

PI



Elaborato

A

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n°2

RELAZIONE

Relazione tecnica, verifica del dimensionamento, modifica delle NTO

Amministrazione

Il Sindaco:
Dott. Pier Antonio Nicoletti

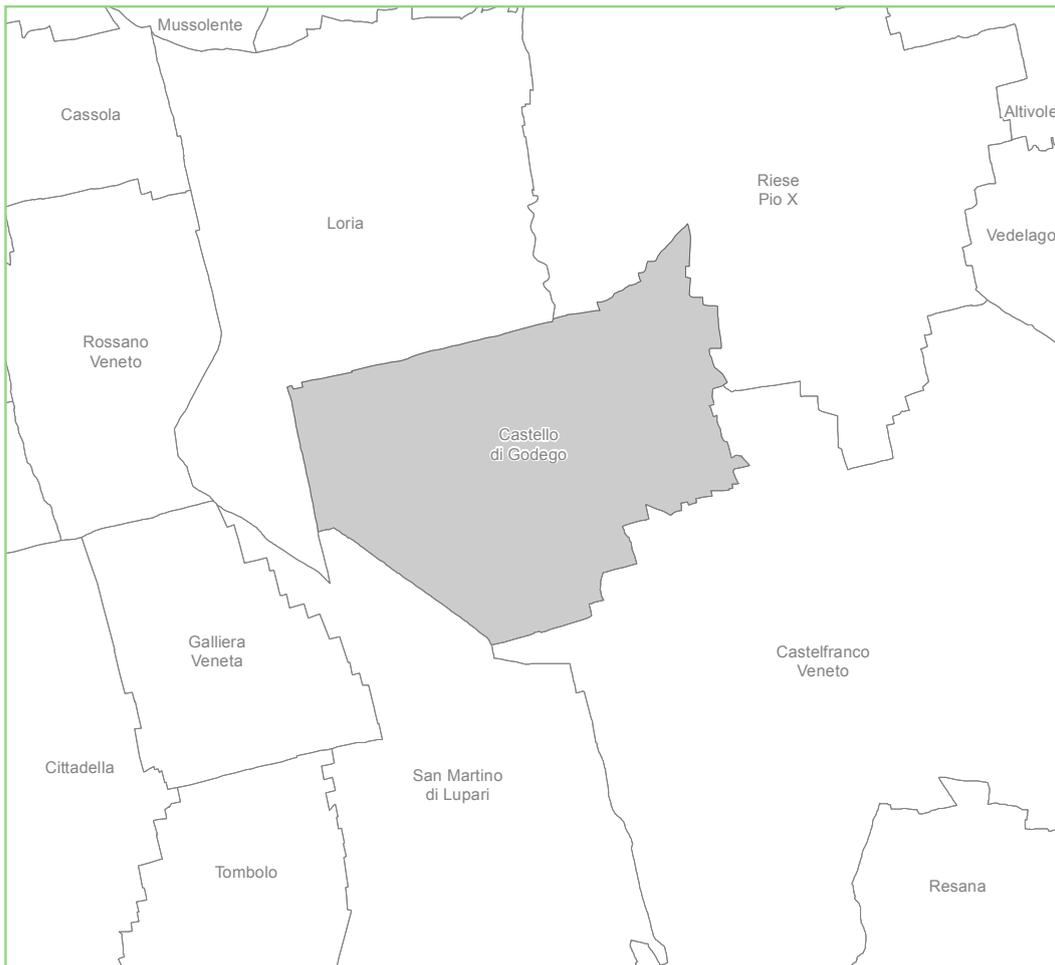
Il Responsabile ufficio urbanistica:
Geom. Nicola Piva

Gruppo di lavoro

Progettista e coordinatore:
Arch. Roberto Cavallin

Rischio idraulico e difesa del suolo:
Ing. Giuliano Zen

**Agronomia, paesaggio, biodiversità
e Valutazione Incidenza Ambientale:**
Agr. Maurizio Leoni



Redazione
elaborato

CA CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

Collaboratori:
Urb. Nicola Mason

DISEG: NiM VERIF: NiM APPROV: RoC
DATA: 05/03/2018 REV: 00

NOME FILE: CA_16_021_ADO_A_Relazione
BASE CARTOGRAFICA:

Indice

1. Premessa	2
2. Quadro pianificatorio comunale di riferimento	3
2.1. Cronistoria del PI (PRG vigente all'approvazione del PAT)	4
2.2. Cronistoria delle varianti tematiche al PI	8
2.3. Elenco elaborati del PI vigente	9
3. Attività preliminari alla progettazione della variante.....	9
3.1. Documento programmatico preliminare.....	9
3.2. Consultazione, partecipazione e concertazione	10
4. Descrizione della variante	10
4.1. Elenco elaborati della variante n° 2 al PI	10
4.2. Base cartografica	11
4.3. Disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano.....	11
4.4. Riclassificazione delle aree marginali conseguenti alle ripermetrazioni delle zone C1.1	14
4.5. Disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	15
4.6. Modifiche puntuali	16
4.7. Dimensionamento	18
4.7.1. Premesse.....	18
4.7.2. Capacità insediativa residenziale	19
4.7.3. Dotazione minima di aree a servizi	20
4.7.4. Capacità insediativa produttiva	21
4.8. Superficie agricola trasformabile.....	22
4.9. Modifiche alle Norme Tecniche Operative	23
4.10. Abrogazioni.....	29

1. Premessa

Il Piano Regolatore Comunale di Castello di Godego si articola nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI).

Il PAT è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 17/06/2015, approvato con conferenza di servizi decisoria in data 07/09/2016, ratificato con delibera della Giunta provinciale con protocollo n° 77178 del 13/09/2016, pubblicato nel BUR n° 96 del 07/10/2016 ed entrato in vigore il 22/10/2016.

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

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

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

Il Piano degli Interventi attualmente vigente del Comune di Castello di Godego è costituito fondamentalmente dal previgente PRG, che alla data di entrata in vigore del PAT è diventato, come previsto dall'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004 il Piano degli Interventi.

Successivamente all'entrata in vigore del PAT è stata approvata una unica variante al PI finalizzata a rispondere alle richieste di riclassificazione di zone edificabili affinché siano rese inedificabili, presentate dai proprietari delle aree ai sensi dell'art. 7 della LR n° 4 del 16/03/2015. Tale variante non ha modificato l'impianto generale del Piano che è rimasto quello del previgente PRG.

A questo punto l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con l'adozione di una variante al PI, la seconda in ordine di tempo dopo l'approvazione del PAT, per dare risposta alle istanze pervenute dai proprietari aventi titolo, finalizzata alla richiesta di nuove abitazioni legate ad esigenze familiari, da collocare in lotti liberi sugli ambiti di edificazione diffusa o attraverso il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. La variante include anche alcune modeste modifiche puntuali compreso l'inserimento di una pista ciclabile legata ad un progetto di opera pubblica.

Il percorso amministrativo da seguire è quello previsto dall'art. 18 della LR n° 11/2004, per cui la variante n° 2 al PI dovrà essere adottata con deliberazione del Consiglio comunale a cui seguirà:

- Il deposito della variante, entro otto giorni dall'adozione, presso la sede del Comune per la consultazione da parte del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi. Decorso il termine di pubblicazione vi sarà la possibilità di formulare osservazioni per un periodo di trenta giorni;

- L'approvazione della variante, unitamente alla formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni, che dovrà avvenire con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

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

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

La variante viene sottoposta alla valutazione di incidenza ambientale (VInCA) che ha il compito di valutare se, a causa delle nuove previsioni urbanistiche, possano verificarsi effetti significativi sul sito "Natura 2000" più vicino (ZPS - IT32400026 Prai di Castello di Godego).

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

La variante viene sottoposta a valutazione di compatibilità sismica in quanto il Comune di Castello di Godego è presente nell'elenco dei comuni del Veneto a cui applicare le linee guida per gli studi di microzonazione sismica (allegato B della DGR n° 1572/2013).

2. Quadro pianificatorio comunale di riferimento

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

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Il PAT comunale, redatto ai sensi dell'art. 15 della LR n° 11/2004, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 17/06/2015 ed approvato con delibera della Giunta provinciale protocollo n° 77178 del 13/09/2016, pubblicato nel BUR n° 96 del 07/10/2016 ed entrato in vigore il 22/10/2016.

- PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il PI è costituito dal PRG divenuto PI alla data di entrata in vigore del PAT.

Il PRG vigente (alla data di entrata in vigore del PAT) è costituito dalla variante generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 2482 del 28/07/2000 e dalle successive varianti parziali elencate al successivo capitolo 2.1.

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

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

Il Piano Regolatore Generale vigente all'approvazione del PAT è costituito dal Piano Regolatore Generale, redatto negli anni '90, integrato e modificato nel corso degli anni dalle numerose varianti approvate.

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti al PRG, con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter della loro approvazione, a partire dalla variante generale del 1998 fino all'approvazione del PAT:

Variante generale 1998 ai sensi art. 49 L.R. n° 61/85

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 06.07.1998

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 23 del 23.04.1999

Approvata con modifiche d'ufficio ai sensi art. 45 L.R. 61/85 con deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 2482 del 28.07.2000

Pubblicata nel BUR n. 75 del 22.08.2000

Entrata in vigore il 06.09.2000

Variante parziale 2001 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Variante grafica

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 24.04.2001

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 30 del 12.07.2001

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 12.07.2001

Pubblicata nell'Albo Pretorio il 02.04.2002

Entrata in vigore il 02.05.2002

I° variante parziale 2001 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica alle schede normative relative all'ambito di Trasformazione T5 (insediamenti residenziali)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 07.08.2001

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 04.10.2001

Pubblicata nell'Albo pretorio il 02.04.2002

Entrata in vigore il 02.05.2002

II° variante parziale 2001 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica alle schede normative relative all'ambito di Trasformazione T2 (servizi)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 08.11.2001

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 26.02.2002

Pubblicata nell'Albo pretorio il 02.04.2002

Entrata in vigore il 02.05.2002

III° variante parziale 2001 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica alle schede normative relative all'ambito di Trasformazione T2 (insediamenti residenziali)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 08.11.2001

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 del 26.02.2002

Pubblicata nell'Albo pretorio il 02.04.2002

Entrata in vigore il 02.05.2002

IV° variante parziale 2002 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica delle N.T.A.

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 26.02.2002

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 20 del 28.05.2002

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 28.05.2002

Pubblicata nell'Albo pretorio il 15.11.2002

Entrata in vigore il 15.12.2002

V° variante parziale 2002 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica delle N.T.A.

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 28.11.2002

Controdeduzioni: nessuna
Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 18.03.2003
Pubblicata nell'Albo pretorio il 29.04.2003
Entrata in vigore il 29.05.2003

VI° variante parziale 2003 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica al R.E.
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 16.04.2003
Controdeduzioni: con deliberazione del C.C. n° 47 del 23.09.2003
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 47 del 23.09.2003
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 23.10.2003
Entrata in vigore il 22.11.2003

VII° variante parziale 2003 ai sensi 9° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Riqualificazione urbanistica compendio casa Rossi – Villa Renier
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 13.06.2003
Conferma adozione ai sensi art. 50, comma 11 L.R. 61/85 con delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 23.09.2003
Controdeduzioni: nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 17 del 12.02.2004
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 26.03.2004
Entrata in vigore il 25.04.2004

VIII° variante parziale 2003 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica alle schede normative relative all'ambito di Trasformazione T1 (insediamenti produttivi)
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 23.09.2003
Controdeduzioni: con deliberazione del C.C. n° 3 del 12.01.2004
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 3 del 12.01.2004
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 11.03.2004
Entrata in vigore il 10.04.2004

IX° variante parziale 2003 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica alle N.T.A. e R.E.
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 67 del 27.11.2003
Controdeduzioni: nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 22 del 02.03.2004
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 26.03.2004
Entrata in vigore il 25.04.2004

X° variante parziale 2004 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica alle N.T.A.
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 12.02.2004
Controdeduzioni: nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 36 del 27.04.2004
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 10.06.2004
Entrata in vigore il 10.07.2004

XI° variante parziale 2004 ai sensi 9° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Variante di assestamento
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 12.02.2004
Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 34 del 27.04.2004
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 64 del 19.10.2004
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 10.11.2004
Entrata in vigore il 10.12.2004

XII° variante parziale 2004 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica alle schede normative relative all'ambito di Trasformazione T3 (insediamenti produttivi)
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 12.02.2004
Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 35 del 27.04.2004
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 35 del 27.04.2004
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 04.06.2004
Entrata in vigore il 06.07.2004

XIII° variante parziale 2004 ai sensi 3° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Variante insediamenti produttivi

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 27.04.2004

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 66 del 18.10.2004

Approvata con D.G.R. n° 229 del 07.02.2006

Pubblicata nel BUR n° 21 del 28.02.2006

Entrata in vigore il 15.03.2006

XIV° variante parziale 2004 ai sensi 5° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica alle N.T.A.

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 57 del 30.09.2004

Controdeduzioni nessuna

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 3 del 27.01.2005

Pubblicata nell' Albo Pretorio il 09.03.2005

Entrata in vigore il 08.04.2005

XV° variante parziale 2005 ai sensi 9° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Variante di assestamento

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 19.10.2004 (revocata con DCC n° 4/05)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 27.01.2005

Controdeduzioni con deliberazione del C.C. n° 18 del 17.05.2005

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 42 del 04.10.2005

Pubblicata nell' Albo Pretorio il 03.11.2005

Entrata in vigore il 03.12.2005

XVI° variante parziale 2006 ai sensi 4° comma lettera h) art. 50 L.R. n° 61/85

Modifica all'art. 9 delle NTA

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 21.03.2006

Controdeduzioni nessuna

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 32 del 30.06.06

Pubblicata nell' Albo Pretorio il 27.07.06

Entrata in vigore il 26.08.06.

XVII° variante parziale 2006 ai sensi 9° comma lettera l) art. 50 L.R. n° 61/85

Completamento di zone residenziali

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 30.06.06

Controdeduzioni alle osservazioni con deliberazione del C.C. n° 53 del 20.12.06

Parere del Dirigente della Direzione Regionale Urbanistica n° 15956/57/09 del 19.03.07

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30.03.07

Entrata in vigore il 03.06.07

XVIII° variante parziale 2006 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Rotatoria tra S.P. 139 e via Corazzin e via Lungo Muson

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 54 del 20.12.06

Controdeduzioni nessuna

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 7 del 30.03.07

Pubblicata nell' Albo Pretorio il 04.05.07

Entrata in vigore il 03.06.07

XIX° variante parziale 2006 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Riqualificazione di Via Grande, sistemazione incrocio semaforico

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 30.03.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 22 del 12.07.07

Pubblicata nell' Albo Pretorio il 10.08.07

Entrata in vigore il 09.09.07

XX° variante parziale 2006 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85

Pista ciclabile via Trento S.R. 245

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 13.09.07

Controdeduzioni nessuna

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 34 del 04.09.07

Pubblicata nell' Albo Pretorio il 14.09.07

Entrata in vigore il 14.10.07

XXI° variante parziale 2008 ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
(Viabilità alternativa al P.L. in via Pagnana - Passaggio a livello ferroviario)
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 25.09.08
Controdeduzioni nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 39 del 13.11.08
Pubblicata nell' Albo Pretorio il 25.11.08
Entrata in vigore il 25.12.08

XXII° variante parziale al PRG ai sensi art. 19 D.P.R. 327/01
Sentiero degli Ezzelini
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 12.03.09
Controdeduzioni nessuna
Approvata con D.G.R. n° 646 del 09.03.10
Presa d'atto con delibera Consiglio Comunale n° 27 del 20.05.10
Entrata in vigore il 07.04.10

XXIII° variante parziale al PRG ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Rotatoria tra via Alberon e via Cacciatore
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 28.04.09
Controdeduzioni nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 26 del 30.07.09
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 06.10.09
Entrata in vigore il 05.11.09

XXIV° variante parziale al PRG ai sensi 4° comma art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica scheda normativa T1
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 29.09.2011
Controdeduzioni nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 49 del 20.12.2012
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 12.01.12
Entrata in vigore il 11.02.12

