie: massimo mq 20,00;

Gli elementi portanti verticali dei pergolati dovranno essere posti a distanza non inferiore a:

- 1,50 metri dai confini di proprietà;
- 3,00 metri dalle strade o spazi pubblici. Si fanno salve maggiori distanze ai fini della sicurezza sugli incroci e rispetto alla viabilità.

L'eventuale pavimentazione deve essere di tipo permeabile e semplicemente appoggiata al terreno (rimovibile).

Le eventuali superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini, da utilizzare come riparo stagionale provvisorio per le piante, non sono soggetti ad autorizzazione, purché contenuti entro la superficie massima di 6,00 metri quadrati e siano chiaramente amovibili.

**B) GAZEBO E CAMINETTI ALL'APERTO**

I gazebo ed i caminetti all'aperto, purché non stabilmente infissi al suolo, potranno essere realizzati in deroga al distacco dai fabbricati e a distanza non inferiore a:

- 1,50 metri dai confini di proprietà;
- 3,00 metri dalle strade o spazi pubblici. Si fanno salve maggiori distanze ai fini della sicurezza sugli incroci e rispetto alla viabilità.

L'eventuale pavimentazione dei manufatti deve essere di tipo permeabile e semplicemente appoggiata al terreno (rimovibile).

***C) RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO***

I manufatti per il ricovero attrezzi da giardino (cassette in legno), in ragione di uno per giardino, purché non stabilmente infissi al suolo e contenuti entro la superficie massima di 9,00 metri quadrati e altezza massima fino a 2,40 metri, non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici e di superficie e potranno essere realizzati in deroga al distacco dai fabbricati e a distanza non inferiore a:

- 1,50 metri dai confini di proprietà;
- 3,00 metri dalle strade o spazi pubblici. Si fanno salve maggiori distanze ai fini della sicurezza sugli incroci e rispetto alla viabilità.

Questi ultimi, devono essere realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimozione.

L'eventuale pavimentazione del manufatto deve essere di tipo permeabile e semplicemente appoggiata al terreno (rimovibile).

Tali interventi possono trovare ubicazione anche isolata oltrechè adiacente al fabbricato principale.

Ai sensi del DPR n. 380/2001 e s.m.i., gli interventi di cui il presente articolo, sono attuabili mediante la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.).

La norma di cui il presente articolo è applicabile a tutto il territorio comunale, fatti salvi gli interventi ricadenti nell'ambito di aree e/o edifici di valore storico ambientale con relativo grado di protezione, negli ambiti soggetti a vincoli ambientali o paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (ex legge n. 431/85), nelle fasce e zone di rispetto (stradale, fluviale, cimiteriale, depuratore), o in aree e/o edifici soggetti a tutela con grado di protezione, per i quali si richiama invece la procedura prevista dalle leggi vigenti e le prescrizioni previste dalle specifiche norme.

Per motivi di sicurezza, decoro o igienico-sanitari, a semplice richiesta motivata del Comune, i manufatti di cui il presente articolo eventualmente realizzati, dovranno essere rimossi nel termine che sarà assegnato dal Comune stesso a cura e spese dei proprietari e/o aventi titolo.

## **Art. 20 Cessione di cubatura**

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima zona urbanistica, ad esclusione della ZTO E che viene disciplinata dal successivo punto riguardante la zona agricola.
2. Alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
3. È possibile utilizzare la cubatura acquisita, in conformità allo strumento urbanistico vigente, presentando all'ufficio la seguente documentazione:
  - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
  - documentazione attestante la legittimazione della costruzione (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono, etc.);
  - planimetria con estratto di PAT e PI, Ortofoto ed estratto catastale e documentazione fotografica, con individuazione esatta dell'immobile/area da cui viene prelevata la volumetria e dell'immobile/area dove viene utilizzata tale volumetria.

### *DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA AGRICOLA (ZTO E)*

4. Al fine di incentivare la razionalizzazione dell'edificato esistente in zona agricola nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree agricole interessate dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale dismesse o in via di dismissione, è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni qui di seguito indicate, la delocalizzazione e riorganizzazione di volumetria dismessa o in via di dismissione in zona agricola (c.d. volumetria "delocalizzata") con la sua demolizione e il successivo intervento di costruzione, anche con modifiche di sagoma, nella medesima zona urbanistica, secondo l'individuazione e la numerazione contenuta nella tavola del PI.
5. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3 possono portare alla costruzione della volumetria c.d. "delocalizzata", sostitutiva dei volumi degli edifici dismessi o da dismettere e degli incrementi volumetrici se del caso assentibili su quei volumi, anche in adiacenza ad edifici già esistenti nell'ambito delle medesima zona urbanistica, ferma restando la possibilità di addivenire alla demolizione anche dell'edificato esistente e alla sua ricostruzione con l'incremento volumetrico rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata e fermo restando altresì che:
  - la nuova volumetria c.d. "delocalizzata" non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell'ambito della specifica sottozona urbanistica, comprendendosi nel computo della ridetta volumetria dismessa o da dismettere tanto il volume esistente quanto la maggior volumetria realizzabile in aumento sul volume esistente ai sensi della vigente normativa;
  - gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione non potranno comunque portare alla realizzazione di un edificio con una volumetria superiore a 1.200 mc, considerando tanto il volume già esistente quanto l'incremento rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata;
  - gli interventi di demolizione dovranno contemplare iniziative di riqualificazione ambientale delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti o comunque interventi di recupero della naturalità e/o dell'uso agricolo delle ridette aree;

- gli interventi di ricostruzione dovranno interessare aree già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ovvero dovranno contemplare il loro adeguamento in ragione del maggior carico edilizio connesso al previsto aumento di volume dell'edificato esistente in loco.
6. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3:
- sono assentiti con permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni;
  - devono preferibilmente contemplare, se economicamente sostenibili, opere di miglioramento della qualità strutturale ed energetica degli edifici e l'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"
  - sono disciplinati, anche per ciò che concerne eventuali lavori su opere di urbanizzazione primaria, nell'ambito di una convenzione integrativa al permesso di costruire o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" la quale ultima: *i)* dovrà fissare i termini di inizio e fine lavori, *ii)* dovrà stabilire che la demolizione dei volumi da delocalizzare e riorganizzare avvenga, per i volumi inutilizzati, prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione, e per i volumi utilizzati ed in via di dismissione entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici; *iii)* dovrà stabilire le sanzioni, anche in termini di penali, da applicare per il caso di mancata o tardiva demolizione.
7. Le aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti sono soggette al regime dell'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 ("Aree non pianificate"), fino ad una diversa successiva pianificazione, da parte del Comune, nell'ambito del Piano degli interventi.
8. Tutti gli interventi che prevedono la cessione di cubatura all'interno della zona agricola (ZTO E), dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## **TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI**

### **Art. 21 Definizione delle tipologie di intervento**

1. Le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, sono quelle definite dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni a cui si rinvia integralmente.
2. Per edifici condonati ai sensi delle leggi n. 47 del 28.02.1985, n. 724 del 23.12.1994, n. 326 del 24.11.2003 e le superfetazioni esistenti, è ammessa la ricomposizione volumetrica finalizzata al miglioramento della qualità urbana;
3. Per tali manufatti è consentito il trasferimento delle volumetrie esistenti mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima proprietà.
4. Sono consentiti inoltre interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente; tali interventi saranno concessi con intervento diretto previa contestuale approvazione di un progetto di ricomposizione volumetrica completo dell'intera area.

