



Comune di San Giorgio in Bosco
Provincia di Padova

P.R.C

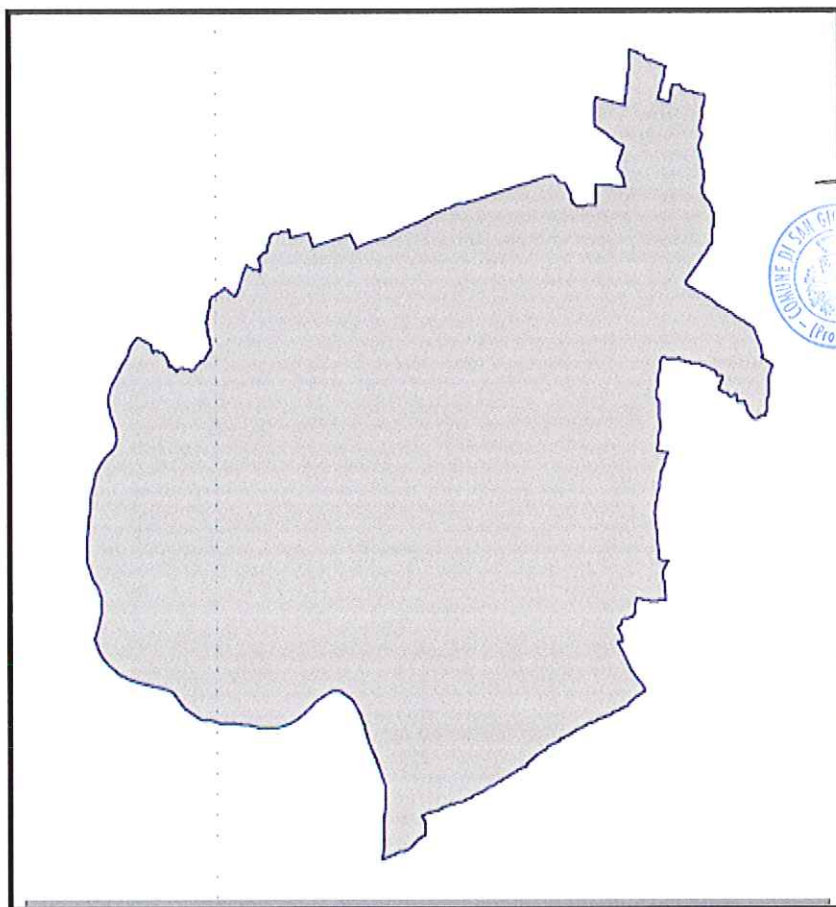
Elaborato

RELAZIONE

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI/PRG
Variante n° 1/2016
Norme tecniche Operative

Adozione: D.C.C. n. 36 del 27/10/16 - Approvazione: D. C.C. n. del



Amministrazione Comunale:

Sindaco:
Cav. Miatello Renato Roberto

Segretario Comunale:
Dott.ssa Campanella Maria
Rosaria

Progettisti incaricati:

Area tecnica:
Geom. Bergamin Maurizio O.

Ing. Trento Angela



Relazione

La strumentazione urbanistica vigente.

Il Comune di san Giorgio in Bosco ha adottato il PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 05.04.2014, e lo stesso ha conseguito l'approvazione della Commissione Regionale VAS-VINCA, la validazione del Quadro Conoscitivo, il parere favorevole dell'unità periferica del Genio Civile in ordine alla valutazione di compatibilità idraulica, nonché la approvazione della Conferenza di Servizi Decisoria ex art. 15. co. 6 della L.R. 11/04, tenutasi il 13/01/2015.

Con Decreto del Presidente della Provincia n. 30 del 1.04.2016, è stata ratificata l'approvazione del PAT, e detto Decreto di ratifica è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 37 del 22.04.2016, pertanto il PAT è divenuto efficace in data 07.05.2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27.06.2016, esecutiva, l'Amministrazione Comunale ha disposto di prendere atto del Decreto del Presidente della Provincia n. 30 del 1.04.2016, di ratifica dell'approvazione del PAT, dando atto, fra l'altro che, ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. 11/04, dal 7.05.2016 il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con la D.G.R.V. n. 3243/1997 e successive varianti approvate ed esecutive, è divenuto Piano degli Interventi.

Ai fini della formazione del Piano degli Interventi è stato presentato al Consiglio Comunale nella seduta del 20.01.2016 – giusta deliberazione n. 4, il Documento del Sindaco.

La Variante alle Norme Tecniche.

Obiettivi.

Obiettivo prioritario dell'Amministrazione comunale, conferito con la deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 12.07.2016, è quello di pervenire ad una rapida soluzione dei seguenti tre temi di natura urbanistica, sollecitati dalla cittadinanza, e racchiusi nel Documento del Sindaco, che possono essere affrontati introducendo modifiche alle vigenti Norme tecniche di Attuazione del P.I., operando con la struttura tecnica dell'Ente:

- adeguamento della normativa relativa all'edificabilità della zona agricola: le norme tecniche comunali vigenti, fanno ancora riferimento alla legge regionale 24/1985, abrogata dalla L.R. 11/04;
- introduzione di una disciplina puntuale prevista e ammessa dall'art. 44, co. 5 della L.R. 11/04, che ammette, nella zona agricola, la costruzione di manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile, per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo;
- affinamento e modifica della disciplina puntuale riferita ai fabbricati che il PRG approvato con la D.G.R.V. n. 3243/1997 e successive varianti, ha individuato come beni di valore storico e culturale e protetto con gradi di protezione; scopo dell'Amministrazione è quello di prevedere, attraverso una deliberazione conclusiva del Consiglio Comunale, su richiesta del privato proprietario, in presenza dei

presupposti, la attribuzione di un grado di protezione diverso, compresa anche la eventuale introduzione di un grado a cui corrisponda la possibilità di eseguire ogni tipo di intervento edilizio ammesso dalla legge.

La struttura tecnica dell'Ente, ha trasmesso all'amministrazione comunale in data 19.07.2016 con prot. n. 9970, una proposta di modifica delle Norme Tecniche, contenente i temi sopra esposti.

La fase di partecipazione, consultazione e concertazione.

La proposta di modifica delle Norme Tecniche è stata positivamente valutata dall'Amministrazione Comunale, che con deliberazione della G.C. n. 121 del 6.09.2016, ha inteso attivare la fase di consultazione, partecipazione e concertazione, ai sensi dell'art. 18 co. 2 della L.R. 11/04.

Oltre all'invio della proposta di modifica delle norme a tutti i soggetti individuati con la deliberazione G.C. n. 121/2016, è stato tenuto un incontro pubblico in data 15.09.2016 previo Avviso pubblico in data 9.09.2016 prot. n. 12057 RAP 700.