XXV° variante parziale al PRG ai sensi art 35 L.R. 35 16/02/2010 N.11
Valorizzazione patrimonio immobiliare
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 06.07.2011
Controdeduzione con delibera del consiglio comunale n° 36 del 29.09.2011
Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 06 del 17.04.2012
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 17.05.12
Entrata in vigore il 17.06.12

XXVI° variante parziale al PRG ai sensi 4° comma lettera b, art. 50 L.R. n° 61/85
Modifica ambito di trasformazione per insediamenti produttivi T4
Adottata con delibera del Commissario Prefettizio
Controdeduzione nessuna
Approvata con delibera del Commissario Straordinario n° 03 del 15.11.2013
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 07.02.12
Entrata in vigore il 07.03.2013

XXVII° variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 34 D. Lgs. 267/2000. art.7 L.R. 11/2004
Variante rotatoria via Chioggia, Cacciatore / XXIX Aprile - Accordo di programma
Approvazione Accordo di Programma con il Decreto del Presidente della Provincia n. 54270 del 27 maggio 2014
Pubblicata nel BUR n° 57 del 06.06.2014
Entrata in vigore il 21.06.2014

XXVIII° variante parziale al PRG ai sensi art. ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 24 della L.R. 27/2003
(Modifica aree a servizi per la realizzazione polo scolastico in via Paolo Piazza)
Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 27/06/2016
Controdeduzione nessuna
Approvata con delibera Consiglio Comunale n°60 del 30/11/16
Pubblicata nell'Albo Pretorio il 21/12/2016
Entrata in vigore il 20/01/2017

XXIX^a variante parziale al PRG ai sensi art. ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11 del 16.02.2010 e con le procedure di cui ai commi da 9 a 14 dell'art. 50 della L.R. 61/85

(Riclassificazione ad uso residenziale di area agricola a seguito dell'approvazione del piano di alienazione e valorizzazione immobiliare)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 27/06/2016

Controdeduzione nessuna

Approvata con delibera Consiglio Comunale n°61 del 30/11/16

Pubblicata nell'Albo Pretorio il 21/12/2016

Entrata in vigore il 20/01/2017

S.U.A.P.

Approvazione variante parziale al PRG per intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico inerente la ditta Borgo S. Piero S.r.l. mediante procedura urbanistica semplificata di Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 ed art. 4 di L.R. n. 55 del 31.12.2012.

Adottata mediante conferenza di servizi decisoria del 25.02.2015

Controdeduzioni con delibera Consiglio Comunale n° 20 del 30.04.2015

Approvata con delibera Consiglio Comunale n° 20 del 30.04.2015

Pubblicata nell'Albo Pretorio il 21.05.2015

Entrata in vigore in data 20.06.2015

Opere pubbliche in variante al PRG:

Progetto preliminare della Superstrada Pedemontana Veneta

Approvata con deliberazione n° 96 del 29.03.06

Pubblicata in G.U. n° 222 del 23.09.2006

Altre modifiche:

Delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 14.03.08 (modifica al vigente regolamento edilizio relativa al capo VI - la commissione edilizia)

Entrata in vigore il 14.03.08

Delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 16.03.11 (modifica al vigente regolamento edilizio per recepimento art. 79 bis della L.R. 61/85)

Entrata in vigore il 05.05.11

Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 09.05.11 (modifica al vigente regolamento edilizio relativa al capo VI - la commissione edilizia)

Entrata in vigore il 24.06.11

2.2. Cronistoria delle varianti tematiche al PI

Come già descritto al precedente capitolo 2.1 il Piano degli Interventi vigente del Comune di Castello di Godego è costituito dal PRG vigente alla data di entrata in vigore del PAT (per le parti conformi al PAT) e dalle successive varianti tematiche approvate dal Consiglio Comunale ai sensi art. 18 LR n° 11/2004 o dalle altre disposizioni normative vigenti.

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti tematiche al PI, successive all'approvazione del PAT, con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter di approvazione:

I^a VARIANTE PARZIALE ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015

(Variante verde anno 2016)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 30/12/2016

Controdeduzioni: nessuna

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 04/05/2016

Pubblicata all'Albo Pretorio il 31/05/2017

Entrata in vigore il 15/06/2017

2.3. Elenco elaborati del PI vigente

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

- Tav. 13.2.1 – intero territorio comunale – scala 1:5.000 – Elemento n° 1
- Tav. 13.2.2 – intero territorio comunale – scala 1:5.000 – Elemento n° 2
- Tav. 13.2.3 – intero territorio comunale – scala 1:5.000 – Elemento n° 3
- Tav. 13.2.4 – intero territorio comunale – scala 1:5.000 – Elemento n° 4
- Tav. 13.2.5 – intero territorio comunale – scala 1:5.000 – Elemento n° 5
- Tav. 13.2.U – intero territorio comunale – scala 1:5.000 – Elemento Unico
- Tav. 13.3.1 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 1*
- Tav. 13.3.2 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 2*
- Tav. 13.3.3 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 3*
- Tav. 13.3.4 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 4*
- Tav. 13.3.5 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 5*
- Tav. 13.3.6 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 6*
- Tav. 13.3.7 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 7*
- Tav. 13.3.8 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 8*
- Tav. 13.3.9 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 9*
- Tav. 13.3.10 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 10*
- Tav. 13.3.11 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 11*
- Tav. 13.3.12 – intero territorio comunale – scala 1:2.000 – Elemento n° 12*
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegati alle NTA:
 - A-B-C-D-E-F - schede normative: Centri storici - Aree di trasformazione - Aree di riqualificazione
 - G - schede normative insediamenti produttivi in zona impropria
 - H - schema di convenzione per la attività confermate
 - I - insediamenti produttivi: destinazioni accessorie per le classi d'ampiezza delle imprese
 - L - schede normative lotti liberi
- Cronistoria, elenco elaborati e pareri enti

* Gli elaborati grafici della serie 13.3 in scala 1:2.000 non hanno origine dalla variante generale del PRG ma sono aggiunti dalla variante di revisione grafica ai sensi del 4° comma lett. g) art. 50 LR n° 61/1985 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 30 del 12/07/2001.

3. Attività preliminari alla progettazione della variante

3.1. Documento programmatico preliminare

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

Il Documento Programmatico Preliminare a cui la presente variante fa riferimento e nel quale sono stati fissati gli obiettivi della pianificazione operativa è stato illustrato al Consiglio Comunale, il quale ne ha formalmente preso atto con la deliberazione n° 41 del 28/10/2015.

3.2. Consultazione, partecipazione e concertazione

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

Per la redazione della presente variante al PI sono state svolte le seguenti attività:

- Approvazione, con deliberazione della Giunta Comunale n° 6 del 03/02/2016, degli avvisi pubblici e delle linee guida finalizzate a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI;
- Pubblicazione del Documento Programmatico Preliminare, degli avvisi pubblici e delle linee guida e criteri generali per la presentazione delle richieste e manifestazioni d'interesse.

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

4. Descrizione della variante

4.1. Elenco elaborati della variante n° 2 al PI

Gli elaborati della variante n°2 al PI sono i seguenti:

- Elaborato A: fascicolo comprendente la relazione tecnica, la verifica del dimensionamento urbanistico della variante, il calcolo della variazione di superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile, la modifica alle norme tecniche di attuazione;
- Elaborato B: fascicolo comprendente gli estratti degli elaborati del PI vigente e del PI modificato a seguito di variazioni puntuali;
- Elaborato C: nuovo elaborato “P4 –schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano”;
- Elaborato D: nuovo elaborato “P5 – schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola”

Gli elaborati di valutazione della variante sono i seguenti:

- Valutazione di compatibilità idraulica;
- Valutazione di incidenza ambientale;
- Studio di microzonazione sismica.

4.2. Base cartografica

La base cartografica di sfondo della presente variante è la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con metodo speditivo all'anno 2017.

4.3. Disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano

La variante n°2 al PI disciplina, attraverso il nuovo elaborato *"P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano"* e la nuova normativa inserita nel nuovo art. 7bis delle Norme Tecniche di Attuazione, i nuclei residenziali in territorio extraurbano ricadenti all'interno degli ambiti di "edificazione diffusa" del PAT.

I nuclei residenziali sono classificati dalla variante al PI come ZTO *"C1.1 - nuclei residenziali in territorio extraurbano"* sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti all'interno degli ambiti di "edificazione diffusa" e comprendono ZTO già classificate dal previgente PRG come zone di tipo C1, C1 v, C1.Na, C1.Na V, sottozone E2A, E2B, E2C, E3, E4.