### **Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone residenziali**

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa) tra cui:
  - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;  
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
  - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
  - Uffici;
  - Locali di spettacolo e ritrovo;
  - Ristoranti, bar;
  - attività commerciali con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento;
  - Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n.11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
  - Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno



delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenente la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995.

3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
  - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
  - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

### **Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali**

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" .

### **Art. 24 Destinazioni d'uso per le zone rurali**

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. I fabbricati esistenti non più funzionali all'attività agricola, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso con destinazioni compatibili con la zona agricola, con volumetria massima non superiore a 400 mc.
3. Per tutti gli interventi sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e sui fabbricati dismessi, che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso compatibili, l'avente titolo dovrà fornire in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio la specifica relazione agronomica attestante la defunzionalizzazione del fabbricato o di parte del medesimo rispetto al fondo agricolo, sottoscritta da un dottore agronomo. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle Zone agricole ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. legittimi e/o legittimati.

## **Variante n.1 al P.I. di Gaiba (RO)**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

4. Per destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso con volumetria superiore ai 400 mc, dovranno essere definiti attraverso individuazioni cartografiche puntuali o con apposite schedature puntuali, mediante specifica variante al P.I.
5. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali dovrà in ogni caso risultare compatibile con la zona agricola, tenuto conto delle caratteristiche delle aree e delle tipologie delle attività insediate oltre a quanto previsto dagli artt. 43 e 44 della L.R. 11/04 e dalle norme del Prontuario per la qualità architettonica di cui al presente P.I.
6. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O.- N.R.A. si rimanda all'Art. 45 delle presenti N.T.O.
7. Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, oltre a quelli previsti dal precedente comma 2, indicati con apposita simbologia nelle tavole di Piano, sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento, che non potrà in ogni caso superare gli 800 mc complessivi; l'eventuale ulteriore volumetria eccedente gli 800 mc conserverà la destinazione d'uso in atto.
8. Contestualmente al cambio d'uso è fatto obbligo di eliminare tutti i volumi pertinenziali (baracche e simili) sull'area di proprietà.
9. Contestualmente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso, il richiedente dovrà completare a proprie cure e spese eventuali integrazioni dell'allacciamento alle reti tecnologiche sulla base di un progetto da allegare alla richiesta di cambio d'uso;
10. Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.

### **Art. 25 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) produttiva e direzionale;
  - d) commerciale;
  - e) rurale.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## **TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE**

### **Art. 26 Z.T.O. A1 - Aree di pertinenza degli edifici con Scheda B**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

P.A.T. di Gaiba;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Per alcuni complessi ambientali per i quali è stata predisposta adeguata Scheda B, allo scopo di consentirne la percezione complessiva e di valorizzarli nel contesto territoriale, è stata loro assegnata una superficie fondiaria di pertinenza, nel cui ambito non sono ammesse nuove edificazioni, salvo quanto precisato nelle singole Schede B.

### **Art. 27 Z.T.O. A2 - Zona ambientale originaria**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

P.A.T. di Gaiba;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Tale zona costituisce il sedime dell'originario tessuto ambientale, anche se interventi successivi o recenti lo hanno spesso alterato o sostituito; pertanto allo scopo di ricomporne almeno parzialmente i caratteri originari, eventuali interventi consistenti e/o ricomposizioni volumetriche, dovranno essere previsti con lo strumento attuativo del P.U.A. (art. 19 della L.R. 11/2004, con le forme ed i contenuti del Piano di Recupero) esteso all'intera zona o a parti significative.
2. Il P.U.A. dovrà precisare indici di zona, demolizioni e ricomposizioni volumetriche, per consentire l'intervento privato, contestualmente ad un obiettivo di riordino ambientale dei volumi prospettanti sulla Piazza; la volumetria totale del P.U.A. non potrà superare quella preesistente maggiorata del 30%, fino ad un massimo di 3 mc./mq.; le altezze dei fabbricati derivanti dalle ricomposizioni volumetriche non potranno superare la massima preesistente nella zona, salvo per particolari casi da valutare attentamente con il profilo planivolumetrico; eventuali ampliamenti saranno previsti esclusivamente sui retri dei fabbricati.

3. Si potrà intervenire con intervento diretto, nel rispetto rigoroso di quanto esposto nelle singole schede B, applicando le categorie d'intervento precisate per i singoli edifici.

**Art. 28 Categorie d'intervento delle Schede B, delle Aggregazioni rurali ambientali e delle Tipologie rurali semplici**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

P.A.T. di Gaiba;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Schede edifici E/A - Aggregazioni rurali ambientali (P.R.G. Vigente);

Schede edifici E/B - Tipologie rurali semplici (P.R.G. Vigente);

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Secondo il valore ambientale loro attribuito ed il relativo grado di protezione, nelle singole schede B, E/A ed E/B, sono state precisate le relative categorie d'intervento per i vari edifici, che sono:

<b>RS/1 e RS/2:</b>	Restauro e risanamento conservativo di grado 1 e 2
<b>RTE/1, RTE/2 e RTE/3:</b>	Ristrutturazione edilizia di grado 1, 2 e 3
<b>DR/1:</b>	Demolizione con riproposizione tipologica
<b>DR/2:</b>	Demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica
<b>D:</b>	Demolizione senza ricostruzione
<b>A:</b>	Ampliamenti con volume aggiuntivo
<b>NC:</b>	Nuove costruzioni con vincolo planivolumetrico

2. Qualora nelle singole schede B, E/A ed E/B siano esplicitate precisazioni sull'intervento ammesso, esse dovranno essere osservate, salvo documentarne l'impossibilità in caso di errori di rilevamento dovuti a carenza di visibilità o di parti interne.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici, sono quelle indicate all'Art. 22 delle presenti N.T.O., purché siano compatibili con la valorizzazione dei valori ambientali esistenti, specie per gli edifici soggetti a RS/1 e RS/2.

