COMUNE DI

CARCERI

PROVINCIA DI PADOVA

P.I. 2021

VARIANTE PARZIALE PUNTUALE n. 2 al P.I.

ELAB. F4 NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

IL SINDACO:

TIBERIO BUSINARO

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:

GEOM. VITO SCARINGELLA

.

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LINO DE BATTISTI

Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 774

DATA: DICEMBRE 2021

Adottato in Consiglio comunale

In data……delibera n…….

Approvato in Consiglio comunale

In data……delibera n……..

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 3
Art. 1 Generalità 3
Art. 2 Finalità del P.I. 3
Art. 3 Elaborati del P.I. 3
Art. 4 Applicazione del P.I. 5
TITOLO II - MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I. 6
Art. 5 Attuazione del P.I. 6
Art. 6 Programmi complessi: accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati 9
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative 10
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati 10
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale 11
Art. 10 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi 11
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ 12
Art. 11 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi 12
Art. 12 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari e monetizzazione delle aree a parcheggio 14
Art. 13 Opere di urbanizzazione 14
Art. 14 Parcheggi privati 15
Art. 15 Disposizioni generali relative all'edificabilità 16
Art. 16 Cessione di cubatura 16
Art. 17 Definizione delle tipologie di intervento 17
TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO 18
Art. 18 Destinazioni d'uso per le zone residenziali 18
Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali 19
Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone rurali 19
Art. 21 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante 19
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE 20
Art. 22 Zona A - Centro Storico 20
Art. 23 Zone Residenziali 26
Art. 24 Zona B – Residenziale di completamento 27
Art. 25 Zona C1 - Residenziale completamento 28
Art. 26 ZONA C2 – Residenziale di progetto 28
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO 30
Art. 27 ZONA D1 – Produttiva di completamento 30
Art. 28 ZONA D2 – Produttiva di progetto 31
Art. 29 Interventi su attività produttive esistenti in zona impropria 32
TITOLO VII - SISTEMA RURALE 34
Art. 30 ZONA E - Agricola 34
Art. 31 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E 36
Art. 32 ZONA NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo 36
Art. 33 ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa 37
Art. 34 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo 38
Art. 35 Aree idonee alla riqualificazione e riconversione 39

Art. 36 Opere incongrue ed elementi di degrado 39
TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE 40
Art. 37 ZONA F1 – Aree per l'istruzione 40
Art. 38 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo 41
Art. 39 ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport 42
Art. 40 ZONA F4 – Parcheggi pubblici 42
TITOLO IX – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO 44
Art. 41 Edifici sottoposti a vincolo monumentale, beni culturali, edifici pubblici con più di 70 anni, edifici storico testimoniale e manufatti rurali 44
Art. 42 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004 45
Art. 43 Norme di tutela idraulica (PAI) e idrogeologica 46
Art. 44 Compatibilità idro-geologica ai fini edificatori 46
Art. 45 Vincolo sismico 47
Art. 46 Ambiti di paesaggio (bassa Pianura tra Colli e l'Adige) 47
Art. 47 Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto 48
Art. 48 Viabilità e fasce di rispetto stradale 48
Art. 49 Fascia di rispetto gasdotti 50
Art. 50 Fascia di rispetto cimiteriale 51
Art. 51 Fascia di tutela fluviale (Art. 41, L.R. 11/2004) 51
Art. 52 Fascia di rispetto idraulico 52
Art. 53 Allevamenti zootecnici intensivi 53
Art. 54 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico 54
Art. 55 Impianti per la distribuzione dei carburanti 55
Art. 56 Fascia di rispetto Elettrodotti 55
Art. 57 Coni visuali 56
Art. 58 Zone a verde verde privato 56
Art. 59 Rete ecologica comunale 57
TITOLO X – NORME SPECIFICHE SUI PROCEDIMENTI 60
Art. 60 Le aree di trasformazione urbanistica 60
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE 63
Art. 61 Misure di mitigazione e compensazione ambientale 63
Art. 62 Verifica di assoggettabilitá a V.A.S. 63
Art. 63 Monitoraggio V.A.S. 63
Art. 64 Energia prodotta da fonti rinnovabili 65
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI 66
Art. 65 Deroghe 66
Art. 66 Disposizioni transitorie 66
Art. 67 Tolleranze 66
Art. 68 Norme abrogate 66
TUTTO CIO' PREMESSO 67
IL NOTAIO 70

Testo aggiunto

~~Testo stralciato~~

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Generalità

1. Il Comune di Carceri pianifica il proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (PRC), ai sensi dell'art.12 della LR 11/2004. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, e dal Piano degli Interventi (PI), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza ed in attuazione del PAT medesimo. Tutti gli interventi sul territorio comunale fanno riferimento al PAT e al PI.