L'individuazione di nuove zone C1.1 o la modifica di quelle esistenti è stata operata nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- b) limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa;
- c) individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a 800 mc lordi fuori terra; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 nonché ampliamenti fino ad un massimo di 800 mc fuori terra;
- d) obbligo di non creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- e) obbligo di evitare la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

La perimetrazione delle zone C1.1 è stata effettuata includendo le aree di pertinenza degli edifici, seguendo gli elementi naturali o artificiali esistenti (recinzioni, filari, viabilità ed idrografia) ponendo la perimetrazione sul limite tra le pertinenze dell'edificato e l'area agricola (spesso coincidente con il confine di proprietà), evitando di includere ampie aree tutt'ora coltivate ad uso agricolo. Sono state incluse modeste porzioni di territorio agricolo per consentire gli ampliamenti o le nuove edificazioni individuabili sulla base dei criteri dettati dall'art. 81 delle NT del PAT.

Dalla perimetrazione sono stati generalmente esclusi, come previsto ai commi 5 e 6 dell'art. 81 del PAT:

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola;

- le attività produttive che per dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie, ecc., non risultano compatibili con la residenza (con riferimento all'art. 41 comma 4 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente).

Per tutti i fabbricati esistenti all'interno delle zone C1.1 è stata prevista la possibilità di eseguire gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001, esclusi gli edifici che ospitano attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e gli edifici di valore culturale (non oggetto della presente variante tematica), per i quali vale la specifica disciplina di tutela prevista dal previgente PRG.

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

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

Gli interventi puntuali di nuova edificazione sono individuati in presenza di "lotti liberi". I lotti già edificabili nel previgente PRG sono stati in genere riconfermati con modeste modifiche della capacità edificatoria previgente mentre per i nuovi lotti liberi è stata prevista una edificabilità massima di 800 mc fuori terra.

Per distinguere i lotti liberi già previsti dal previgente PRG da quelli nuovi inseriti dal PI sono state previste le seguenti due tipologie di "lotto libero":

- tipo A: edificabilità puntuale già presente nel previgente PRG, con volumetria precisata nel repertorio normativo dei lotti liberi;
- tipo B: edificabilità puntuale di 800 mc di nuova previsione.

Le nuove edificazioni su lotto libero sono state previste, in coerenza con gli obiettivi del PAT, per rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.

Per i lotti liberi di nuova previsione, al fine di limitare della dilatazione degli insediamenti esistenti (come previsto dal comma 12 lett. b) dell'art. 81 NT del PAT, è stata prevista, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa.

I lotti interni agli insediamenti e i lotti di testa sono stati distinti con apposite grafie nell'elaborato "P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano".

A tal fine è stato previsto che al momento del rilascio del permesso di costruire per edificare i nuovi lotti liberi previsti dalla variante PI, il proprietario debba stipulare un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, per la non alienazione del nuovo edificio residenziale nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone aventi rapporto di parentela oltre il terzo grado.

Inoltre, al fine di evitare il consumo di capacità edificatoria disponibile e poterla utilizzare per dare risposta anche in futuro alle esigenze abitative di carattere familiare, è stato previsto che, nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sui lotti liberi entro 5 anni dall'approvazione della variante tematica al PI che disciplina gli ambiti di "edificazione diffusa", la validità della previsione urbanistica decade.

Per i lotti liberi già previsti nel previgente PRG si è ritenuto comunque di non richiedere il possesso dei requisiti sulla proprietà e sulla residenza, il divieto di alienazione e le prescrizioni sulla decadenza per un periodo transitorio di cinque anni.

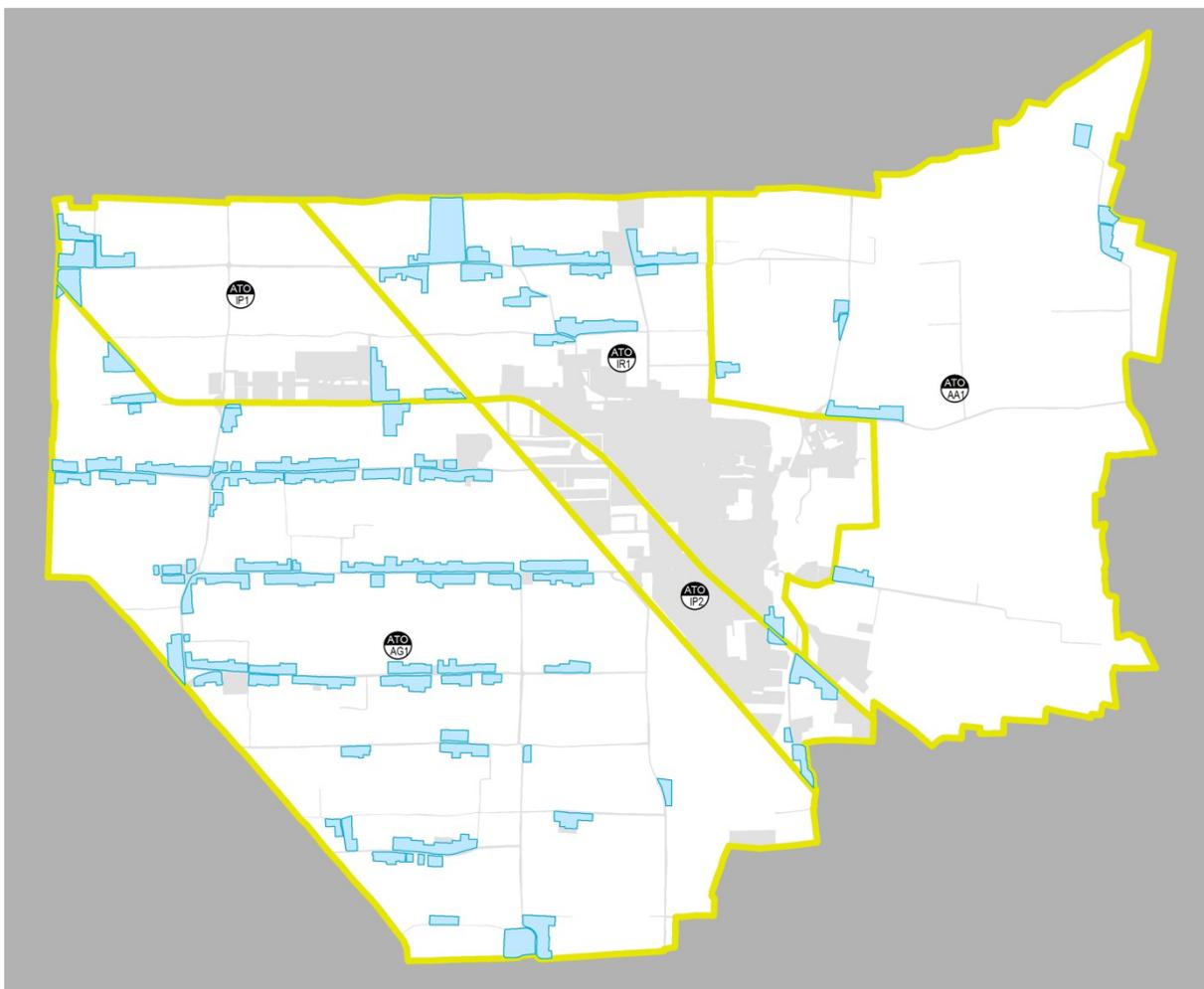
Tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati all'integrazione delle opere di urbanizzazione mancanti e ad eseguire interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo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

Nell'elaborato *P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano*, hanno valore normativo esclusivamente gli elementi che ricadono all'interno del perimetro delle zone C1.1. Tutti gli elementi che ricadono esternamente a tali perimetri hanno valore solo indicativo rimanendo valide le previsioni del PI vigente e non oggetto di modifica da parte della presente variante.

L'elenco dei lotti liberi presenti all'interno delle zone C1.1 è contenuto nel Repertorio normativo dei lotti liberi, incluso nell'elaborato P4.