## **Art. 29 Applicazione delle categorie d'intervento**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

P.A.T. di Gaiba;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Schede edifici E/A - Aggregazioni rurali ambientali (P.R.G. Vigente);

Schede edifici E/B - Tipologie rurali semplici (P.R.G. Vigente);

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Ad esclusione delle categorie di RS/1, RS/2 e D, qualora l'intervento di categorizzazione sia ritenuto non adeguato o eccessivamente restrittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello inferiore, per un massimo di un livello, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica.
2. Si prescrive inoltre il ricorso allo strumento attuativo del P.R., di ricomposizioni volumetriche di più edifici, o di edifici che non abbiano la rispettiva categoria d'intervento.
3. Per gli eventuali Piani di Recupero che l'Amministrazione Comunale intendesse approvare, in applicazione del precedente comma, si prescrive che il profilo di progetto si inserisca nel contesto dei fabbricati attigui senza discontinuità e che siano utilizzate tipologie e forme di valenza ambientale, con esclusione di piani seminterrati che determinino una quota del P.T. superiore a 30 cm.

## **Art. 30 Precisazione delle categorie e degli interventi**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

P.A.T. di Gaiba;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Schede edifici E/A - Aggregazioni rurali ambientali (P.R.G. Vigente);

Schede edifici E/B - Tipologie rurali semplici (P.R.G. Vigente);

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

#### **1. RS/1 e RS/2 - Restauro e risanamento conservativo di grado 1 e 2**

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di restauro (p.to c, art. 3, D.P.R. 380/2001), ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il grado 1 contraddistingue gli edifici soggetti a vincolo ex L. 1089/1939, per i quali si dovrà, preventivamente ad ogni intervento, richiedere il relativo nulla osta alla competente Soprintendenza.

Il grado 2 contraddistingue i fabbricati molto significativi sotto il profilo architettonico ed ambientale, ma non soggetti a vincolo ex L. 1089/39.

In entrambi i casi dovrà essere prodotta una nutrita documentazione di analisi, con piante, prospetti e sezioni, in scala 1:50, con ricerca storica e con documentazione fotografica di dettaglio.

## **2. RTE - Ristrutturazione edilizia**

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'art. 31 lettera d), della L. N. n. 457/1978, quelli che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi formali più significativi sia esterni che interni all'organismo edilizio preesistente, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previste tre categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

### *2.1 - RTE/1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1*

Fatte salve le premesse generali sono ammessi gli interventi già precisati nel restauro ed inoltre:

- a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo, senza modifica della linea di gronda;
- b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta con variazione massima di 30 cm., purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche, soprattutto per la forometria esterna;
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f) interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione di impianti igienico - sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ricostruzione;
- g) interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico - ambientale.

Per quanto riguarda il precedente punto c), circa la possibile sostituzione con materiali attuali, si precisa che dovrà essere prodotta come analisi una documentazione precisa (con documentazione fotografica) che accerti i tipi, i materiali e lo stato di degrado dei solai e delle sovrastanti pavimentazioni al fine di accertare eventuali caratteristiche formali di interesse architettonico da conservare (volte, cassettoni, decorazioni, stucchi, ecc.), nel qual caso dovrà essere effettuato il puro ripristino dei solai ed esclusa la sostituzione.

Degli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente.

Deve essere inoltre prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi presenti in aderenza all'edificio o nell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda i sottotetti, essi potranno essere utilizzati a nuovi usi, qualora presentino un'altezza media di ml. 2,40 con minimo all'imposta di ml. 1,80.

#### **2.2 - RTE/2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2**

Oltre quanto già precisato nella categoria RTE/1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi, cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) interventi di sostituzione e/o rinnovo delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta, con variazione massima di 60 cm., purché ciò non comporti pregiudizio alla morfologia dei prospetti.
- c) riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- d) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli elementi superfetativi, il cui volume può essere recuperato con le modalità di seguito precisate.

#### **2.3 - RTE/3 - Ristrutturazione edilizia di grado 3**

Oltre a quanto già precisato nella categoria RTE/2, sono ammessi interventi di completo rinnovamento dell'organismo preesistente, con esclusione della demolizione e ricostruzione in toto.

L'intervento di ristrutturazione può comportare modifiche all'imposta dei solai e della linea di gronda, che potrà essere sopraelevata rispetto all'esistente di un massimo di 80 cm., qualora esista una delle seguenti condizioni:

- a) preesista un ultimo piano, ancorché di altezze interne non utilizzabili;
- b) esistano sull'area volumi superfetativi da demolire e da ricomporre.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di grado 3, dovranno inoltre eliminare o quanto meno ridurre gli elementi in contrasto, ripristinando i caratteri dell'edilizia locale di valore ambientale.

#### **2.3 - Deroga alle distanze**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti.

#### **2.4 - Forometria**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di grado 1, grado 2 e grado 3, i materiali e la forometria dovranno riproporre quelli originari di valenza ambientale.

**3. Ricomposizione del tessuto edilizio**

Le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione al diverso grado di protezione, sono previste quattro categorie di intervento.

**3.1 - DR/1 - Demolizione con riproposizione tipologica**

E' sempre ammessa la demolizione con riproposizione della tipologia originaria, secondo i criteri previsti nell'intervento di ristrutturazione edilizia di grado 3 (RTE/3).

E' inoltre ammessa la ricomposizione volumetrica di corpi aggiunti, con accorpamento su di un lato o sul retro del volume principale, sulla base di una rilettura delle mappe storiche.

Dovrà essere mantenuto l'allineamento su strada del corpo principale, qualora risultante di vecchia datazione.

Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati, essa dovrà corrispondere a quella preesistente; è concesso un aumento di altezza con un massimo di 80 cm. negli edifici categorizzati con RTE/3.

E' altresì consentito un aumento massimo di 80 cm. dei sottotetti qualora ciò consenta di raggiungere un'altezza netta media di m. 2,40.

In ogni caso non è possibile superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti soggetti a RS e RTE/1, a meno che già l'edificio soggetto a DR/1 non presenti precedentemente un'altezza superiore.

La volumetria della ricomposizione dovrà corrispondere a quella preesistente, comprensiva degli eventuali corpi aggiunti in muratura ed escluse le superfetazioni a carattere provvisorio (tettoie, pensiline, ecc.); l'adeguamento delle altezze interne ai minimi abitabili non è conteggiata ai fini della volumetria e della distanza, limitatamente ad un massimo di 80 cm.