L'esito dell'incontro pubblico è stato documentato dal responsabile della 2^a Area tecnica con la municipale del 16.09.2016 prot. n. 12358.

Questa fase è stata conclusa, come risulta dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 11.10.2016.

Alla formazione della variante, ha contribuito nella fase di concertazione l'AULSS 15 che con nota del 20.09.2016 prot. n. 0077683, in atti il 10.09.2016 prot. n. 12526, ha proposto delle modifiche al testo normativo, volte a tutelare l'igiene e la salute pubblica da possibili inconvenienti, relativamente alla disciplina dei manufatti in legno (art. 44, co. 5 L.R. 11/04), per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare. La proposta dell'Autorità Sanitaria, è stata recepita dall'Amministrazione ed è inserita nel corpo normativo della Variante.

I contenuti specifici della Variante.

Dagli obiettivi della variante:

- *adeguamento della normativa relativa all'edificabilità della zona agricola: le norme tecniche comunali vigenti, fanno ancora riferimento alla legge regionale 24/1985, abrogata dalla L.R. 11/04;*
- *introduzione di una disciplina puntuale prevista e ammessa dall'art. 44, co. 5 della L.R. 11/04, che ammette, nella zona agricola, la costruzione di manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile, per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo;*
- *affinamento e modifica della disciplina puntuale riferita ai fabbricati che il PRG approvato con la D.G.R.V. n. 3243/1997 e successive varianti, ha individuato come beni di valore storico e culturale e protetto con gradi di protezione; scopo dell'Amministrazione è quello di prevedere, attraverso una deliberazione conclusiva del Consiglio Comunale, su richiesta del privato proprietario, in presenza dei presupposti, la attribuzione di un grado di protezione diverso, compresa anche la eventuale introduzione di un grado a cui corrisponda la possibilità di eseguire ogni tipo di intervento edilizio ammesso dalla legge;*

sono derivati i seguenti contenuti:

- modifica dell' **Art. 20 – CATEGORIE DI INTERVENTO (definizioni)**; per adeguarlo alle disposizioni recate dall'art. 3 del D.P.R. 380/01, decisamente innovative e sopravvenute rispetto a quelle della L. 457/78; questo aggiornamento non poteva essere trascurato, atteso che il D.P.R. 380/01 costituisce ormai la fonte primaria di riferimento;
- modifica dell' **Art. 23 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE (Gradi di protezione)** che riguarda gli edifici protetti con grado di protezione, ricadenti all'interno delle zone significative del P.R.G./P.I.; per questi edifici è stata inserita la previsione che consente attraverso un provvedimento del Consiglio Comunale, la modifica della classe dell' intervento applicabile al fabbricato;
- modifica dell' **Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE**, per adeguarlo alla disciplina recata dalla L.R. 11/04, stralciando le superate e non più vigenti disposizioni della L.R. 24/85. Nell'ambito dell'art. 31, sono compresi i sotto articoli:
 - o 31.1 - Zone E2;
 - o 31.2 Zone E3;
 - o 31.3 Zone E4;
 - o 31.4 Prescrizioni particolari per fasce di rispetto cimiteriale;
 - o 31.5 Fabbricati non più funzionali al fondo;
 - o 31.6 Prescrizioni particolari per edifici ricadenti nelle zone agricole:
 - A) "Edificabilità entro il Parco del Brenta;
 - B) Nuclei rurali e fabbricati di cui alla L.R. 24/85 – art. 10 (beni ambientali ed architettonici).

Nel merito degli aggiornamenti relativi al recepimento delle norme del D.P.R. 380/01 e della L.R. 11/04, e loro modificazioni, la variante ha semplicemente mutate le relative disposizioni.

In relazione agli edifici numerati con grado di protezione, la variante ha tenuto conto che la nuova definizione di ristrutturazione edilizia ex art. 3 lett. d) del D.P.R. 380/01, che ricomprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma e di sedime, è del tutto incompatibile con la disciplina di tutela dei fabbricati in parola; la variante ha quindi escluso che possa applicarsi la nuova definizione di ristrutturazione per quelli edifici numerati, la cui classe di intervento ammette la "ristrutturazione edilizia parziale" che tende, invece, alla conservazione fisica del fabbricato.

La variante, inoltre, conservando le numerazioni degli edifici tutelati e i relativi gradi di protezione, riportati nella cartografia, ha introdotto una disciplina più chiara sugli interventi possibili e ammessi per ogni classe di intervento, soprattutto per quelli individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, tenendo conto delle nuove tecnologie costruttive degli impianti energetici e, in particolare, e delle esigenze di sicurezza statica in relazione al grado sismico del territorio comunale, e degli standard minimi di abitabilità. Gli interventi ammessi, sono stati ridefiniti, tenendo a riferimento le specifiche generali del Decreto 6.10.2005 del Ministero per i Beni e Attività Culturali.

Inoltre, affinando una disposizione già vigente, che attribuisce alla Giunta Comunale la possibilità di variare la classe di appartenenza dell'edificio numerato, è stata introdotta all'art. 31.6 lett. B), una nuova classe di appartenenza: Intervento – Grado 3 recupero volumetrico generale con la finalità di consentire agli edifici che non hanno alcun valore testimoniale, oppure che sono parzialmente crollati, o posti in fregio alle strade e

minacciano la sicurezza e incolumità pubblica, il loro recupero volumetrico. La nuova disposizione attribuisce ora questa competenza di variazione della classe di appartenenza dell'edificio protetto, alla valutazione del Consiglio Comunale, organo sovrano della pianificazione comunale.

Ovviamente, le modifiche normative oggetto della variante, non riguardano in alcun modo i beni che la tavola B02 Carta delle Invarianti del PAT, individua come Invarianti di natura storico-monumentale (Ville Venete, Archeologia industriale, Vincolo Monumentale).

La presente variante non influisce sul calcolo della Superficie Agricola Utilizzabile e sul dimensionamento del PAT.

Con riferimento alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2299 del 09 dicembre 2014 ad oggetto: *Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative*, si rileva che:

- Il PAT del Comune di San Giorgio in Bosco ha ottenuto il parere favorevole motivato n. 81 del 24.06.2015 della Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica;
- La variante alle Norme Tecniche del PRG/PI, non esclude la verifica della necessità di avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97, che resta anzi confermata per tutti gli eventuali progetti non direttamente connessi e necessari alla gestione dei siti della rete Natura 2000, ma che possano avere incidenze significative su tali siti, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, tenendo conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi siti;
- Ai sensi dell'art. 6, della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000;
- la valutazione di incidenza non è necessaria al ricorrere delle seguenti condizioni:
a) piani, progetti, interventi connessi e necessari alla gestione dei siti della rete Natura 2000; b) piani, progetti, interventi la cui valutazione di incidenza è ricompresa negli studi per la valutazione di incidenza degli strumenti di pianificazione di settore o di progetti e interventi in precedenza autorizzati;
- che la Variante rientra altresì nella ipotesi di esclusione prevista dal paragrafo 2.2 punto 3 dell'allegato A alla Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014.