Come prescritto dall'art. 60 delle NT del PAT, viene previsto che i tracciati e i tracciati latenti di cardine e decumani siano mantenuti liberi da edificazione. Il PAT delega al PI la determinazione della fascia inedificata all'interno degli insediamenti edificati esistenti che nel caso delle zone C1.1 viene stabilita in ml. 5,00 per lato dagli assi dei tracciati.

L'immagine sottostante contiene una mappa delle zone C1.1 nei vari Ambiti territoriali Omogenei.

Immagine 4.3.1: Planimetria Z.T.O. C1.1 – nuclei residenziali in territorio extraurbano

4.4. Riclassificazione delle aree marginali conseguenti alle riperimetrazioni delle zone C1.1

La riclassificazione in zone C1.1 di vari ambiti già classificati come zone C1, C1.v, C1.Na, C1.Na.v ecc. del PI (ex PRG) operata dalla presente variante ha comportato la creazione di aree marginali, rappresentate con apposito perimetro nell'elaborato *P4 - Nuclei residenziali in territorio extraurbano* e che assumono le classificazioni delle zone contermini:

- aree di circolazione;
- area a parcheggio;
- aree della rete idrografica;
- sottozone agricole.

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

La variante n°2 al PI disciplina, attraverso il nuovo elaborato *“P5 - schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola”* e la nuova normativa inserita all'art. 9bis delle Norme Tecniche di Attuazione, gli edifici ricadenti in zona agricola che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 43 comma 2 lett. d) della LR n° 11/2004 i quali, per varie ragioni, non risultano più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici di valore culturale. Tali edifici potranno essere recuperati modificandone la destinazione d'uso a fini abitativi.

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

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

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

Anche questi interventi di riconversione sono stati previsti per rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare, prescrivendo che, al momento del rilascio del permesso di costruire il proprietario debba stipulare un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione, nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone aventi rapporto di parentela oltre il terzo grado.

Le schede normative adottate con la presente variante ricadono tutte in ambito agricolo e sono localizzate come indicato nella sotto riportata planimetria.

Immagine 4.5.1: ubicazione schede degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola



4.6. Modifiche puntuali

Le modifiche puntuali al PI sono identificate con numerazione progressiva e individuate schematicamente nell'immagine sotto riportata.

Sono individuate con maggiore dettaglio, attraverso la perimetrazione dell'ambito oggetto di variante, nell'elaborato B "Estratti degli elaborati del PI vigente e del PI modificato a seguito di variazioni puntuali".

Immagine 4.7.1: Individuazione variazioni puntuali

Le variazioni puntuali riguardano i contenuti sotto descritti.

Variazione 1: prevede l’inserimento dell’area di circolazione necessaria alla realizzazione di una pista ciclabile su via Grande e di una rotatoria all’incrocio delle vie Motte e via Grande, sulla base di un progetto di opera pubblica redatto dal comune. La modifica comporta anche la ripermetrazione delle zone C1 e C1 Na (successivamente riclassificate dalla presente variante in zone C1.1).

Variazione 2: prevede l’inserimento della previsione, con valore indicativo, di un tratto di pista ciclabile lungo via Grande.

Variazione 3: prevede la riclassificazione in zona Da di una porzione di zona agricola. La variazione è conseguente alla riclassificazione ad uso C1.1 dell’area contermina.

La variazione 4: prevede la riclassificazione di una porzione dell’ambito di trasformazione T.2 in zona C1 con indice di edificabilità fondiaria di 0,2 mq/mq. La variazione prevede anche la modifica dell’ambito di trasformazione R.2.

Variazione 5: prevede la riclassificazione in zona Db di una porzione di zona agricola. La variazione è conseguente alla riclassificazione ad uso C1.1 dell'area contermina.

4.7. Dimensionamento

4.7.1. Premesse

Il calcolo della capacità edificatoria ad uso residenziale della presente variante tematica al PI si basa sui criteri sotto descritti.

Nelle zone C1, C1 v, C1.Na, C1.Na v del PRG, riclassificate dalla variante in zone C1.1 - nuclei residenziali in territorio extraurbano, è stato stralciato l'indice di edificabilità fondiario prevedendo edificabilità puntuali solo in lotti liberi graficamente individuati nelle tavole grafiche, compensando in questo modo le variazioni di capacità edificatoria complessiva.

Nelle zone C1.1 progettate dalla presente variante (che comprendono anche le zone di cui alla precedente lettera a) sono stati previsti, per gli edifici esistenti, le seguenti possibilità edificatorie:

- a) Per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 08/07/2009 n°14 (11/07/2009), con tipologia uni-bifamiliare, sono ammessi ampliamenti fino a mc 800 per unità abitativa, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa;
- b) Per i fabbricati esistenti a destinazione non residenziale è stata prevista la possibilità di demolizione - ricostruzione e accorpamento permettendo il cambio d'uso del volume esistente e comunque con il limite massimo di 800 mc;

La riformulazione dei parametri edificatori delle zone C1, C1 v, C1.Na, C1.Na v del PRG riclassificate in C1.1 attraverso la possibilità di ampliamento fino a 800 mc o il alternativa di 150 mc per gli alloggi su edifici uni o bifamiliari, come pure la conferma dell'edificabilità puntuale su lotti liberi già presenti sul previgente PRG, non comporta un aumento della capacità edificatoria complessiva delle zone riclassificate, da considerare nel dimensionamento dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO).

Nelle parti delle zone C1.1 che costituiscono ampliamento delle previgenti zone C1, C1 v, C1.Na, C1.Na v del PRG sono stati inseriti nuovi lotti liberi ineditati con volumetria predeterminata. I nuovi lotti liberi con capacità edificatoria puntuale previsti dalla presente variante generano nuova capacità edificatoria che va considerata ai fini del dimensionamento dell'ATO di pertinenza come previsto dal comma 13 lett. c) dell'art. 81 NT del PAT.

Inoltre, per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ricadenti in zone agricole, individuati nell'elaborato "P5 – schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano", è stata prevista la possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso fino a concorrenza del volume esistente con il limite massimo di 800 mc. Questi cambi di destinazione d'uso da agricolo a residenziale generano un aumento del carico insediativo corrispondente ai volumi esistenti oggetto di cambio di destinazione d'uso che va considerato ai fini del dimensionamento riferito all'ATO di pertinenza.

4.7.2. Capacità insediativa residenziale

Nella sottostante tabella viene riportata la capacità edificatoria residenziale disponibile per la redazione del PI, suddivisa per ogni ATO, e le variazioni avvenute successivamente all'adozione del PAT (delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 17/06/2015).

Tabella 4.7.2.1: Variazione capacità edificatoria residenziale delle varianti al PI

N° variante al PRG- PI	Variazione della capacità edificatoria residenziale delle varianti al PI suddivisa per ATO ⁽¹⁾					
	AA1	AG1	IR1	IP1	IP2	Totale
	mc	Mc	mc	mc	mc	mc
Variante n°28 PRG	0	0	0	0	0	0
Variante n° 29 PRG	0	0	5.987	0	0	5.987
Variante n°1 PI	0	-7.078	-136	-600	0	-7.814

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

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

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

Tabella 4.7.2.2: Prospetto riepilogativo del consumo di capacità edificatoria residenziale prevista dal PAT

A.T.O.	PAT	Varianti successive adozione PAT	Variante n°2 al PI				Capacità edificatoria residua disponibile
ID	Capacità edificatoria massima disponibile (nuova previsione PAT)	Variazione della capacità edificatoria	Interventi diretti			Totale modifica capacità edificatoria	
			Volumetria in zone C1.1		Edifici non più funzionali all'azienda agricola (volume massimo convertibile)		
			Volumi nelle zone riclassificate	Lotti negli ampliamenti di zona			
Mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	
AA1	10.000	0	0	-800	0	-800	9.200
AG1	25.000	7.078	0	-9.600	-1.600	-11200	20.878
IR1	102.500	-5.851	0	-800	-800	-1600	95.049
IP1	10.000	600	0	0	0	0	10.600
IP2	75.000	0	0	0	0	0	75.000
Totale	222.500	1.827	0	-11.200	-2.400	-13.600	210.727

I valori negativi rappresentano una diminuzione della capacità edificatoria disponibile

La capacità edificatoria residenziale massima disponibile dal PAT, inizialmente pari a mc 222.500 è stata modificata a seguito della variante al PRG n° 28, 29 e n°1 al PI e verrà modificata a seguito della presente

variante (variante al PI n° 2) per cui, **la capacità edificatoria residenziale residua disponibile per le future varianti al PI sarà di mc 210.727.**

Sulla base delle risultanze della tabella precedente si riporta il prospetto della capacità insediativa teorica, espressa in termini di abitanti teorici, sulla base dei quali vengono verificate le dotazioni minime di aree a servizi in rapporto allo standard di legge.