2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche Operative è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio di cui allo strumento urbanistico vigente per le parti ritenute compatibili con il P.A.T.

3. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

Art. 2 Finalità del P.I.

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio approvato con decreto del Presidente della Provincia di PD con n. 143 del 02.12.2015 e pubblicato sul BURV in data 18.12.2015

   Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004, rimane vigente quanto disciplinato dal previgente PRG: schede edifici non più funzionali all'attività agricola, schede attività produttive esistenti e schede fabbricati con interesse tipologico-ambientale, centro storico.

2. Il PI ha una validità quinquennale con decorrenza a partire dalla sua definitiva approvazione. Alla scadenza di suddetto termine decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture ed aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, ad accordi pubblico-privato, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art.34 della L.R. n.11/2004. In tali ipotesi, fino a nuova disciplina urbanistica, sia applica l'art.33 della L.R. 11/2004 ("Aree non pianificate").

Art. 3 Elaborati del P.I.

1. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

   a) Fascicolo schedature urbanizzazione diffusa

   b) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

   Elaborato C - Zonizzazione intero territorio - (sc. 1:5.000)

   Elaborato D1 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

   Elaborato D2 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

   Elaborato D3 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

Elaborato D4 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

Elaborato D5 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

Elaborato E - Vincoli e tutele - (sc. 1:5.000)

Elaborato schede normative: F1 -interventi codificati puntualmente

F2-accordi pubblico privato

F3 -aree da riqualificare e riconvertire

c) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato F4 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato F5 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato F6 - Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED);

Elaborato F7 - Relazione Programmatica e verifica dimensionamento;

Valutazione di incidenza ambientale - Dichiarazione di non necessità.

Valutazione ambientale strategica (VAS) – ***(RAP) da approvarsi da parte della Commissione VAS***

d) Elaborati informatici:

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

I seguenti elaborati non sono compresi nella presente variante n. 2 al PI in quanto non modificati rispetto a quelli vigenti facenti parte del previgente PRG ora PI:

Elaborato - schede edifici non più funzionali all'attività agricola (vigenti ex PRG)

Elaborato - schede attività produttive esistenti (vigenti ex PRG)

Elaborato - schede fabbricati con interesse tipologico-ambientale (vigenti ex PRG non proposte n. 3 schede precisamente con n. 17-66-34))

Elaborato puntuale del centro storico.

2. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
3. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
4. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
5. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
6. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 e schede urbanistiche.

7. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

8. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T. e alle norme sovraordinate di riferimento.
   Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T. e del PI, prevalgono queste ultime.

Art. 4 Applicazione del P.I.

1. Il PI si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.

TITOLO II - MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 Attuazione del P.I.

5.1 MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

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

   Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "piano guida" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "Piano guida".
9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:
   i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
   a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;
   b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
   c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;

d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).;
g) il Programma Integrato.

10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
    a) la densità massima territoriale o fondiaria;
    b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
    c) l'altezza degli edifici;
    d) la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.
16. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati

5.2 PIANO GUIDA

1. E' lo strumento di coordinamento per interventi attuativi per stralci funzionali, ovvero qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, l'intervento attuativo può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a strumento urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a strumento urbanistico attuativo. Il Piano Guida dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano, e dovrà verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area indicato nello strumento

urbanistico generale. Lo strumento attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi e delle attrezzature relative al proprio ambito di intervento, che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il Piano Guida sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale unitamente allo strumento urbanistico attuativo relativo allo stralcio funzionale.

2. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascun ***permesso di costruire*** ~~singola concessione edilizia relativa~~ avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.
4. Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PI, non è obbligatorio per tutte le opere soggette a titolo abilitativo diretto salvo quanto espressamente indicato nelle tavole del PI.
5. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.
6. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
7. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

5.5 CONVENZIONI

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

Art. 6 Programmi complessi: accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Il P.I. prevede 1 programma complesso in progetto non stipulato (accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati o programmi integrati), volto al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche. Detto accordo è puntualmente disciplinato da scheda normativa n. 1 progettuale. L'interesse pubblico perequativo/compensativo sarà regolamentato con apposito atto dell'Amministrazione Comunale e sarà determinato prima dell'adozione del PUA.

3. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I. ed è disciplinato dall'art. 6 della L.R. n. 11/04.
4. In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, con interventi unitari o interventi diretti se puntualmente individuati nelle relative schede urbanistiche. Le aree di cui al presente articolo sono soggette a compensazione e perequazione urbanistica..

Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni puntuali, all'interno delle quali sono indicati i parametri edificatori, le destinazioni d'uso, le tutele ed i vincoli, saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.
2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o Piano guida. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda stessa (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Al fine di promuovere l'avvio degli interventi previsti dalle schede normative, il Comune potrà attivarsi autonomamente per eseguire le opere di urbanizzazione che fossero ritenute strategiche per innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.

Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

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

Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.

2 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.

3 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

Art. 10 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di Carceri in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:

- SISTEMA RESIDENZIALE
- SISTEMA PRODUTTIVO
- SISTEMA RURALE
- SISTEMA DEI SERVIZI
- VINCOLI E TUTELE

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ

Art. 11 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

AREE PER SERVIZI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Carceri, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq./abitante.
4. Ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
5. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	Comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	

Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc.
Insediamenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	
Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.	

6. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività.
7. Nel rispetto della nuova filosofia della L.R. 11/2004, che privilegia una ripartizione delle dotazioni di tipo qualitativo e non quantitativo, possono essere apportate modifiche alla destinazioni delle zone a servizi per trasformarne l'uso vigente in uno degli altri usi pubblici previsti, senza che ciò comporti variante al P.I., ma nel rispetto delle dotazioni minime stabilite dal dimensionamento approvato.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (ART. 32 L.R. N. 11/04)

1. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b). Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione.
2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 31 della L.R. 11/04
4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2.
5. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
6. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.

7. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:

   a) le opere di urbanizzazione primaria;
   b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.

   La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.

8. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

9. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

10. In caso di utilizzazione dell'indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.

Art. 12 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari e monetizzazione delle aree a parcheggio

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.

1. Nelle aree a destinazione residenziale A, B e C1, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.

2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.

3. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione.

Art. 13 Opere di urbanizzazione

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

   Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

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

Art. 14 Parcheggi privati

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito e comunque entro un minimo di 18 mq., anche in spazi scoperti pertinenziali. Nelle zone A e B se fisicamente non possibile la sua monetizzazione.

2. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.

3. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.

4. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

Art. 15 Disposizioni generali relative all'edificabilità

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.

2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici.

4. Detti impianti debbono in ogni caso devono disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Gli stessi dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime poste dal Codice civile e da quanto previsto dagli enti competenti.

5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.

6. Ad eccezione del Centro Storico o zone con particolari prescrizioni, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.

7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione, è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma e destinazione d'uso).

Art. 16 Cessione di cubatura

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima zona urbanistica, ad esclusione della ZTO "E - Agricola".

2. Alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.

3. È possibile utilizzare la cubatura acquisita, in conformità allo strumento urbanistico vigente, presentando all'ufficio la seguente documentazione:

- titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
- documentazione attestante la legittimazione della costruzione (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono, etc.);
- planimetria con estratto di P.A.T. e PI, Ortofoto ed estratto catastale e documetazione fotografica, con individuazione esatta dell'immobile/area da cui viene prelevata la volumetria e dell'immobile/area dove viene utilizzata tale volumetria.

Art. 17 Definizione delle tipologie di intervento

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

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO

Art. 18 Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa) tra cui:
   - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;
     a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
   - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
   - Uffici;
   - Locali di spettacolo e ritrovo;
   - Ristoranti, bar;
   - attività commerciali con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento;
   - Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n.11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
   - Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenete la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995.
3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
   - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
   - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali

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

Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone rurali

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E Agricola normale) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. NRA e ZTO NED, si rinvia agli specifici articoli delle presenti N.T.O.

Art. 21 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

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

TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 22 Zona A - Centro Storico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
L.R. n. 11/2004;
P.A.T. di Carceri;
Schede degli edifici in Centro Storico con grado di protezione (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative: scala 1:2000;

1. Il territorio comunale presenta tre aree omogenee in località di Gazzo Nuovo, Gazzo Vecchio e Abbazia, perimetrate alle tav. 13.4.1, 13.4.2 del previgente PRG ora PI che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo sono definite come ZTO "A" e possiedono le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico in base alla L.R. n. 11/04 art. 40.
   In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, delle funzioni urbane ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti inedificati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.
   Il P.I. esplicita gli interventi ammissibili e le modalità di intervento mediante le seguenti norme di attuazione e le indicazioni grafiche relative a sedimi, allineamenti, altezze tipologie e sistemazioni esterne riportate alle tavole specifiche, del previgente PRG ora PI e nelle schede degli interventi codificati per il centro storico del repertorio normativo.