Pertanto, i contenuti della presente variante che non prevedono nuovi interventi rispetto a quelli già ammessi dalla L.R. 11/04, e dalle definizioni del DPR 380/01, e valutati dalla Commissione Regionale Vas, con parere favorevole motivato n. 81 del 24.06.2015, escludono l'avvio della procedura per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97.

Per una utile comprensione delle modifiche, si riporta di seguito il testo comparativo degli articoli 20 – 23 – 31, come sopra revisionati.

Testo comparativo

~~carattere giallo~~ = testo stralciato

carattere rosso = testo inserito

articoli

20 – 23 – 31

Art. 20 – CATEGORIE DI INTERVENTO (definizioni)

20.1.

Le categorie di intervento edilizio previste dal P.R.G. sono quelle definite dall'art.31 della Legge 457/1978, **come modificate dal D.P.R. 380/01**, con le ulteriori specificazioni sotto riportate e precisamente:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) risanamento conservativo;
- d) restauro filologico;
- e) restauro propositivo;
- f) ristrutturazione parziale tipo "A";
- g) ristrutturazione parziale tipo "B";
- h) ristrutturazione edilizia globale;
- i) ristrutturazione urbanistica;
- l) demolizione con ricostruzione;
- m) demolizione.

In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie di intervento previste nel presente articolo.

A- MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intendono ~~le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono **disciplinati dall'art. 6 del D.P.R. 380/01.** ~~non sono soggetti ne ad autorizzazione, ne a concessione edilizia.~~

B – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono considerate di manutenzione **straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.** Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso.

~~"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art.31 L.457/1978).~~

Sono comunque consentiti come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili); che potranno anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi per volumi tecnici.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione, per i quali sono consentiti la sola manutenzione ordinaria e le opere necessarie a garantire la sicurezza statica e le minime norme igieniche.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono disciplinati, a seconda dei casi, dagli artt. 6 e 22 del D.P.R. 380/01, ~~soggetti a autorizzazione.~~

C- RISANAMENTO CONSERVATIVO

Comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 e 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.

~~Sono consentite tutte le operazioni di ripristino e sostituzione dei singoli elementi deteriorati, utilizzando tecniche e materiali idonei che risultino necessarie alla conservazione dell'immobile e consentano la conferma e la valorizzazione dell'impianto, delle caratteristiche tipologiche nonché dei materiali, dei particolari decorativi e delle tecnologie con cui è stato realizzato.~~

~~Non sono ammesse, se non per motivi igienico-sanitari, le realizzazioni di partizioni, pavimentazioni, ecc. che dovranno essere eseguite comunque con le tecniche precedentemente menzionate.~~

~~E' consentita l'eliminazione delle superfetazioni. Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche dell'edificio ivi compreso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.~~

~~L'intervento è soggetto al titolo abilitativo di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01. ~~rilascio di concessione edilizia.~~~~

D.-RESTAURO FILOLOGICO

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della lettura delle forme, funzioni, sistemi originali. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. E' prescritta l'eliminazione contestuale delle superfetazioni non coerenti con le caratteristiche architettoniche del manufatto. Non è consentito il recupero del volume delle stesse.

~~L'intervento è soggetto a titolo abilitativo di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 ~~rilascio di autorizzazione edilizia.~~~~

E.-RESTAURO PROPOSITIVO

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di adeguare l'edificio alle nuove esigenze o alle diverse destinazioni d'uso, ridisegnando le partizioni interne. Vanno eliminate le superfetazioni che non è possibile integrare nel contesto formale dell'edificio (compresi eventuali fori di recente realizzazione).

Gli interventi, preceduti da ampia documentazione sulla storia, lo stato di fatto e i riferimenti culturali della proposta, dovranno essere ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione dell'edificio, prevedendo che le parti di nuova realizzazione e le sostituzioni siano in mediato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe. Vanno mantenuti la forma in pianta, l'involucro esterno e le strutture verticali ed orizzontali portanti (sono comunque ammesse sostituzioni parziali di elementi deteriorati).

~~L'intervento è soggetto a titolo abilitativo di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/01 ~~rilascio di autorizzazione edilizia.~~~~

F.-RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DI TIPO "A" .

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento, alla protezione ed al ripristino dell'involucro e degli elementi decorativi esterni, in un corretto rapporto con la tipologia preesistente e l'ambiente circostante. E' ammessa la possibilità di realizzare un nuovo impianto interno, anche con la traslazione delle quote di solaio, compatibilmente con la conservazione dell'involucro preesistente (in particolare delle forature).

~~L'intervento è soggetto a seconda dei casi, a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 22 del D.P. R. 380/01 c/o a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01, ~~al rilascio di concessione edilizia~~~~

G- RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B".

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parti degli elementi principali interni ed esterni di particolare importanza, quali le murature d'ambito esterne, le cornici di gronda, la forma della copertura, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da confermare e ricomporre l'involucro esterno in forme analoghe a quelle ricavabili da tipologie simili presenti nel territorio.

L'intervento è soggetto a seconda dei casi, a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 22 del D.P. R. 380/01 e/o a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01. ~~al rilascio di concessione edilizia~~

H- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE

Corrisponde alla ristrutturazione edilizia definita dall'art. 3, lett. d) del D.P.R. 380/01 e comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

~~Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti esclusa la demolizione totale.~~

~~Viene conservata la volumetria esistente.~~

L'intervento è soggetto a rilascio di permesso di costruire, o alla presentazione di SCIA alternativa al permesso. ~~concessione edilizia.~~

I. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

~~Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente ed il rapporto con le aree limitrofe.~~

~~Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e riqualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente, riguardare aspetti di disegno urbano.~~

La nuova edificazione dovrà adeguarsi agli indici di zona.

Gli interventi di norma sono soggetti a S.U.A.. ~~ed i nuovi edifici dovranno rispettare le modalità di impianto tradizionali; adottando soluzioni architettoniche coerenti con le preesistenze di pregio.~~

L- DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico e ambientale circostante; è ammesso il recupero dei volumi demoliti in zone limitrofe, secondo conteggio preliminare ai sensi della presente normativa.

Gli interventi sono soggetti a S.U.A. e la nuova edificazione dovrà rispettare le modalità di impianto tradizionali, adottando soluzioni architettoniche coerenti con le preesistenze di pregio.

M- DEMOLIZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.R.G.