Tabella 4.7.2.3: Nuova capacità insediativa residenziale teorica della seconda variante al P.I.

A.T.O.		Totale nuovi abitanti teorici
ID	Denominazione	
AA1	Muson dei Sassi - Musonello	6
AG1	Bessica territorio aperto	75
IR1	Ramon campagna	11
IP1	Castione sud	0
IP2	Loria	0
Totale		92

4.7.3. Dotazione minima di aree a servizi

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

La variante prevede una nuova capacità edificatoria complessiva di 13.600 mc ai quali corrispondono in termini di abitanti teorici n° 92 nuovi abitanti (mc 13.600 / 150 mc/ab).

Il fabbisogno di aree a servizi corrispondente ai nuovi abitanti è paria a 2.760 mq (92 ab. x 30 mq/ab).

Dai dati desunti dal capitolo 34 della relazione tecnica del PAT risulta un sovradimensionamento nel PRG delle aree a servizi della residenza come si evince dalla tabella 34.1.1 che viene riportata di seguito:

Tabella 34.1.1 – aree a servizi esistenti e/o previste dal P.R.G. vigente

A.T.O.	Denominazione	STANDARDS RESIDENZA		STANDARDS PRODUTTIVO	
		Ab. insediati al 31.12.2014 e nuovi ab. Teorici da P.R.G.	Servizi esistenti e/o di progetto	Zone D	Servizi esistenti e/o di progetto
		n.	mq	mq	mq
AA1	Prai - Muson dei Sassi	492	0	0	0
AG1	Le Motte - Moranda – Giarretta	2.593	22.647	33.871	1.552
IR1	Castello di Godego	3.433	279.974	109.806	0
IP1	ZI - Via Chioggia	390	0	189.244	45.777
IP2	ZI – Via Trento - Ferrovia	874	13.265	465.243	146.387
TOTALE		7.782	315.886	798.164	193.716

Lo standard minimo di legge richiesto nel PRG è di mq 233.460 (ab 7782 x 30 mq/ab). Le aree a servizi esistenti e di progetto ammontano invece a mq 315.886 per cui il sovradimensionamento nel PRG delle aree a standard è pari a mq 82.426 (315.886-233.460).

Inoltre la variante al PRG n° 28 ha comportato l'aggiunta di aree a servizi di 7.241 mq, per cui il totale sovradimensionamento delle aree a standard ammonta a mq 89.667 (82.426 +7.241).

Considerato che il fabbisogno di aree per servizi a seguito di nuova capacità edificatoria della presente variante è di mq 2.760 e che nel PI vigente vi è un sovradimensionamento di aree a servizi esistenti e di progetto di mq 89.667, la verifica dello standard minimo di legge è positiva.

4.7.4.Capacità insediativa produttiva

La presente variante comporta modeste variazioni dalla capacità insediativa produttiva conseguenti a ripermetrazioni delle zone C1.1 limitrofe.

Una zona D.a e una zona D.b, situate entrambe lungo la SR n° 245 sono state ridefinite e allargate di rispettivamente 755 mq e 555 mq. Una zona D.b situata lungo via Ca' leoncino è stata ridotta di 1.515 mq.

Il saldo complessivo delle variazioni di capacità insediativa produttiva comporta un aumento delle zone D di mq 205 (1515-550-755).

Poiché tutte le variazioni sopra riportate sono conseguenti a ripermetrazioni di zona in adeguamento allo stato di fatto attuale dei luoghi, sono di modesta entità e riguardano comunque aree sulle quali il PAT prescrive la riconversione funzionale allo scadere del periodo transitorio (anno 2021) previsto all'articolo 80 delle Norme Tecniche, si può concludere che tali variazioni siano irrilevanti rispetto alla capacità insediativa produttiva ammessa dal PAT.

4.8. Superficie agricola trasformabile

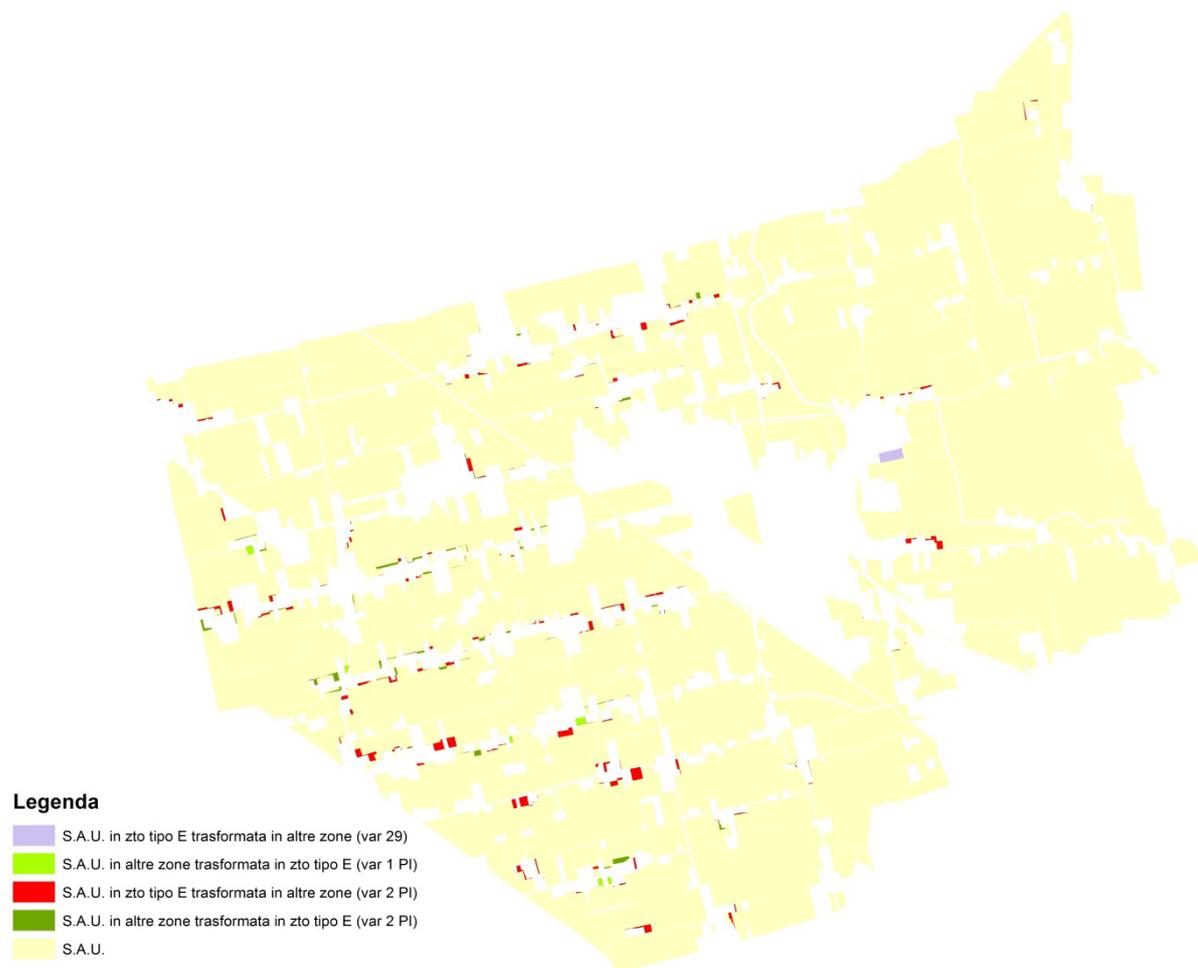
Il PAT all'articolo 115 delle Norme Tecniche ha determinato, attraverso una puntuale mappatura derivate dalla ricognizione sul campo, la quantità di Superficie Agricola Utilizzata esistente alla data di adozione del PAT e successivamente la quantità, in termini di superficie, di aree con caratteristiche SAU che possono essere trasformate con il PI in zone con destinazione diversa da quella agricola. Tale valore (SAUT) risulta pari a 189.286 mq.