Nel caso di tipologie non residenziali (laboratori, officine, ecc.) il volume esistente potrà essere recuperato mediante la realizzazione di edifici residenziali con altezza massima di due piani

**3.2 - DR/2 - Demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica**

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto dei volumi preesistenti, escluse le superfetazioni precarie (pensiline, tettoie, ecc.) e con ubicazione planimetrica da definire in relazione ad una reinterpretazione storica della zona.

In entrambe le categorie DR/1 e DR/2 il progetto edilizio potrà essere preceduto da una richiesta preventiva contenente lo studio e le indicazioni planivolumetriche proposte, nonché il raffronto comparato delle mappe storiche relative all'area oggetto di intervento.

**3.3 - D - Demolizione senza ricostruzione**

E' prescritta la demolizione dell'edificio, senza ricostruzione.

**3.4 - Deroga alle distanze**

Negli interventi di demolizione con riproposizione tipologica (DR/1) è ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento alle distanze preesistenti.

**4. A - Ampliamenti con volume aggiuntivo**

Per alcuni edifici sono ammessi interventi di ampliamento, consistenti nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente.

Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, oppure tramite ricomposizione volumetrica.



In alcuni casi sulle varie schede sono state indicate le previsioni relative ai nuovi sedimi da rispettare nell'edificazione, per dare continuità ai fronti stradali o per consentire i necessari ampliamenti in modo compatibile con i caratteri prevalenti della zona.

**5. NC - Nuove costruzioni con vincolo planivolumetrico**

La costruzione dei nuovi edifici, qualora consentita, deve rispettare le indicazioni planivolumetriche riportate nelle singole schede, nonché i parametri morfologici ed i materiali del contesto ambientale, che presentano caratteri originari.

## **Art. 31 Z.T.O. B – Residenziale di completamento**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T di Gaiba.;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
  - Indice fondiario: non deve essere superiore a 1,5 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
  - Altezza del fabbricato: non può superare i m.l. 9,50.
  - Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione in confine per le murature in aderenza o in caso di atto bilaterale d'obbligo fra i confinanti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
  - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m.l. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dalle strade. Il Responsabile di Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
  - Distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 6,00. Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.

E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestate per la parte fronteggianti.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

4. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
5. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 22 delle presenti N.T.O.
6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## **Art. 32 Z.T.O. C1 - Residenziale di parziale completamento**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.
2. In queste zone ogni intervento edificatorio diretto è subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; nel caso si renda necessario il reperimento di nuove dotazioni territoriali, l'Amministrazione potrà richiedere un P.U.A. o la redazione di un progetto soggetto ad intervento unitario.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (nel caso a) potrà avvenire anche per stralci, in funzione della proprietà; si richiede in ogni caso la presentazione di un progetto unitario e funzionale delle opere a rete (fognatura, rete idrica, gas, illuminazione pubblica, rete ENEL) per garantire la possibilità di esecuzione nel tempo; tale progetto unitario sarà predisposto dagli Uffici Comunali, in caso di impossibilità di accordo tra privati.
4. La cessione o il vincolo ad uso pubblico degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione consentono lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28/01/1977 n° 10.
5. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
  - Indice fondiario: 1,20 mc./mq;
  - Altezza del fabbricato: non potrà superare i m.l. 7,50;
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine in caso di progetto unitario su lotti finitimi.;
  - Distanza dal ciglio stradale: si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada e dal D.M. 1444/68'.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.  
Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.  
E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestate per la parte fronteggianti.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.

6. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere integrati con il fabbricato principale.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 18 delle presenti N.T.O.
8. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 22 delle presenti N.T.O.
9. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 33 Z.T.O. C2 – Residenziale di progetto**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente non edificate.
2. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, isolato, a schiera e a blocco;
  - Indice territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
  - Altezza del fabbricato: non dovrà superare i 7,50 ml;
  - Distanza dal ciglio stradale: si dovranno rispettare le distanze di cui al D.M. 1444/68' '; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
  - Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,00 ml.
  - Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.  
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a m.l. 3,00.  
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
4. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 22 delle presenti N.T.O.
5. All'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O.
6. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## **Art. 34 Verde privato**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina:***

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.
2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. .
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, Comma 1, lett. a), b), c) e d) senza demolizione integrale del DPR 380/2001, possono essere concessi ampliamenti unicamente per il ricavo dei servizi igienici fino ad un massimo di 30 mc. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
4. Per tutti gli interventi previsti all'interno della zona inserita all'interno del vincolo del D.Lgs 42/2014 deve essere richiesto il parere degli uffici competenti;
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
6. Il Comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio totalmente permeabile.
7. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrato nei limiti di cui alla L 122/'89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

## TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

### Art. 35 Z.T.O. D1 – Zona produttiva esistente

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Gaiba;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 23 delle presenti N.T.O.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i fabbricati destinati alla produzione e possibilmente in aderenza con essi.
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
4. L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante intervento diretto, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria.
5. All'interno del lotto dovranno essere garantiti gli standards urbanistici previsti dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e quelli previsti dalla L.R. n. 50/2012 in caso di insediamenti commerciali.
6. Alle domande di rilascio del titolo edilizio, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.
7. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
  - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% della superficie del lotto;
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
  - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
  - Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 5,00.
  - Distanza tra fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.



8. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

## **Art. 36 Z.T.O. D2 – Zona Produttiva di progetto**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 23 delle presenti N.T.O.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
4. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e dalla L.R. n.50/2012 in caso di insediamenti commerciali.
5. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi/esalazioni/polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.
6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
  - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
  - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
  - Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza dagli scolli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml.

5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
8. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.
9. In sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere recepite le seguenti indicazioni:
  - le aree necessarie alla dotazione degli standards previsti dall'art. 31 della L.R. n.11/2004 e s.m.i. dovranno essere individuate in adiacenza alle strade o ad eventuali incroci posti lungo il perimetro delle zone, allo scopo di mediare l'impatto dei manufatti con il contesto;
  - eventuali accessi dalla strada Provinciale n° 6 non potranno essere previsti a meno di ml. 300 dall'incrocio vicino e dovranno essere dotati di idonee corsie di immissione;
  - sempre allo scopo di garantire un corretto insediamento ambientale, il progetto planovolumetrico dovrà prestare particolare attenzione all'impatto dei manufatti con il territorio, soprattutto per quella fascia a sud della zona produttiva posta in diretto rapporto con i volumi arginali del fiume Po.
  - Le Norme Tecniche d'Attuazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno contenere precise indicazioni sui colori e le finiture ammesse nella realizzazione delle principali strutture dei manufatti, allo scopo di ottenere un corretto inserimento dei volumi nell'ambiente, sia esso da ottenersi per mimesi o per contrasto;
  - Lungo il perimetro della zona produttiva dovranno essere previsti schermi di verde alberato, specie in corrispondenza del confine delle zone agricole.