Disciplina di zona:

2. Nel Centro Storico e per gli altri ambiti oggetto di particolare tutela individuati nelle tavole di previgente PRG sono individuati 4 tipi di aree omogenee di intervento:

2.1) area della tutela
2.2) area del restauro
2.3) area della ristrutturazione edilizia
2.4) area della ristrutturazione urbanistica

1) area della tutela tutte le porzioni del Centro Storico che all'atto dell'adozione del PI risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale. In particolare ciò riguarda i beni storico ambientali per cui è già esistente il decreto di vincolo, e quelli che, in quanto di proprietà pubblica e di edificazione non recente e intrinseche qualità architettoniche, risultano beni di primario interesse storico, artistico e paesaggistico.
L'area della tutela è identificata nelle tavole di progetto come sub-area con grado di protezione 1.

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

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

sub-area con **grado di protezione 2, restauro filologico**, con presenza di fabbricati e terreni che, seppure non vincolati, presentano elementi tali da conferire un elevato grado di dignità architettonica;

- sub-area con **grado di protezione 3, restauro propositivo**, presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, s'inseriscono nel tessuto urbano con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

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

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

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

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

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

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

3. CELLULE EDILIZIE

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

All'interno di ciascuna cellula edilizia, anche se è prevista dalle presenti norme e dalle tavole progettuali di PI l'opportunità di operare per singole concessioni dirette, qualora vi sia la necessità giustificata di limitare l'intervento ad una porzione funzionale della cellula edilizia stessa si potrà

operare in tal senso, ma dovrà essere comunque verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario nel caso in cui le previsioni progettuali siano diverse da quelle indicate nelle tavole di PI.

In sede di formazione Piano di Recupero, la limitazione dell'ambito ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita un'unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

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

4. GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO

Le definizioni e le norme che seguono si applicano a tutti gli edifici ai quali è stato attribuito il grado di protezione, compresi quelli esterni alle zone "A". Ai fini dell'individuazione dei provvedimenti abitativi e dell'onerosità degli interventi prevalgono comunque le definizioni stabilite dalle leggi vigenti, in particolare il DPR 380/01. Gli interventi sui fabbricati esistenti, con particolare riferimento alle ricomposizioni di superfetazioni, sono subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto:

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

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

GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e vincolo –

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

Sono ammessi: ripristino, sostituzione di intonaci, rivestimenti ed infissi esterni e di manti di copertura, anche con l'impiego di materiali e forme moderne purché in armonia con l'antico,

mantenendo comunque gli elementi di pregio eventualmente presenti; rifacimento di parti degradate; rifacimento e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà formale; interventi sui tramezzi in termini di rifacimento e valorizzazione degli ambienti interni; rifacimento delle finiture interne con materiali tradizionali e non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio; realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari; installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti senza alterazione dell'impianto statico e distributivo del fabbricato.

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

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

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

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

GRADO DI PROTEZIONE 4 - ristrutturazione parziale -

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

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale è consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini.

Nel recupero delle superfetazioni è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 10% della volumetria in atto fino ad un massimo di 100 mc, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato. Qualora l'indice in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

Sono ammessi direttamente i cambi di destinazione d'uso compatibili con le caratteristiche della zona richiamate all'art. 7, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 60 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne anche con modifica delle unità immobiliari, le modifiche forometriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli aumenti di superficie utile fino al massimo del 25% dell'esistente, tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L.13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ristrutturazione migliorativa -

Interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al centro storico. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne. Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, è possibile condurre un intervento di riqualificazione anche oltre i termini previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità indicate per la ristrutturazione parziale), nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 6 - ristrutturazione totale -

Interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla riplasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previa approvazione di Progetto Unitario, secondo le modalità e quantità previste per le altre sub-aree appartenenti all'area della ristrutturazione edilizia, mentre direttamente sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti gradi di protezione (da 1 a 5).

GRADO DI PROTEZIONE 7 - ristrutturazione urbanistica -

Interventi finalizzati al recupero complessivo di parti del centro storico interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, o interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previo approvazione di P.U.A., la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui alle tavole di PI ed alle schede per interventi codificati nel centro storico e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, secondo le indicazioni delle tavole progettuali di PI, la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".
Nell'area della ristrutturazione urbanistica è ammessa direttamente solamente l'ordinaria manutenzione.