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

- a) La trasformazione da zona agricola con caratteristiche di SAU a zona C1.1 comporta consumo di SAU trasformabile;
- b) La trasformazione da zona C1.1 con caratteristiche di SAU a zona agricola comporta un aumento di SAU trasformabile;

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

Immagine 4.8.1: Individuazione SAU trasformata o ripristinata con la presente variante al PI



La presente variante ha comportato il consumo di 69.887 mq di SAU trasformabile e il ripristino di 21.104 mq di SAU Trasformabile con un consumo a saldo di 48.783 mq.

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

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

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA TRASFORMABILE			
Evento	SAU trasformabile	SAU Trasformata / ripristinata	SAU trasformabile disponibile dopo la variante
	mq	mq	mq
PAT (valore iniziale SAU trasformabile)	189.286		
n°28 PRG (nuovo complesso scolastico)	189.286	---	---
n° 29 PRG (valorizzazione zona agricola)	189.286	7.681	181.605
n°1 PI (variante verde)	181.605	-7.826*	189.431
n°2 PI (zone C1.1, annessi rustici, variazioni puntuali)	189.431	48.783	140.648

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

La SAU trasformabile residua a disposizione delle future varianti al PI, successive alla variante n° 2, è di mq 140.648.

4.9. Modifiche alle Norme Tecniche Operative

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

Dopo l'art. 7 – Insedimenti residenziali, viene inserito il seguente nuovo articolo 7bis:

Articolo 7bis – zone C1.1 nuclei residenziali in territorio extraurbano

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, individua, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i "nuclei residenziali in territorio extraurbano" classificandoli come ZTO C1.1.
2. Il PI identifica con apposita numerazione le zone C1.1 sottoponendole alla disciplina di cui al presente articolo ed alle previsioni di cui alla *tav. P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano*. Le indicazioni contenute nelle schede normative prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo.
3. **Destinazioni d'uso:** è consentita la residenza di qualsiasi tipo, negozi e botteghe, uffici pubblici e privati, magazzini e depositi commerciali, laboratori di artigianato artistico e di servizio, attività direzionali, bar, ristoranti, tutte le attrezzature pubbliche compatibili. Sono ritenuti compatibili gli annessi rustici e le attività artigianali esistenti, alla data di adozione della variante n° 2 al PI, limitatamente alle attività artigianali ed agricole che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro della

zona e con un massimo mq. 251 di superficie utile e mc. 1001 di volume (con riferimento all'art. 41 comma 4 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente). Le attività commerciali sono limitate agli esercizi di vicinato a causa dell'inadeguatezza della viabilità e carenza di infrastrutture tecnologiche. Sono sempre escluse le stalle, gli allevamenti, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con le caratteristiche prevalentemente residenziali della zona.

4. **Modalità d'intervento:** gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati nelle schede normative di cui alla tav. *P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano* ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001.

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

- a) sono sempre ammessi sull'edificato esistente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e la demolizione e ricostruzione, esclusi gli edifici destinati ad attività produttive che il Piano prevede di bloccare o trasferire e gli edifici con destinazioni non compatibili per i quali sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 08/07/2009 n°14 (11/07/2009), con tipologia uni-bifamiliare, anche per piani sovrapposti, sono ammessi ampliamenti per un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi. Tale aumento volumetrico può essere concesso una sola volta, anche in più soluzioni, anche in corpo edilizio separato, all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio e della zona C1.1;
- c) nei casi di demolizione - ricostruzione anche con accorpamenti di edifici non residenziali e nei casi di cambio di destinazione d'uso di edifici per interventi volti alla residenza, il volume da ricostruire o oggetto di conversione d'uso non può superare quello esistente con il limite massimo di mc 1200 all'interno del quale possono essere realizzate fino ad un massimo di 4 unità abitative;
- d) per gli edifici di interesse storico, architettonico e paesaggistico valgono le disposizioni per il recupero dei beni culturali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

6. **Interventi puntuali di nuova edificazione:** il Piano degli Interventi individua nelle schede normative delle zone C1.1 i "lotti liberi" confermati del previgente PRG e i nuovi "lotti liberi" all'interno dei quali sono ammessi interventi puntuali di nuova edificazione, fino ad una volumetria complessiva fuori terra di mc 800 salvo diversa indicazione nel Repertorio Normativo, per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- a) è consentita la costruzione di un numero massimo di tre nuove unità abitative fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nelle schede normative;

- b) i terreni che costituiscono il “lotto libero” risultino in proprietà dei richiedenti o di loro parenti fino al terzo grado, da data antecedente la data di entrata in vigore del PAT (22/10/2016). La prescrizione è soddisfatta anche quando la proprietà è rappresentata da società di persone in cui un socio presenta il medesimo grado di parentela con i richiedenti;
- c) nel caso di non attuazione dell’intervento previsto sul “lotto libero” entro 5 anni dall’approvazione del piano degli Interventi o comunque della variante che ha previsto il lotto libero, la validità della previsione urbanistica decade;
- d) al momento del rilascio dell’atto abilitativo all’edificazione il titolare dovrà impegnarsi:
- i) ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l’intervento di trasformazione;
 - ii) ad integrare gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica qualora se ne ravvisasse la carenza;
 - iii) nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano direttamente eseguibili, alla loro monetizzazione;
 - iv) ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - v) al riordino morfologico e percettivo dell’edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
 - vi) ad istituire un atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione (comprensiva delle unità immobiliari residenziali in essa previste) nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che l’Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell’alienante in caso di cessione anticipata. Lo schema tipo dell’atto unilaterale d’obbligo verrà definito con deliberazione del Consiglio Comunale, così come i termini delle azioni risarcitorie, consistenti in un contributo sottoforma di versamento finanziario, commisurato al plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche attribuite con il Piano degli Interventi.
- e) il contributo di cui all’art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR n° 380/2001, qualora dovuto, così come il contributo dovuto al Comune nel caso della cessione anticipata di cui alla precedente lett. e) punto vi) sono finalizzati ad aumentare la qualità degli insediamenti nei nuclei residenziali in ambito extraurbano attraverso la realizzazione di un insieme di interventi quali piccole attrezzature, sistemazioni di spazi pubblici, riordino e rimozione di elementi di degrado, che consenta di dare assetto e identità locali alle aggregazioni edificate sparse;
- f) L’elenco dei lotti liberi previsti nella tav. *P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano*, è contenuto nel Repertorio Normativo dei lotti liberi il quale riporta anche eventuali prescrizioni attuative puntuali.

7. **Parametri edificatori:** sono applicabili i parametri edificatori sotto indicati, fatte salve eventuali diverse indicazioni contenute nelle schede normative di cui alla tav. *P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano* che prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo:
- a) altezza degli edifici: non maggiore di ml 7,50;
 - b) distanza tra edifici:
 - i) tra pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml. 10.00;
 - ii) tra pareti cieche: ml. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del codice civile;
 - c) distanza dai confini di proprietà: ml. 5.00 o minore nel caso di consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di ml. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto;
 - d) distanza dai limiti di zona: da zona a destinazione pubblica ml. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
 - e) distanza dalle strade: ml. 10,00 salvo diversa indicazione grafica contenuta nelle schede normative.
8. **Caratteri tipologici:** dato il contesto rurale o periurbano nel quale si collocano i nuclei residenziali in territorio extraurbano gli interventi devono rispettare i caratteri tipologici degli edifici per la zona agricola di cui all'art. 119 delle Norme Tecniche del PAT.
9. **Interventi di riqualificazione del contesto connessi agli interventi edilizi:** tutti gli interventi edilizi, in particolare quelli che comportano nuova edificazione o comunque maggiore carico urbanistico sono subordinati a interventi di riqualificazione del contesto da prevedere nel progetto allegato all'atto abilitativo all'esecuzione degli interventi. Gli interventi da eseguire sono già in parte indicati nella tav. *P4 - schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano* e sono da valutare caso per caso sulla base delle condizioni oggettive del contesto di riferimento in cui ricade l'intervento:
- a) individuazione di aree a servizio della residenza compatibili con il contesto rurale e residenziale quali aree private destinate a parcheggio, slarghi per la sosta di automezzi di servizio, tratti di percorsi ciclabili di interesse generale come quelli di connessione tra i vari centri urbani o con gli itinerari cicloturistici di livello territoriale, etc.;
 - b) mantenimento, ripristino rafforzamento di siepi campestri e filari esistenti o realizzazione di nuovi filari e siepi con specie autoctone;
 - c) definizione di un'adeguata mitigazione e compensazione ambientale prevedendo la dotazione di fasce verdi alberate autoctone lungo i margini dei nuclei residenziali nei fronti ove occorra, al fine di assicurarne la migliore ambientazione rispetto al circostante territorio rurale;
 - d) riordino delle volumetrie relative a pertinenze dell'immobile principale legittime o legittimate prevedendo, in caso di demolizione e ricostruzione, l'accorpamento dei volumi privilegiando soluzioni in ampliamento o comunque in prossimità dell'immobile principale; ciò al fine di caratterizzare le porzioni di terreno libere in zona C1.1 come aree verdi di bordo e mitigazione tra ambiente residenziale e ambiente rurale;