### **Art. 37 Z.T.O. D3 – Attività economiche fuori zona**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Tali zone, con carattere puntiforme, risultano già utilizzate con manufatti di carattere produttivo, pur non essendo organicamente inserite nell'ambito di una corretta pianificazione produttiva.
2. L'individuazione di tali ambiti definiti, per i quali è stata predisposta specifica scheda, consentirà di mantenere innanzitutto le attività esistenti, nonché di rendere possibili eventuali ampliamenti dei manufatti, per incentivare l'occupazione nell'azienda o per adeguamenti di vario genere.
3. Le attività esistenti, in zona impropria, in funzione della loro ubicazione e vicinanza alle zone residenziali di P.I., sono state classificate, ognuna entro i seguenti ambiti di conferma:
  - conferma, con ampliamento del 40%;
  - conferma, con ampliamento del 60%.
4. Gli ampliamenti dovranno osservare le distanze ed altezze precisate al precedente art. 32 ed inoltre dovranno garantire:
  - a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e delle aree di standards in misura del 10% della superficie di pertinenza del manufatto, intendendo come tale il doppio della S.U.L. esistente ad uso produttivo; per le attività commerciali la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 0,8 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
  - b) adeguate forme di prevenzione dell'inquinamento e di salvaguardia dell'ambiente, da realizzarsi, specie sui confini verso la campagna, con schermi alberati di medio ed alto fusto, per attenuare l'impatto ambientale;
  - c) l'eventuale ampliamento dovrà in ogni caso essere effettuato ponendo particolare attenzione alla ricomposizione unitaria dei vari edifici preesistenti; quindi, preliminarmente ad ogni intervento, dovranno essere demolite eventuali superfetazioni stratificatesi nel tempo.
5. Per quanto riguarda l'osservanza delle distanze, si richiama quanto precisato per la zona D1, limitatamente a quanto non precisato nelle singole schede.

## **Art. 38 Z.T.O. D4 – Zona agroindustriale**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. In tali zone ove esistono impianti speciali sorti a servizio dell'agricoltura, è consentito il riuso di tali strutture con i necessari adeguamenti funzionali per usi vari, quali strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi, nonché altre attività anche produttive, purché assolutamente non inquinanti e che comportino interventi alle strutture murarie esistenti non sostitutivi, con ampliamento massimo del 50% della superficie coperta esistente, entro il limite del rapporto di copertura previsto sull'intero lotto.
2. Su tali zone l'edificazione è soggetta agli indici stereometrici già prescritti per la zona D1.
3. Per quanto riguarda la volumetria massima consentita e le distanze, si precisa che i volumi tecnici del tipo silos, tralicci e similari, non sono da considerare quali volumi produttivi, trattandosi di pure attrezzature tecnologiche di supporto all'attività.
4. Pertanto gli stessi dovranno essere realizzati il più possibile attigui e compatti al volume principale, per determinare un minor impatto ambientale complessivo.
5. Per quanto riguarda le distanze dai confini, i volumi tecnici dovranno osservare una distanza minima di ml. 5,00.

## TITOLO VII - SISTEMA RURALE

### Art. 39 Z.T.O. E - Agricola normale

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Gaiba;

L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
  - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
  - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesamente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti (per la cui sup. massima si rimanda all'art. 15 lett. i punto 4), salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
  - c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
  - d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
4. Si richiamano i seguenti criteri:
  - a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo;

esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze.

- b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
  - c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
  - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
  - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
5. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
6. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:  
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;  
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
7. Distanze dei fabbricati dal confine stradale; a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.  
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
8. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m 5,00.
9. Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e pvc per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti agricoli ed attrezzature, con le seguenti caratteristiche:
- numero massimo di tunnel per azienda non superiore a uno;
  - superficie massima mq 250;
  - altezza massima netta non superiore a m. 5.00;

Gli interventi di realizzazione di tali tunnel potranno avvenire mediante compilazione dell'apposito modello di Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali tunnel potranno avere solamente carattere provvisorio e comunque dovranno essere rimossi entro otto mesi dalla data di presentazione della comunicazione presso gli uffici comunali.

Queste strutture non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse.

Qualora il conduttore non effettuasse e/o si opponesse alla demolizione, trascorso il termine indicato dal Comune, la stessa sarà effettuata direttamente dall'Amministrazione con rivalsa di tutte le spese.

Tali strutture sono vietate all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

10. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

#### **Art. 40 Unità di intervento in zona agricola**

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a mezzo di altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.
3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

#### **Art. 41 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E**

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda denominati "E/A Aggregazioni rurali e ambientali" ed "E/B - Tipologie rurali semplici" di cui all'Art. 43 e all'Art. 44 delle presenti N.T.O., è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.

**Art. 42 Z.T.O. EP - Sottozona agricola di tutela paesaggistica**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Tali zone sono state individuate in corrispondenza di aree golenali e ricadenti quindi entro paleovalvei fluviali, al fine di proporle per la valorizzazione paesaggistica e turistica, anche con Piani di Settore di dettaglio a ciò finalizzati.
2. Entro tali ambiti gli interventi edilizi residenziali sono ammessi esclusivamente sui fabbricati preesistenti, per gli usi abitativi, ricettivi e di servizi vari, consentendo le ristrutturazioni di eventuali annessi rustici dismessi.
3. Gli adeguamenti igienici sui fabbricati non schedati ai sensi art. 10 L.R. 24/1985, sono consentiti in misura massima del 20% delle volumetrie esistenti; interventi edilizi superiori al 20% e di ricomposizione volumetrica degli stessi edifici, dovranno essere compresi in un P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero.
4. Entro tale ambito non è consentita l'edificazione di nuovi edifici né residenziali, né di annessi rustici, trattandosi di zona di tutela fluviale.
5. Tutte le pratiche oggetto di titolo abilitativo dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.
6. Si suggerisce inoltre di ripristinare eventuali piantate di alberi in corrispondenza delle scoline e dei capifossi, come indicato nel Piano di Settore della Sinistra Po.



### **Art. 43 E/A - Aggregazioni rurali ambientali**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

Schedature P.R.G. Vigente;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
2. All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.
3. Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.
4. I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.
5. Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale e quindi ne interessi la loro conservazione.

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

6. Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta, nel rispetto di quanto precisato al successivo articolo 42 e qualora gli interventi rispettino quanto precisato nelle singole schede, relativamente alle categorie d'intervento ivi espresse.
7. Interventi diversi da quelli previsti nelle relative schede sono soggetti a P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale, per averne un quadro complessivo.
8. Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, etc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.
9. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml. ed ai fabbricati vicini.