Art. 23 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE (Gradi di protezione)

23.1.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici contrassegnati con grado di protezione da 1 a 9 nelle tavole da progetto in scala 1:2000 e 1:5000, saranno quelli riferiti al grado di protezione di cui al presente articolo.

23.2.- INTERVENTI AMMESSI PER GRADO DI PROTEZIONE

- GRADO 0A manutenzione ordinaria
- GRADO 0B manutenzione straordinaria
- GRADO 1 risanamento conservativo
- GRADO 2 restauro filologico
- GRADO 3 restauro propositivo
- GRADO 4 ristrutturazione parziale tipo "A"
- GRADO 5 ristrutturazione parziale tipo "B"
- GRADO 6 ristrutturazione edilizia globale
- GRADO 7 demolizione con ricostruzione
- GRADO 8 demolizione senza ricostruzione
- GRADO 9 ristrutturazione urbanistica

23.3. - PRESCRIZIONI

1. - Sugli edifici numerati sono ammessi tutti gli interventi dei gradi di protezione con numero inferiore a quello indicato. Gli interventi sugli edifici segnalati con grado di protezione vanno comunque e in ogni caso documentati adeguatamente con indagine fotografica degli interni ed esterni, del sito, con rilievo critico, approfondita indagine storica, ove richiesta dall'Amministrazione Comunale, rilievo dello stato di fatto, con individuazione dei materiali e tecnologie costruttive, tipologie di aggregazione eventuale perizia tecnica sulle condizioni statiche complessive e particolari del manufatto.
2. - Sugli edifici non numerati sono ammessi tutti gli interventi, nel rispetto delle normative di zona e sottozona.
3. - Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria.
4. - La manutenzione straordinaria è pure ammessa, previa autorizzazione, per tutti gli edifici con esclusione di quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione e per gli edifici compresi in aree a destinazione pubblica.
5. - Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con grado di protezione 1-2-3-4-5, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni tutelati.
6. - Sono sempre ammesse, per tutti gli edifici con grado di protezione, le destinazioni d'uso dell'Art. 22.2, comunque compatibili con il grado di protezione medesimo.
7. Per gli interventi relativi ai gradi da 0A fino a 8 è ammessa la possibilità di dimostrazione di appartenenza di un edificio ad una classe di intervento grado di protezione differente. In tal caso l'intervento edilizio deve essere preceduto da un ampio studio storico ed iconografico sullo stato di fatto, da analisi filologica, e sulla modifica della classe si esprimerà con apposita deliberazione, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Consiglio Comunale.

Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo del Comune di S. Giorgio in Bosco è suddiviso in tre sottozone:

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per la relativa residenza;

E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per la organizzazione di centri rurali.

Per le sottozone E2 ed E3 valgono le norme di tutela ed edificabilità recate dagli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 11/04 e successive modifiche.

Per la sottozona E4, vale la specifica disciplina prevista dal PAT che le individua come ambiti di edificazione diffusa; per le zone E4, già perimetrare e classificate dal P.R.G. vigente, si applica la rispettiva disciplina edilizia e urbanistica fino alla adozione della variante al P.I. che individuerà ai sensi dell'art. 55 delle Norme Tecniche del PAT gli ambiti di edificazione diffusa perimetrati dalla Carta della Trasformabilità.

31.1 Zone E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni.

Tali aree sono caratterizzate da colture intensive e di pregio che tuttavia non soddisfano alla condizione dell'ampiezza e della continuità territoriale minima prevista per le sottozone E1 e da aree con diffusa presenza di aziende. ~~appartenenti alle 2 classi superiori di classificazione socioeconomica delle aziende.~~

INTERVENTI AMMESSI

Nuova edificazione

1. Sono ammessi, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale n. 3178/2004 e successive modificazioni.

2. Gli interventi edilizi di nuova costruzione di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura e/o AVEPA, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. 11/04 e successive modificazioni.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di

cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

4. Il piano aziendale di cui al comma 2, è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura e/o AVEPA e contiene gli elementi prescritti dall'art. 44 della L.R. 11/04, in particolare:

a) la certificazione dei requisiti di cui al comma 2;

b) la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;

c) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

5. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti:

a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.;

a bis) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;

b) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;

c) per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

Edilizia esistente

Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi gli edifici individuati aventi grado di protezione di cui al successivo punto 31.6, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente.

Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche 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 rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

Per i fabbricati esistenti in ricadenti fascia di rispetto stradale è favorita la demolizione e ricostruzione con la ricollocazione del fabbricato al di fuori della fascia stessa, rispettando nel contempo – comunque – le distanze minime dal sedime originario.

Si intendono "costruzioni esistenti" anche i fabbricati oggetto di crollo per vetustà e/o per mancate conservazione delle strutture edilizie.

Il fabbricato dovrà essere riconoscibile nelle sue caratteristiche essenziali:

- i resti esistenti - relativi alle strutture verticali portanti – dovranno rappresentare almeno il 50% delle strutture originarie;
- dovrà essere chiaramente identificabile e ricostruibile, da tali resti: la superficie coperta, le

strutture e le altezze degli organismi architettonici e, quindi, la volumetria complessiva;

- dovranno essere ricostruibili, anche attraverso documentazione storico/iconografica i prospetti originari, la distribuzione interna e le coperture.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato da relazione e dai relativi elaborati di rilievo asseverati da un tecnico abilitato.

Manufatti modesti

In conformità a quanto disposto dall'art. 44, co. 5 ter, della L.R. 11/04, è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Se non sono provvisori e/o temporanei, detti manufatti sono soggetti a SCIA e, ove ricadenti in area di tutela paesaggistica, a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004.

Detti manufatti devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie massima ammissibile mq. 20 per ciascun fondo, o in mancanza di quest'ultimo per ciascun alloggio stabilmente abitato;
- Altezza massima all'intradosso della copertura: ml. 3,00;
- Tipologia: a piano unico, con copertura a una o due falde con pendenza non superiore al 35%;
- Distanza dal confine per ricovero attrezzature: valgono le disposizioni del codice civile;
- Distanza dalle abitazioni per ricovero attrezzature: minima ml. 10 tra pareti finestrate di edifici contrapposti di terzi; minima ml. 5 tra pareti finestrate dell'edificio principale di cui il manufatto costituisce pertinenza;
- Distanza dal confine per ricovero animali di bassa corte: minima ml. 10 salvo accordo scritto con la ditta confinante;
- Distanza dalle abitazioni per ricovero animali di bassa corte: non inferiore a ml. 20 (radiali), che può essere ridotta a non meno di ml. 10,00 mediante accordo scritto tra proprietari confinanti.