- e) individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche attraverso l'unificazione e la chiusura di accessi carrai esistenti;
- f) esecuzione di tutte le opere necessarie al corretto smaltimento delle acque meteoriche come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.
10. **Tracciati e tracciati latenti di cardi e decumani:** vanno mantenuti liberi da edificazione, per una fascia di m. 5 per lato dagli assi dei tracciati.
11. **Recinzioni:** la costruzione di recinzioni in zona C1.1 è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da configurarsi come "recinzioni verdi". È ammessa la realizzazione di zoccoli in cls o muratura di altezza massima pari a 50 cm fuori terra sormontati da reti o grigliati a giorno per un'altezza complessiva di m. 1,50. Le recinzioni lungo i margini dei nuclei residenziali, in coerenza con quanto indicato al precedente comma 9 lett. c), dovranno essere realizzate prevedendo l'occultamento, rispetto al territorio agricolo, dello zoccolo in cls o muratura fuori terra sia attraverso fasce verdi sia attraverso idonei terrapieni;
- b) la realizzazione di elementi di recinzione diversi è consentita solo verso gli spazi pubblici escludendo comunque la realizzazione di recinzioni cieche e non trasparenti. Solo in corrispondenza ed in funzione dei cancelli pedonali e carrai e dell'installazione dei contatori per l'erogazione dei servizi pubblici è ammessa la costruzione di brevi tratti di muratura cieca dell'altezza di m. 1,50;
- c) i cancelli carrai di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.
12. **Fase transitoria:** per i "lotti liberi" del previgente PRG confermati dal PI e specificatamente identificati nell'elaborato tav. P4 - *schede normative dei nuclei residenziali in territorio extraurbano*, i requisiti sulla proprietà di cui al comma 6 lett. b), le prescrizioni sulla decadenza di cui al comma 6 lett. c) e il divieto di alienazione di cui al comma 6 lett. d) punto vi) non sono applicabili qualora gli atti abilitativi all'esecuzione del nuovo edificio siano rilasciati entro anni 5 anni dalla data di entrata in vigore della variante n° 2 al PI.

Dopo l'art. 9 – Insedimenti agricoli, viene inserito il seguente nuovo articolo 9bis:

Articolo 9bis - Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (schede normative SK - ENF)

1. Il PI identifica nelle tavole di progetto, con apposita numerazione e rimando a specifica scheda normativa (SK - ENF) della tav. P5 – *Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*, le costruzioni esistenti per le quali viene prevista la possibilità di cambio della destinazione d'uso nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti Norme Tecniche Operative.
2. La variazione di destinazione d'uso, per utilizzazioni diverse da quelle agricole, è ammessa esclusivamente per gli edifici che:

- a) risultano legittimi e/o legittimati: la legittimità dei fabbricati o di loro porzioni deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi;
 - b) risultano non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola: la conferma della non più funzionalità dei fabbricati va dimostrata attraverso la presentazione di una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato anche al momento della presentazione del progetto edilizio;
 - c) dispongono o vengono dotati delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
 - d) sono coerenti o vengano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo, nel rispetto dei canoni paesaggistici dominanti anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc. contrastano con i caratteri del sito;
 - e) risultano in proprietà dei richiedenti, o dei soggetti con rapporto di parentela entro il terzo grado, da data antecedente la data di entrata in vigore del PAT (22/10/2016).
3. La disciplina specifica per gli interventi di cui al presente articolo è contenuta nella scheda normative SK-ENF delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, nelle cui schede normative vengono distinti gli edifici per i quali:
- a) è ammesso il recupero in loco della volumetria consentita dal PI da destinare a fini abitativi;
 - b) è prevista la demolizione dei manufatti esistenti e la nuova localizzazione della volumetria consentita dal PI da destinare a fini abitativi, secondo determinati criteri, all'interno del fondo di proprietà del richiedente.
4. Modalità d'intervento: gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, subordinati alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del contesto eventualmente individuati nelle schede normative SK-ENF, ed alla realizzazione e cessione, o istituzione di vincolo di uso pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico qualora se ne ravvisasse la carenza. Nei casi in cui la carenza delle opere di urbanizzazione sia particolarmente significativa gli interventi dovranno essere attuati attraverso intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001.
5. Il recupero con cambio di destinazione d'uso senza ampliamento è ammesso per rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) volume totale fuori terra trasformabile in destinazione residenziale con limite massimo di mc. 800 senza ampliamento, con possibilità di realizzare al massimo due nuove unità abitative per ogni scheda normativa;
 - b) totale demolizione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola eccedenti il volume recuperato ad uso residenziale, salvo diversa precisazione contenuta nella scheda normativa;
6. Il richiedente dovrà impegnarsi, al momento del rilascio degli atti abilitativi agli interventi di trasformazione e cambio d'uso disciplinati dalle schede normative del PI:
- a) ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;
 - b) ad integrare gli insediamenti, qualora carenti, con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, accessibili dalla viabilità pubblica;

- c) ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - d) al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree;
 - e) ad istituire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione della nuova abitazione (comprensiva delle unità immobiliari residenziali in essa previste) nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata. Lo schema tipo dell'atto unilaterale d'obbligo verrà definito con deliberazione del Consiglio Comunale, così come i termini delle azioni risarcitorie, consistenti in un contributo sotto forma di versamento finanziario, commisurato al plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche attribuite con il Piano degli Interventi.
7. Con la riconversione degli edifici non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi del presente articolo viene automaticamente a decadere la possibilità di edificare nuove strutture agricolo - produttive nell'area di pertinenza dell'edificio e nel fondo rustico di riferimento. A tal fine va istituito un vincolo di non edificabilità sul fondo rustico di riferimento, registrato e trascritto prima della formazione del titolo abilitativo all'intervento edilizio.
8. Considerato il contesto rurale in cui sono collocati, gli edifici soggetti a interventi di recupero in loco o di ricostruzione e rilocalizzazione, dovranno rispettare i criteri per gli interventi in area agricola di cui all'art. 119 delle Norme Tecniche del PAT. In particolare, gli interventi di recupero dovranno essere finalizzati alla salvaguardia di elementi compositivi edilizi peculiari e alla conservazione dell'edilizia rurale tipica con particolare riferimento alla struttura del tetto e alla configurazione degli sporti, alle canne fumarie ai comignoli, ai materiali delle strutture murarie qualora a vista, ai caratteri della forometria e degli infissi esterni.

Le Recinzioni degli ambiti di pertinenza degli edifici disciplinati dalle schede normative SK-ENF dovranno rispettare i criteri indicati al comma 10 dell'art. 7bis che disciplina le recinzioni nelle ZTO C1.1 - nuclei residenziali in territorio extraurbano.

4.10. Abrogazioni

Con la presente variante sono abrogati i documenti del PI vigente (ex PRG) sotto elencati.

Nell'allegato G delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo alle schede normative per gli insediamenti in zona impropria sono abrogate le schede normative G5, G19 e G20.

Nell'allegato L delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo alle schede normative dei lotti liberi sono abrogate le schede L.01, L.04, L.05, L.08, L.09, L.10, L.12, L.13, L.14, L.15, L.16, L.18, L.19, L.20, L.22, L.23, L.24, L.25.