#### **CARATTERI FORMALI**

10. Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi nelle singole schede, dovranno in ogni caso essere realizzati con tipologie, materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

11. Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.
12. Per non alterare la forometria è ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente ed inoltre il rapporto illuminante è ridotto a 1/10.
13. Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.

#### **Art. 44 E/B - Tipologie rurali semplici**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;  
Schedature P.R.G. Vigente;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;  
Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al precedente articolo 41.
2. Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali preesistenti, in particolare per quanto attiene la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo, nella pratica edilizia dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri formali esistenti ed in particolare la dimensione delle aperture.
3. Queste ultime rispetto all'esistente foro - finestra tipo, potranno essere aumentati di 10 cm in larghezza e 20 cm in altezza; per la chiusura esterna è obbligatorio l'uso di battenti in legno o similari dipinti con colore coprente.
4. Inoltre sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture, purché globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
5. Sulle relative schede di dettaglio sono stati precisati gli interventi ammessi per recuperare all'uso i manufatti di carattere ambientale, nel rispetto dei caratteri prevalenti.
6. Per quanto non precisato nelle singole schede, si aggiunge che gli ampliamenti consentiti sulle tipologie rurali semplici potranno essere di tre tipi, non componibili tra di loro in numero superiore a due:
7. a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali ed esclusa solo la tipologia B2a;
8. b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 12, esclusa la tipologia B2a; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale (generalmente rivolto a Sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con

distanza minima dal confine di ml 1,50, dai fabbricati di ml 6,00 e dalla strada ml 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento;

9. c) ampliamenti in altezza, con un massimo di 60 cm rispetto all'esistente, purché ciò consenta di ottenere locali con altezze interne di ml. 2,70, in conformità a D.M. 05/07/1975; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie rilevate, purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma .
10. Sono consentiti interventi diversi da quelli sopra precisati, se esposti nelle singole schede di rilevamento.
11. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente; inoltre, per non alterare troppo la forometria, il rapporto illuminante ridotto a 1/10.
12. Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato al precedente articolo 31, salvo il caso di chiare tracce originarie visibili in loco.
13. Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 50% e ricomposizioni volumetriche, sono soggetti a P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'edificio nel suo contesto ambientale edificato.

#### **Art. 45 Z.T.O. NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo**

##### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

##### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

##### ***Disciplina di zona:***

1. Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento di centri rurali preesistenti.
2. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 22 delle presenti N.T.O.

##### **PREESISTENZE**

3. Per quanto riguarda le preesistenze nell'ambito di tali zone, sono consentiti interventi di cui alle lettere a, b, c, e d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001; eventuali soprelevazioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici sono consentiti fino ad un massimo di 1.000 mc, compreso l'esistente con un'altezza massima di 7,50 m.
4. Le attività artigianali e commerciali preesistenti possono ampliarsi fino ad un massimo del 40% della superficie lorda di pavimento, per adeguamenti aziendali.

## Variante n.1 al P.I. di Gaiba (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a m 10 dagli edifici esistenti, purché le pareti siano non finestrate ed i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a m 6,00, per un massimo di pari altezza.
6. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.
7. Gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte preesistente e dei confini, fino ad un minimo di ml 3,00 dal confine.

### NUOVE COSTRUZIONI

8. Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti interclusi per un volume massimo di mc. 800. Devono comunque sussistere le seguenti condizioni:
  - a) il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente ed abbia una dimensione minima di area zonizzata di mq. 1000;
  - b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
  - c) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;
  - d) l'indice fondiario massimo non superi 0,5 mc./mq.
9. Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 10,00, qualora non sia individuata nelle planimetrie di P.I. la profondità del rispetto stradale; per le altezze, le tipologie ed i materiali, si dovrà rispettare quanto previsto dal Prontuario in merito alle tipologie edilizie per la zona agricola; per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine ossia ml 5,00.
10. La distanza minima dagli scolli sarà di ml. 10,00.
11. Tutte le pratiche di autorizzazione dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.
12. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

## TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### Art. 46 Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Gaiba;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo e superiore. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F1"
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati : devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

## **Art. 47 Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico e comunque non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 48 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
4. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**Art. 49 Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
3. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.



## TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

### Art. 50 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”;

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
3. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire,

## Variante n.1 al P.I. di Gaiba (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

9. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
10. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

#### PROSPETTO DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (D.P.R. 495/1992) Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (esprese in metri) (art. 2 del D. Lgs. n. 285/92 – Nuovo Codice della Strada)

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-

nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, <b>in assenza di PRG/PF vigente</b>	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

## **Art. 51 Fascia di rispetto cimiteriale**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

L.R. n. 30/2016, Art. 63;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
2. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

## **Art. 52 Fascia di rispetto depuratori**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;  
D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale”;  
Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977;  
Piano Regionale di Tutela delle Acque;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;  
Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;  
Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Per gli impianti di depurazioni che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluta inedificabile di 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto;
2. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'Art. 3, Comma 1, lett. a),b),c) del DPR 380/2001 e s.m.i..

## **Art. 53 Fascia di rispetto idraulico**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;  
R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;  
Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;  
Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
  - a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
  - b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.
3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:

- a. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:
  - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
  - d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
  - e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:
  - a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
  - b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.
6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).
7. Per quanto non indicato dal presente articolo si rinvia alle disposizioni di cui al Regolamento di Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Adige Po approvato con D.G.R.V. n. 74/CA in data 17.05.2016.

#### **Art. 54 Fascia di tutela dal Fiume Po (Art. 41, L.R. 11/2004)**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

L.R. n.11/2004, Art. 41, lett. g);

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

***Disciplina:***

1. E' la fascia di tutela ai sensi dell'Art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004.
2. La profondità della fascia è pari a ml.300 a partire dal piede esterno degli argini maestri.
3. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di tutela, ma non rientranti nelle aree urbanizzate e ad esse contigue, sono consentite le seguenti opere:
  - a) gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/01;

- b) nella Z.T.O. E sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 44 della L.R. 11/04;
  - c) interventi di adeguamento igienico sanitario;
  - d) opere pubbliche;
  - e) quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.
  - f) per quanto riguarda gli interventi ammessi nelle Z.T.O. NED - Nuclei di edificazione diffusa, rientranti all'interno della fascia di tutela, si rinvia all'Art. 45 delle presenti N.T.O.
4. Sono comunque consentiti, ai sensi dell'art. 41, punto 2, della L.R. 11/2004, gli interventi previsti all'interno delle aree urbanizzate e ad esse contigue, secondo quanto previsto dai rispettivi articoli di zona.