GRADO DI PROTEZIONE 8 – demolizione -

Non sono previsti interventi di riqualificazione in quanto gli edifici collocati in tale sub-area si collocano in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta o in netto contrasto con qualsiasi ipotesi di riqualificazione del tessuto urbano e andranno rimossi.
E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo precedente dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, oltre agli standard derivanti dalla redazione eventuale di P.U.A. per le destinazioni d'uso non residenziali in base all'art. 11 Le superfici così individuate potranno essere cedute o destinate ad uso pubblico a mezzo di convenzione o atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, o monetizzate qualora risulti impossibile il loro reperimento e comunque a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Per le distanze dalle strade e tra fabbricati si applicano le norme di cui al DM n.1404 e 1444/68. Per l'apertura o la modifica di vedute si applicano le norme del codice civile.

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

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

In sede di progettazioni si potranno proporre variazioni del grado di tutela per un massimo di un grado, a seguito di una giustificata analisi storico-tipologica, ad eccezione dei gradi di protezione n. 1 (area di tutela) e n. 2-3 (area di restauro).

Per gli edifici esistenti in area di "ristrutturazione edilizia ed urbanistica" sono ammessi volumi accessori, anche con corpi staccati per una altezza massima di ml. 3,00, purchè inseriti armonicamente con la struttura del fabbricato principale. Detto ampliamento non potrà superare complessivamente mc. 50 e distare a distanze dai confini e strade secondo le vigenti normative in materia.

6. SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle tavole di Piano sono indicati i sedimi, i volumi ed il numero di piani fuori terra per la realizzazione di nuove edificazioni nel centro storico.

Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dal sopracitato comma 4° del presente art. sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nelle tavole e schede progettuali di PI per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui al sopracitato comma 4° per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 6), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti e l'ampliamento degli stessi per cui si farà riferimento al grado di protezione dell'edificio principale. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario che dovrà precisare anche tipologie, coperture, materiali, finiture, ecc. ammissibili, e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata che verifichi e precisi le indicazioni di PRG (ora PI); qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

Art. 23 Zone Residenziali

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (B, C1) e quelle allo scopo previste dal presente PI dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate (zone C2).

1. INTERVENTI AMMESSI

a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per ciascun edificio residenziale unifamiliare, relativamente al volume esistente, o comunque regolarmente autorizzato, alla data di adozione del Piano.

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

f) nuova edificazione secondo le quantità determinate negli articoli successivi;

g) per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di mI. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

2. TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume, purchè l'uso pubblico sia garantito da apposita convenzione o atto d'obbligo approvati dall'Amministrazione Comunale.

3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato negli elaborati di dettaglio le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dello stesso;

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme dell'U.T., può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5,00.

Distanza da confini: minimo ml. 5,00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal D.M. 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00.
- la costruzione in aderenza e' consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- Distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal D.M. 1404/68 e 1444/68.

- L'Amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria, negli interventi assoggettati ad intervento unitario può prevedere l'obbligo di reperire le eventuali dotazioni carenti che verranno scomputate dal calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 24 Zona B – Residenziale di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T di Carceri.;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 18 delle presenti N.T.O.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
   a) *Indice fondiario*: non deve essere superiore a 1,8 mc/mq. ;
   b) *nuove edificazioni* secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati di tipo A, con una cubatura massima edificabile di mc 1000, e di tipo B, con una cubatura massima edificabile di mc 600.
   c) *Ampliamenti codificati* secondo le quantità predeterminate delle rispettive schede normative puntuali allegate

Per quanto non specificato valgono le norme del precedente art. 23.

Art. 25 Zona C1 - Residenziale completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 18 delle presenti N.T.O.
5. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
6. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
   a) *Indice fondiario*: non deve essere superiore a 1,5 mc/mq.
   b) *nuove edificazioni* secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati di tipo A, con una cubatura massima edificabile di mc 1000, e di tipo B, con una cubatura massima edificabile di mc 600.
   c) *Ampliamenti codificati* secondo le quantità predeterminate delle rispettive schede normative puntuali allegate

   Per quanto non specificato valgono le norme del precedente art. 24.

Art. 26 ZONA C2 – Residenziale di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente non edificate.
2. *Modalità di intervento:* all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:
   - *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo binato, isolato, a schiera e a blocco;
   - *Indice territoriale:* non dovrà superare 1,0 mc/mq;
   - *Altezza del fabbricato :* non dovrà superare i 7,50 ml;
   - *Distanza dal ciglio stradale:* si dovranno rispettare le distanze di cui al D.M. 1444/68; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
   - *Distanza dai confini di proprietà:* non potrà essere inferiore a 5,00 ml.
   - *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.