Inoltre, per i manufatti modesti utilizzati come ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, si applicano le seguenti disposizioni:

- dovrà essere preventivamente identificato il numero e la tipologia degli animali che si intende detenere, che dovrà risultare anche a giudizio del Comune, compatibile con le presenti norme;
- il ricovero di animali deve risultare anche a giudizio del Comune compatibile con le regole della civile convivenza, e rispettare le norme e del benessere animale;
- gli animali devono essere tenuti in modo da non recare disturbo o danno a coabitanti ed al vicinato;
- le caratteristiche dei manufatti di ricovero e detenzione, risultino anche a giudizio del Comune, consone per le specie allevate;
- i proprietari detentori degli animali applichino obbligatoriamente una corretta igiene zootecnica e una regolare ed efficace lotta contro insetti e roditori; a tal fine la SCIA dovrà essere corredata di apposita dichiarazione impegnativa d'obbligo.

Serre

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui alla D.G.R. 172 del 3.02.2010 ed eventuali sue modificazioni.

Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre mobili destinate ad uso temporaneo per la forzatura/semiforzatura delle colture, sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra

e come da tabella 2 dell'allegato A alla D.G.R. 172/2010; le stesse, tuttavia, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica qualora ricadenti in ambito vincolato secondo il D. Lgs. 42/2004. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le 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 rimosse stagionalmente. La Giunta regionale individua le caratteristiche costruttive e le condizioni da rispettare per l'installazione delle serre tunnel di cui al presente comma.

Fabbricati agro-industriali.

I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola.

Per gli stessi, il piano degli interventi (PI) potrà individuare a tale scopo specifiche aree nelle zone industriali.

Allevamenti zootecnici

Il P.A.T. ha individuato gli allevamenti zootecnici intensivi presenti sul territorio comunale localizzandoli nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Nel periodo transitorio, fino alla formazione della variante generale e/o specifica della tematica al P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n.11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006; a questo proposito valgono le disposizioni: del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R.V. n. 107 del 05.11.2009; della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152".

A corredo dei progetti edilizi riguardanti nuovi e/o ampliamenti di allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., atti di indirizzo compresi:

- a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
- b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;

- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
- e) una completa documentazione fotografica del sito.

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme di attuazione. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e/o AVEPA in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo, così come previsto dalla L.R. 11/2004.

Sia le strutture agricolo-produttive che gli allevamenti zootecnici non intensivi dovranno rispettare i CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE e i vincoli di seguito riportati.

Ai sensi dell'art. 44, co. 8 della L.R. 11/04, la realizzazione di dette strutture agricolo-produttive, qualora destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4, della stessa L.R. 11/04.

Vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso (art. 45 L.R. 11/04)

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 7, della L.R. 11/04.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (PI).

La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Impianti di produzione di energia

In zona agricola è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici esclusivamente sulle coperture dei fabbricati sia residenziali che ad usi agricolo-produttivi.

Sono vietati impianti fotovoltaici con appoggio o ancoraggio diretto nel suolo.

Le superfici coperte da impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse sono ammessi in deroga alle limitazioni per la zona agricola, previa valutazione positiva da parte di Avepa, sempre che l'impianto risulti alimentato e dimensionato esclusivamente da biomassa prodotta dall'allevamento esistente e/o di progetto, e che il proprietario sottoscriva apposita convenzione con il Comune per la realizzazione delle opere di mitigazione e il rispetto delle caratteristiche dell'impianto tecniche e di funzionamento dell'impianto, a tutela e salvaguardia della salute pubblica e della tutela ambientale.

Non sono ammessi nel territorio agricolo impianti di cogenerazione alimentati da biomassa costituita da reflui e/o deiezioni provenienti da allevamenti non insediati nel territorio comunale.

Strutture per lo stoccaggio di rifiuti zootecnici

E' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, previa approvazione, ove prevista dell'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e/o Avepa in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", così come

previsto dalla L.R. 11/2004, e subordinatamente al parere favorevole dell'autorità sanitaria. Tali strutture devono rispettare le distanze, previste dalla L.R. 11/2004, cui sono soggetti gli insediamenti zootecnici ai quali risultano collegate, ovvero per gli allevamenti non intensivi le distanze previste dalle presenti norme tecniche operative.

A) Edilizia residenziale

È consentita l'edificazione di una nuova casa di abitazione alle seguenti condizioni:

- 1) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e/o dipendenti dalla stessa;
- 2) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico. La nuova edificazione dovrà essere collocata nell'aggregato in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti di massima tutela dell'integrità rurale del fondo;
- 3) che il fondo rustico presente, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - a) di 60 ha, con la cubatura di 10 mc./ha, per i terreni a bosco ceduo, caneto e pascolo cespugliato;
 - b) di 40 ha, con la cubatura di 15 mc./ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto;
 - c) di 30 ha, con la cubatura massima di 20 mc./ha, per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto;
 - d) di 10 ha, per la cubatura massima di 60 mc./ha, per i terreni a risaia stabile;
 - e) di 6 ha, per la cubatura massima di 100 mc./ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marella;
 - f) di 2 ha, per la cubatura massima di 300 mc./ha, per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - g) di 1 ha, con la cubatura massima di 600 mc./ha, per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della legge regionale 31 ottobre 1980 n° 88.

Concorrono a formare il fondo rustico, come definito dalla L.R. 24/85, anche i terreni della stessa azienda agricola ricadenti in sottozone diverse dalla E2.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici di singoli terreni, quanto questa somma consenta, in rapporto alla cubatura praticata ed ai parametri stabiliti nel primo comma, un'edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto 3), sono inedificabili, salvo per quanto riguarda le opere previste al quarto comma dell'art. 3 della L.R. 24/85.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché (fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 normati al successivo punto e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico), la demolizione e la ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La ricostruzione dovrà avvenire "in loco" o area adiacente (art. 27 L.R. 61/85 terzo comma).

Gli spostamenti ammessi in "area adiacente" dovranno garantire:

- a) una collocazione staticamente e geologicamente più sicura del nuovo fabbricato;

b) un rispetto più adeguato alle "Zone di tutela e fasce di rispetto" di cui all'art. 27 della L.R. 61/85.

Per i fabbricati esistenti ricadenti fascia di rispetto stradale è favorita la demolizione e ricostruzione con la ricollocazione del fabbricato al di fuori della fascia stessa, rispettando nel contempo – comunque – le distanze minime dal sedime originario.

Si intendono "costruzioni esistenti" anche i fabbricati oggetto di crollo per vetustà e/o per mancate conservazione delle strutture edilizie.

Il fabbricato dovrà essere riconoscibile nelle sue caratteristiche essenziali:

- i resti esistenti - relativi alle strutture verticali portanti – dovranno rappresentare almeno il 50% delle strutture originarie;
- dovrà essere chiaramente identificabile e ricostruibile, da tali resti: la superficie coperta, le strutture e le altezze degli organismi architettonici e, quindi, la volumetria complessiva;
- dovranno essere ricostruibili, anche attraverso documentazione storico/iconografica i prospetti originari, la distribuzione interna e le coperture.