**Art. 55 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);

L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02 - Zone significative: Centro, Tommaselle, scala 1:2000;

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

***Disciplina:***

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

**Art. 56 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. m), D.Lgs 42/2004**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. m);

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

***Disciplina:***

1. Sono le aree di interesse archeologico individuate mediante provvedimento di vincolo da parte dell'ente preordinato alla tutela dei beni e delle aree individuate.
2. Per la specifica disciplina di dette aree, si rinvia ai rispettivi Decreti di vincolo predisposti dalla Soprintendenza di riferimento.

**Art. 57 Territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. g);

L.R. n. 52/1978, Art. 15;

L.R. n. 3/2013, Art. 31;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

***Disciplina:***

1. Si riporta quanto indicato nella Tav. A. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" : aree soggette a *Vincolo Paesaggistico* di cui all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai "territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo del rimboschimento"; l'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 si applica in base alla definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all'art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.
2. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
  - a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  - b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi;
  - c) sulle aree di cui al comma 3 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

## **Art. 58 Aree appartenenti alla Rete Natura 2000**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE, Direttiva 2009/147/Ce;

D.G.R.V. n. 1400/2017;

P.A.T. di Gaiba;

Piano di Gestione ZPS IT3270023 Delta del Po;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, 2009/147/Ce, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e DGRV n. 3173 del 10/10/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) ai sensi della direttiva 92/43/CEE, secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. 1400/2017 recante "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/Cee.
3. Fino all'approvazione del Piano di Gestione ZPS IT3270023 Delta del Po è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela stabiliti dallo stesso piano.

## **Art. 59 Allevamenti zootecnici intensivi**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è fatto obbligo di verificarle attraverso la relazione di un tecnico specializzato.
2. Il tutto ai sensi: Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012.



## **Art. 60 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

D.Lgs. n. 259/2003;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :  
torri, tralicci; Impianti radio trasmettenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.
2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.
3. Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediamento di infrastrutture per le telecomunicazioni.

## **Art. 61 Impianti per la distribuzione dei carburanti**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

D.G.R.V. n. 1562/2004;

D.G.R.V. n. 497/2005;

P.A.T. di Gaiba;

### ***Disciplina di zona:***

1. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi .del DLgs n. 42/04.
3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc. solo se strettamente connesse con l'attività principale.
4. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alle D.G.R.V. n. 1562/2004 e n. 497/2005, oltre alle vigenti disposizioni regionali in materia, che si intendono qui

integralmente riportate, nella quale sono definiti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati, comprese le allegate norme tecniche di esecuzione.

5. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

## **Art. 62 Elettrodotti**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

Legge n. 36 del 22.02.2001;

L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti";

DPCM 08.07.2003;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina di zona:***

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti e metanodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
2. L'individuazione effettiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è indicativa. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

## **Art. 63 Coni visuali**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T. di Gaiba;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Nelle parti di territorio comprese nel raggio di 50 m dall'origine del cono visuale e con un angolo di 45° rivolto alla direttrice di sviluppo del paesaggio, è vietata l'interposizione di ostacoli (nuova edificazione e cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione.

## Art. 64 Elementi della rete ecologica comunale

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T. di Gaiba;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### **Disciplina:**

1. Il P.I. in conformità al P.A.T.. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Per la “Rete Ecologica Comunale” il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. del P.A.T., pone le seguenti prescrizioni generali:
  - gli elementi vegetazionali lineari di connessione ricadenti all’interno della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d’acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
  - i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
  - siepi e filari e aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate dal P.T.C.P. di Rovigo, vanno conservate e tutelate.
3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. I).
4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
  - *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T. che presentano idonee caratteristiche.  
Rappresentano l’elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l’interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;
  - *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;
  - *aree di connessione naturalistica*: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
    - Salvaguardia dell’integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
    - Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest’ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell’energia solare, la

regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.

5. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per “*continuità*” non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di “*connettività*”, spostando l’attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un’azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.
6. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
  - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
  - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

#### **PRESCRIZIONI**

9. L’edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell’area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
10. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell’area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d’acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.
11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
12. Nell’ambito di un corridoi ecologico è vietato:
  - l’interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscano l’effetto di barriera faunistica;
  - l’apertura di cave e discariche;
  - l’eliminazione o il deturpamento delle siepi esistenti. Sono sempre consentiti, invece, gli interventi di manutenzione delle stesse (es.: potatura).
13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.
14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustificano il miglior esito progettuale.

15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.
16. La trasformazione del territorio ricadente nelle aree di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.  
Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)  
In queste zone è vietato:
  1. L'apertura di cave e discariche;
  2. L'insediamento di strutture produttive non agricole;
  3. Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
  4. L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
17. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

## **TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 65 Le aree di trasformazione urbanistica**

#### *INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA:*

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
3. Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.I..
4. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
5. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
6. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
7. Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al PI aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione da attivare mediante procedure di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.; in questo caso l'Amministrazioni comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avvisopubblico, da attuarsi mediante P.U.A..
8. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

#### *AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:*

1. L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione degli accordi negoziali.
2. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

## **Variante n.1 al P.I. di Gaiba (RO)**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
4. I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:**

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:
  - a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:
  - b) l'intero ambito perequativo;
  - c) un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
  - d) più ambiti perequativi discontinui.
2. Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di una "progettazione coordinata" estesa all'intero ambito.
3. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.
4. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.
5. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
7. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.
8. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

### **CREDITO EDILIZIO:**

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
6. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
  - a) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - b) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
7. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.



## **TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE**

### **Art. 66 Misure di mitigazione e compensazione ambientale**

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. In particolare le N.T. del P.A.T. di Gaiba all'Art. 58, hanno individuato le misure di mitigazione e compensazione da adottare in sede di realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica.
3. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
4. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
5. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle quantificazioni sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

### **Art. 67 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. e Valutazione di Incidenza**

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dalla D.G.R.V. n. 1717/2013.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.
3. Le nuove previsioni urbanistiche dovranno prevedere sempre la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.; inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione attuativa insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al paragrafo 2.2, punti 2 e 6, dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 1400/2017, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.