Quanto sopra dovrà essere accompagnato da relazione e dai relativi elaborati di rilievo asseverati da un tecnico abilitato.

Ai sensi dell'art. 41,6 delle Norme Tecniche del P.A.T. vigente, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade 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 decreto del Presidente della Repubblica 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.

~~Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 elevato a mc. 1.200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/85.~~

~~L'ampliamento residenziale dovrà avvenire recuperando parte del fabbricato rurale qualora questo costituisca unico corpo con l'abitazione; nel caso ciò non sia possibile per documentati motivi, l'ampliamento dovrà essere contiguo ed in prosecuzione del fabbricato esistente, adeguandovisi sotto il profilo tipologico.~~

~~Nell'ampliamento dovranno, per quanto possibile, essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia dell'edificio, restando la possibilità di recuperare la volumetria.~~

~~Per gli edifici esistenti ubicati nelle aree di rispetto stradale ed in quelle di tutela dei corsi d'acqua ed alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:~~

- ~~a) manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;~~
- ~~b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;~~
- ~~c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc., nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4, commi quarto e quinto della L.R. 24/85;~~
- ~~d) ampliamento di 100 mc. necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;~~

~~Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente e del suo ampliamento sul fronte del vincolo; gli ampliamenti e le sopraelevazioni in ogni caso devono rispettare il distacco minimo dell'edificio esistente dalla fronte (limite di strada o canale) da cui ha origine il rispetto con un minimo di ml. 5,00 valgono comunque le norme dell'art. 27 della L.R. 61/85 e le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 24/85.~~

B) Edilizia non residenziale

Le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, sempreché il fondo abbia le seguenti superfici minime e con le seguenti limitazioni di densità edilizia:

- a) superficie fino a 2 ha, con un rapporto di copertura del 3% del fondo rustico;
- b) superficie oltre 2 ha, con un rapporto di copertura del 5% del fondo rustico;

La costruzione di allevamenti zootecnici è ammessa con le limitazioni di copertura di cui all'art. 6 della L.R. 24/85 e con le limitazioni delle distanze di cui alla D.G.R. 22.12.1989 n° 7949.

Sono comunque vietate le costruzioni di insediamenti di tipo agro-industriale; per quelli esistenti in tali aree sono ammesse: la manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere di restauro e di ristrutturazione.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici, senza i limiti di superficie di cui ai commi precedenti. Quelle fisse ma con strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

1) ALTEZZA:

Fabbricati ad uso abitazione: **massimo due piani abitabili fuori terra, più eventuale piano mansardato;**

Fabbricato ad uso agricolo-produttivo: **media massima ml. 7,00.**

~~Altra destinazione: conseguente alle necessità tecniche.~~

2) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

ml. 5,00 salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse costruzioni in aderenza. Detta distanza si applica agli interventi di nuova edificazione, di ampliamento della superficie coperta, di aumento del numero dei piani, mentre non si applica per interventi di ristrutturazione e sopraelevazione con adeguamento delle altezze interne dei locali alla vigente disciplina igienico sanitaria.

3) DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA:

ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a ml. 5,00.

4) DISTANZA TRA LE ABITAZIONI E LE STALLE:

La distanza degli edifici di abitazione dalle stalle e concimaie non deve essere minore di ml 25,00; sono fatte salve le maggiori distanze prescritte per gli allevamenti intensivi, nonché le disposizioni della L.R. 24/84, art. 6 — 12° comma 11/04 e relativi atti regionali di indirizzo, per la costruzione della abitazione del custode di allevamenti intensivi.

La costruzione di nuove stalle per allevamenti non intensivi e relative concimaie dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di ml. 20, salvo consenso scritto del confinante mediante sottoscrizione del progetto e relativa dichiarazione. La predetta distanza dal confine non si applica nei casi di rifacimento e/o ricostruzione di manufatti e/o costruzioni preesistenti non abusivi, già collocati ad una distanza dal confine inferiore a quella sopra prevista.

5) DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA:

~~Valgono le prescrizioni di cui al D.M. 01.04.68, n. 1404.~~

Si applicano le distanze previste dal D.Lgs. 285/1992 - Nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione di cui al D.P.R. 495/1992.

6) Le coperture degli edifici devono essere a falde con pendenza non superiore al 35%, e con manto realizzato in materiale tradizionale con coppi in laterizio. Per i nuovi annessi rustici e fabbricati ad uso allevamento-stalle, e nei casi di ristrutturazione di quelli esistenti, il manto di copertura, potrà essere in materiale diverso, in armonia con l'ambiente e con la struttura anche prefabbricata, ma in ogni caso di color rosso laterizio.

7) Le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico.

8) I materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (rosa, ocre, rosso veneziano, avorio) oppure con superficie di intonaco liscio a calce e fresco marmorino, colorato come sopra.

9) Le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti aurei, tipici tra larghezza ed altezza. Sono vietati in assoluto i colori blu, marrone, nero e simili.

10) Sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari nel risultato estetico del tipo a libro o a ventola semplice.

11) Non sono ammessi poggioli e terrazze a sbalzo quando fuoriescano dalla sagoma della costruzione. Sono ammessi gli sbalzi fino a 30 cm nel caso di logge realizzate conformemente alle tipologie rintracciabili nelle zone agricole.

12) Le recinzioni possono essere realizzate solo a delimitazione dell'area circostante il fabbricato residenziale, o il complesso edilizio aziendale in:

- rete plastificata e/o siepe sempreverde accostata,
- muratura intonacata o realizzata con mattoni a vista da armonizzare tendenzialmente con gli elementi prospettici del fabbricato,
- ringhiera di ferro con elementi di tipo semplice.

13) Piscine scoperte fisse:

E' consentita la realizzazione di piscine scoperte fisse purché esclusivamente pertinenti alla residenza e alle aziende agrituristiche ai sensi dell'art. 44, comma 5 bis della L.r. 11/2004, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la dimensione della vasca sia modesta in rapporto alla superficie coperta del fabbricato principale;
- gli impianti tecnologici risultino interrati;
- il bordo della vasca sia posto a quota non superiore di 50 cm dalla quota naturale del terreno;
- la piscina dovrà risultare inserita nel lotto di pertinenza dell'abitazione, o nell'area scoperta di pertinenza dell'edificio agriturstico, e rispettare le distanze del codice civile ad essa applicabile.

Sono sempre ammessi gli impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito. In caso di interventi su edifici esistenti sarà compito della C.E.O. il valutare l'applicabilità delle norme tipologiche e sui materiali di cui sopra al fine di omogeneizzare l'intervento con quanto già esiste.

“Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, può autorizzare la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente ovvero per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche oltre i limiti stabiliti e comunque nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/85.”

31.2 Zone E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Tali aree sono caratterizzate da

elevata frammentazione e dalla perdita della peculiare vocazione primaria.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti nel precedente articolo 31.1.

~~Inoltre nei fondi rustici, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc. 600, purché:~~

~~a) il fondo sia, già dalla data del 31 dicembre 1977, in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;~~

~~b) la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella prevista dal precedente articolo, nei casi in cui alle lettere a), b), c), d) ed e) ed almeno pari a quella minima nei casi di cui alle lettere f) e g);~~

~~e) il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi il limite di 1.200 mc. e la nuova casa venga a costituire un unico aggregato abitativo entro un ambito che tuteli al massimo l'integrità rurale dell'area;~~

~~d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.~~

~~L'ampliamento e la nuova edificazione sono subordinate alle precedenti prescrizioni espresse per l'edificazione nelle zone E2.~~

~~"Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, può autorizzare la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente ovvero per motivi statici ed igienici: in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche oltre i limiti stabiliti e comunque nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/85."~~

31.3 Zone E4 – Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, utilizzabili per la organizzazione di centri rurali. Tali zone conservano una specifica connessione con il territorio rurale e sono quasi completamente edificate con prevalente tipologia unifamiliare.

"La destinazione principale è quella residenziale, e sono ammesse le abitazioni e gli annessi rustici, con esclusione di nuove stalle ed allevamenti e le utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo della zona".

Gli edifici abitativi possono anche contenere superfici adibite ad attività commerciali e direzionali, necessarie al servizio del nucleo stesso, fino al 40% della superficie totale.

Le opere di urbanizzazione devono essere particolarmente adeguate ai vari tipi di destinazione e possono formare oggetto di scomputo così come previsto dall'art. 86 della L.R. 61/85.

L'edificazione dovrà tener conto delle norme generali per l'inserimento nell'ambiente circostante (edificato e naturale), con l'esplicito divieto di usare materiali e forme in contrasto con la completa integrazione e valorizzazione dell'intero nucleo.

INTERVENTI AMMESSI

A) Edilizia esistente

1) Opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per inderogabili motivi statici, igienici o di tutela della pubblica incolumità e per favorire la riqualificazione edilizia e tipologia di edifici in contrasto con il contesto ambientale esistente, sono consentiti, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 nominati al successivo articolo e quelli comunque soggetti al vincolo monumentale ed artistico, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nello stesso sedime od in aree adiacenti ad edifici esistenti.

2) Ampliamento fino a mc. 800 compreso l'esistente, per ogni edificio residenziale.

3) Altezza massima: conseguente all'edificio esistente, fermo restando il rispetto dell'altezza minima interna prevista dal regolamento Edilizio per i locali abitabili.

4) Distanza dai confini: m. 5.00 salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

5) Distanza tra i fabbricati: m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a m. 5.00.

6) Distanza dalla strada: m. 5.00. Nel caso di prevalente allineamento di costruzioni esistenti a maggiore o minore distanza di m. 5.00, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

B) Nuova edificazione

1) If = 1.00 mc./mq. con un massimo di mc. 800 nei lotti individuati in planimetria.

2) Lotto minimo: mq. 600.

3) Altezza massima: m. 8.50.

4) Numero dei piani oltre sottotetto: = 2; è sempre ammesso un piano completamente interrato.

5) Distanza dai confini: m. 5.00, salvo diverso accordo tra confinanti. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

6) Distanza dalla strada: m. 5.00;

7) Distanza fabbricati: m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti. Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio con ambedue le pareti non finestrate, la distanza può essere ridotta a m. 5.00.

8) I caratteri tipologici dovranno essere quelli già previsti per le zone E2.

C) Opere di urbanizzazione

Le tavole grafiche in scala 1:2000 afferenti le zone E4, individuano alcune aree da destinare a parcheggi, verde ed alcuni percorsi pedonali.

La disciplina di tali aree, che sono state individuate allo scopo di dare un minimo di qualificazione ambientale ai nuclei rurali di base, è dettata dalle norme generali di P.R.G..

“D) Ricostruzione

Sono consentiti interventi di ricostruzione solo per le destinazioni d'uso previste nel presente articolo. Per i fabbricati non residenziali esistenti è ammesso il recupero a destinazione residenziale, alle seguenti condizioni:

a) Gli stessi costituiscono un corpo a sé stante rispetto alla residenza e quindi siano planimetricamente e funzionalmente separati dalla stessa;

b) Sia dimostrata la legittimità degli stessi;

c) Il progetto di recupero, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, dovrà interessare l'intero ambito di proprietà;

d) L'indice di edificabilità residenziale, non potrà superare 1 mc/mq comprendendo in tale indice tutte le volumetrie insistenti nell'ambito;

e) Le volumetrie residenziali complessive non potranno – comunque – superare le volumetrie complessive esistenti. Non concorrono alla determinazione dell'indice le aree gravate dal vincolo di “verde privato”;

f) Le volumetrie non residenziali, non recuperabili a residenza, in quanto eccedenti gli indici di cui sopra, dovranno essere demolite.

g) Per i fabbricati tipologicamente costituiti dalla residenza e dall'annesso agricolo fisicamente e strutturalmente ad essa collegato è ammesso il recupero con le seguenti limitazioni.

h) Il volume complessivo del recupero a destinazione residenziale non potrà superare il volume esistente complessivo con un aumento un tantum pari al 10%.

i) Fatto salvo quanto previsto al precedente punto e), gli ampliamenti dell'esistente edificato nonché le nuove edificazioni ammissibili, potranno essere collocati anche nelle aree verdi individuate in planimetria. Non sono, invece, ammissibili nuove edificazioni in tali aree.

E' fatta salva la disciplina dei fabbricati non più funzionali.

31.4 Prescrizioni particolari per fasce di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri è vietato qualsiasi tipo di costruzione se non di stretta pertinenza del cimitero stesso.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- demolizione e ricostruzione di ugual volume in area agricola adiacente, esterna alla fascia di rispetto, anche se la superficie del fondo rustico è inferiore alla superficie minima di legge.

31.5 Fabbricati non più funzionali al fondo (~~ex~~ art. 4 / 2° c. – L.R. 24/85)

Le variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nelle sottozone agricole "E" ed individuati puntualmente nelle schede allegate.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN scala 1/5000 con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.R.G. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.R.G.) – scala 1/200.

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data febbraio 2003, (compresi gli ampliamenti ~~ex art. 4 L.R. 24/85~~ art. 44 L.R. 11/04).