### **Art. 68 Monitoraggio V.A.S.**

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T. di Gaiba le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

Tema	Indicatori di stato/impatto	Unità di misura	Periodicità Rilievo
Aria	Emissioni di monossido di carbonio	Kg/anno/Kmq	Annuale
	Emissioni di ossidi di azoto NOx	Kg/anno/Kmq	Annuale
	Emissioni di polveri PM10	Kg/anno/Kmq	Annuale
	Emissioni di ossidi di Zolfo	Kg/anno/Kmq	Annuale
	Emissioni di Benzene	Kg/anno/Kmq	Annuale
Clima	Emissioni di anidride carbonica	Kg/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico trofico potenziale - Azoto	tonn/anno/Kmq	Annuale
	Carico trofico potenziale - Fosforo	tonn/anno/Kmq	Annuale
	Carico potenziale organico (civ+ind)	A.E./Kmq	Annuale
Flora e fauna	Superficie urbanizzata / superficie ATO	%	Annuale
	Superficie agricola utilizzata /superficie ATO	%	Annuale
	Superficie boscata / Superficie ATO	%	Annuale
	Aree di connessione naturalistica/superficie ATO	%	Annuale
	Isole ad elevata naturalità/superficie ATO	%	Annuale
	Sviluppo corridoi ecologici/superficie ATO	m/Kmq	Annuale
Paesaggio e territorio	Sviluppo dei percorsi ciclabili	m/Kmq	Annuale
	Superficie a verde pubblico per abitante	mq/abitante	Annuale
Popolazione e salute umana	Densità della popolazione	ab/Kmq	Annuale
	Rete stradale con emissioni oltre 67 dB(A) diurni	m/Kmq	Annuale
	Aree a rischio di esondazione/superficie ATO	%	Annuale
Beni materiali e risorse	Produzione di rifiuti urbani	Kg/anno/res	Annuale
	Raccolta differenziata	Kg/anno/res	Annuale
	Consumi elettrici in agricoltura	KWh/anno/Kmq	Annuale
	Consumi elettrici nell'industria	KWh/anno/Kmq	Annuale
	Consumi elettrici nel terziario	KWh/anno/Kmq	Annuale
	Consumi elettrici domestici	KWh/anno/Kmq	Annuale
	Consumi idrici per residente	l/giorno	Annuale
	Consumi di Gas Metano	mc/anno/Kmq	Annuale

- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Gaiba, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
- L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Rovigo, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

### **Art. 69 Energia prodotta da fonti rinnovabili**

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003 , sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Al fine di temperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa, agli impianti energetici a biogas e gas di discarica e di processi di depurazione di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti (così come disciplinato dall'Art. 111 della L.R. n. 30/2016).
4. Tutti i manufatti che costituiscono gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse quali digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia, impianti di combustione o gassificazione della biomassa per la cogenerazione di energia elettrica e calore, devono essere collocati ad una distanza pari a:
  - a) per gli impianti sopra i 1.000 kW elettrici di potenza:
    1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 150 metri;
    2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 300 metri;
  - b) per gli impianti sopra i 3.000 kW elettrici di potenza:
    1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 300 metri;
    2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 500 metri.
5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
6. Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie per la loro realizzazione.
7. In assenza di piani urbanistici con individuazione e disciplina degli elementi della rete ecologica, le disposizioni di cui al comma 5 e 6 si applicano con riferimento alla rete ecologica individuata e normata nei piani gerarchicamente sovraordinati.

8. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle prescrizioni contenute negli elaborati di valutazione ambientale strategica e pareri connessi relativi al piano energetico regionale, al piano regionale di tutela e risanamento dell'atmosfera e, ove presenti, ai piani energetici comunali.
9. La Giunta regionale, al fine di predisporre le linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", avvia attività di studio per definire le ulteriori misure atte a garantire il rispetto delle esigenze pubbliche di tutela, prevenzione e preservazione di cui al comma 3.
10. Sino all'entrata in vigore delle linee guida regionali di cui al comma 9, gli impianti energetici di cui al comma 3, e loro ampliamenti, possono essere autorizzati in zona agricola esclusivamente qualora richiesti dall'imprenditore agricolo a titolo principale.
11. La Giunta regionale è autorizzata ad emanare provvedimenti esplicativi e di indirizzo in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
12. Le norme di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di cui al comma 3 a servizio di opere pubbliche o di pubblica utilità e agli ampliamenti di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

## **TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 70 Deroghe**

1. In applicazione alla Legge Regionale n.11/2004 e dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona; la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, definiti dalle N.T.O. del P.I.

### **Art. 71 Disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.
3. In ottemperanza alle prescrizioni dettate in sede di VTR del PAT di Gaiba dalla Provincia di Rovigo, con la seguente prima variante al Piano degli Interventi non si è adempiuto alla verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche con l'art. 88 delle N.T. del PTCP di Rovigo, in quanto la seguente variante non prevede ampliamenti delle zone produttive.

### **Art. 72 Tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze entro il limite dell'2%.

### **Art. 73 Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

**ALLEGATO SCHEMA "CONV" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004**

**COMUNE DI GAIBA**

**Provincia di Rovigo**

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "\_\_\_\_\_".

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Gaiba, presso la sede Municipale, Via....., avanti a me \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

- .....

**PREMESSO**

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto ..... si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Documentazione fotografica
  - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
  - Norme di attuazione
  - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
  - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
  - Schema di convenzione
  - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente
  - Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
  - Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
  - Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
  - Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi – verde
  - Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
  - Tav. 7 - scala 1:500 – Sezioni stradali tipo
  - Tav. 8 - scala 1:500 – Sistemazione aree verdi – parcheggi - viabilità
  - Tav. 9 - scala 1:500 – Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
  - Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
  - Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
  - Tav. 12 - scala 1:500 – Schema rete acquedotto e gas metano
  - Tav. 13 - scala 1:500 – Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
  - Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
  - Tav. 15 - scala 1:500 – Aree da cedere
  - Tav. 16 - scala 1:500 – Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data .....
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1**

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2**

**Attuazione del Piano**

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**Art. 3**

**Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo**

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc .....

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del .... per l'urbanizzazione primaria risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mc .....x €/mc .....= € .....

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq ..... per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq ....., il tutto per complessivi mq .....
- PARCHEGGI per complessivi mq .....
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq ....., comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art. ....

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € ..... cioè superiore al contributo di € ..... che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di Carceri per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R. ....

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

**Art. 4**

**Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

**Art. 5**

**Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -**

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di € .....

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data ..... con quietanza n. ....

**Art. 6**

**Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.**

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

**Art. 7**

**Trasferimento oneri**

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà

## **Variante n.1 al P.I. di Gaiba (RO)**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 8**

##### **Collaudo**

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Carceri dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

#### **Art. 9**

##### **Manutenzione e custodia delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

#### **Art. 10**

##### **Vigilanza**

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

#### **Art. 11**

##### **Cauzione**

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

#### **Art. 12**

##### **Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

#### **Art. 13**

##### **Richiamo alle norme di legge e di regolamento**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

#### **Art. 14**

##### **Trascrizione**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 15**

##### **Rinuncia all'ipoteca legale**

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 16**

##### **Entrata in vigore della presente convenzione**

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Montagnana a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.



## **Variante n.1 al P.I. di Gaiba (RO)**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Letto, confermato e sottoscritto

Gaiba lì \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**