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. ~~3 della L.R. 24/85~~ 44 della L.R. 11/04, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.

La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.

Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:

- l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
- gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
- l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio.

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo di mt. 1,50), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di quattro unità residenziali, comprese quelle esistenti.

Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.

Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.A.

6. Il rilascio della concessione edilizia sui fabbricati non più funzionali è condizionato:

a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. A) .

b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.

c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali così come prescritto dall'art. 9 L.R. 24/85

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.d.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.

31.6 - Prescrizioni particolari per edifici ricadenti nelle zone agricole

A) "Edificabilità entro il Parco del Brenta

Entro il perimetro del Parco del Brenta il rapporto di copertura degli annessi rustici è **quello stabilito dal piano aziendale approvato dall'I.R.A. e/o Avepa. limitato all'1%** ed è vietata la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi." **Valgono comunque le norme specifiche di tutela previste dai piani territoriali sovraordinati, nonché le disposizioni vigenti in materia di "Valutazione di Incidenza Ambientale".**

B) Nuclei rurali e fabbricati di cui alla L.R. 24/85 – art. 10 (beni ambientali ed architettonici), **e all'art. 64.19 delle N.T. del P.A.T. vigente.**

Nei fabbricati, aggregazioni edilizie, nuclei rurali e manufatti aventi rilevanti interessi ambientali, storici o particolari caratteristiche di beni culturali tipici delle zone agricole, sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e di ristrutturazione con riferimento al grado di protezione specificatamente individuato negli elaborati grafici.

Le classi di intervento dei **gradi di protezione sono le** **seguenti e per ognuna sono individuati gli interventi ammissibili:**

Intervento - Grado 1

Intervento - Grado 2

Intervento - Grado 3

Intervento - Grado 3 recupero volumetrico generale

Intervento - Grado 1

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Pertanto si ritengono ammessi:

-restauro conservativo;

-recupero del sottotetto;

-riorganizzazione degli spazi interni nella misura strettamente necessaria per l'adeguamento tecnologico e funzionale;

-inserimento di impianto fotovoltaico esclusivamente integrato, non superiore a 6 KW, in equilibrato rapporto tra manto di copertura originario e superficie dell'impianto;

-cambio d'uso da rurale a residenziale, senza alterazione dei prospetti.
Deve essere previsto il restauro, il ripristino e la valorizzazione degli spazi scoperti.

Intervento - Grado 2

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle fondamentali forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali anche a compimento di parti mancanti o degradate.

Pertanto si ritengono ammessi:

- restauro;
- restauro conservativo;
- recupero del sottotetto;
- riorganizzazione degli spazi interni per l'adeguamento tecnologico e funzionale;
- cambio d'uso da rurale a residenziale, senza alterazione dei prospetti;
- consolidamento;
- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- eliminazione di elementi estranei;
- spostamenti minimi dei solai interni nei soli casi in cui le altezze esistenti rendano i locali inadatti alla destinazione abitativa.

E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Deve essere previsto il restauro, il ripristino e la valorizzazione degli spazi scoperti.

Intervento - Grado 3

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con la ulteriore possibilità di interpretare nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio compatibilmente alla conservazione dell'involucro esterno con eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso, nel rispetto dei parametri della L.R. 24/85 11/04.

Per questi edifici, risultando già ammessa l'aggiunta volumetrica, sono consentiti gli ampliamenti previsti dall'art. 3 bis della L.R. 14/09 e succ. modifiche

Pertanto sono consentiti:

- il restauro propositivo;
- i rifacimenti parziali delle murature perimetrali;
- sono consentite le sostituzioni delle strutture portanti orizzontali e del tetto;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante;
- sono consentiti adeguamenti alle quote delle strutture orizzontali (pavimento e solai) fermo restando le altezze originarie delle linee di gronda e di colmo;
- sono ammessi lievi innalzamenti delle falde, per inderogabili esigenze del rispetto delle altezze minime dei locali, e dalla protezione del fabbricato da possibili allagamenti, per i quali è ammesso l'innalzamento del pavimento dalla quota campagna di cm. 50;
- sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- per le parti prive di valore, è ammessa la ricomposizione in maniera coerente;
- sono ammesse aggiunte volumetriche ai sensi della L.R. 11/04, e della L.R. 14/09.

Deve essere curato il ripristino e la valorizzazione degli spazi scoperti.

Intervento – Grado 3 recupero volumetrico generale.

Sono consentite tutte le operazioni previste per le classi e gradi di protezione precedenti.

Qualora da analisi filologica redatta da tecnico abilitato, risulti che il fabbricato sia privo di valore, incoerente, ovvero di epoca recente, oppure sostanzialmente modificato con perdita dei caratteri per i quali è stato individuato quale bene culturale, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'area di pertinenza e in proprietà, l' ampliamento nei limiti previsti dalla L.R. 11/04 e dalla L.R. 14/09 e succ. modifiche, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
- b) pervenire alla rilocalizzare di fabbricati abitativi esistenti che si trovano in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc..), o sui quali non sia possibile assicurare il rispetto delle norme di sicurezza statica e antisismiche vigenti;
- c) pervenire all'inserimento di un nuovo edificio che rispetti la tipologia tradizionale dell'edilizia rurale quale risultante dalla schedatura generale dei fabbricati salvaguardati;
- d) assicurare il rispetto delle norme sulle distanze.

Gli interventi, preceduti da una completa documentazione sullo stato di fatto e sui riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

In generale con le opere di cui sopra (~~intervento~~ grado 1 – ~~intervento~~ grado 2 – ~~intervento~~ grado 3 – ~~intervento~~ grado 3 ~~recupero volumetrico generale~~), è ammessa la creazione di più alloggi; devono essere oggetto di attenzione i caratteri generali e particolari per i quali l'edificio è stato ritenuto bene culturale; il ~~recupero~~ ~~restauro~~ potrà consentire l'inserimento di tutti gli impianti tecnologici moderni, ma dovrà dare anche come risultato un edificio che, per quanto possibile, mantenga nel suo aspetto esterno, e nell'impianto architettonico, i caratteri per i quali è stato riconosciuto come elemento avente valore di bene culturale per il territorio.

~~Qualora le quote dei solai interni risultassero inadeguate ai fini dell'agibilità dei locali ai sensi delle normative vigenti è ammessa la variazione di quota.~~

E' sempre ammessa la possibilità di dimostrazione di appartenenza di un edificio ad una classe di intervento ~~avente grado di protezione~~ differente. In tal caso l'intervento edilizio deve essere preceduto da un ampio studio storico ed iconografico sullo stato di fatto, ~~da analisi filologica, e sulla modifica della classe di intervento si esprimerà con apposita deliberazione, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il Consiglio Comunale. dovrà ottenere il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia e della Giunta Municipale.~~