   La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a m.l. 3,00.
   Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
4. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 18 delle presenti N.T.O.
5. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
7. Tutti gli interventi assoggettati a PUA dovranno corrispondere degli oneri aggiuntivi relativi alla compensazione ambientale. Detta criterio acquista fondamento dalla metodologia della compensazione della CO2 che si sostanzia nella messa a dimora di alberature. Detti criteri saranno definiti con apposito atto dall'Amministrazione Comunale

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 27 ZONA D1 – Produttiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi potranno avere una volumetria massima di mc. 600 per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i fabbricati destinati alla produzione e possibilmente in aderenza con essi. ***Per le attività dismesse potranno essere riconvertiti i volumi esistenti con destinazione residenziale per un massimo di n. 2 unità abitative e per un volume massimo di mc. 1.000.***
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
4. L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante intervento diretto, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria.
5. All'interno del lotto dovranno essere garantiti gli standards urbanistici previsti dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e quelli previsti dalla L.R. n. 50/2012 in caso di insediamenti commerciali.
6. Alle domande di rilascio del titolo edilizio, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori.
7. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
   - *Percentuale superficie coperta*: non potrà essere superiore al 60% della superficie del lotto;
   - *Altezza massima*: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
   - *Distanza dai confini*: non dovrà essere inferiore ai 1/2 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00 ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti. La costruzione in aderenza è ammessa in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate.
   - *Distanza dalla strade*: conformemente a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e codice della strada e comunque non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

- *Distanza tra fabbricati*: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

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

Art. 28 ZONA D2 – Produttiva di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi potranno avere una volumetria massima di mc. 500 per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i fabbricati destinati alla produzione e possibilmente in aderenza con essi.
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
4. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e dalla L.R. n.50/2012 in caso di insediamenti commerciali.
5. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi/esalazioni/polveri e rumori .
6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
   - *Percentuale superficie coperta*: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
   - *Altezza massima*: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
   - *Distanza dai confini*: non dovrà essere inferiore ai 1/2 della altezza del fabbricato con un minimo di mI. 5,00 ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti. La costruzione in aderenza è ammessa in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate.

- *Distanza dalla strade*: non dovrà essere inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- *Distanza tra i fabbricati*: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di mI. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di mI. 3,00 e dai fabbricati preesistenti mI. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a mI. 6,00.
- *Lotto minimo* : i lotti non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1000

7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
8. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.
9. Tutti gli interventi assoggettati a PUA dovranno corrispondere degli oneri aggiuntivi relativi alla compensazione ambientale. Detta criterio acquista fondamento dalla metodologia della compensazione della CO2 che si sostanzia nella messa a dimora di alberature. Detti criteri saranno definiti con apposito atto dall'Amministrazione Comunale

Art. 29 Interventi su attività produttive esistenti in zona impropria

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sugli edifici produttivi esistenti con attività in essere sono ammessi i seguenti interventi:

a) attività produttive da confermare; ovvero attività che risultano compatibili con il tessuto urbano (rumori, inquinamento, carico veicolare), tali attività sono individuate nelle tavole di Pi con uno specifico ambito di pertinenza, e sono disciplinate da specifiche schede di intervento predisposte ai sensi dell' EX art. 30 della L.R. 61/85, in esse sono ammesse solo le ristrutturazioni e gli ampliamenti della superficie coperta indicati dalle specifiche schede di intervento, con altezza massima conseguente alla specifica zona, recupero degli standards di superfici a verde e parcheggi in ragione di quanto stabilito dalla L.R. 11/04 per le zone di completamento, secondo le schede di intervento. In tali edifici sono ammessi a concessione diretta gli interventi previsti dagli specifici elaborati di progetto. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di progetto unitario che

risulti migliorativo rispetto all'inserimento nel contesto ambientale, fermo restando le quantità massime previste di superficie coperta e minime di superfici e verde e parcheggi.
Gli interventi saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. Le aree a servizi potranno essere cedute o rimanere private convenzionate di uso pubblico, secondo le caratteristiche insediative dell'area e a discrezione dell'Amministrazione Comunale, salvo particolari prescrizioni specifiche riportate nelle schede richiamate.
Particolare riguardo dovrà essere riservato alle sistemazioni a verde e per l'attenuazione ambientale secondo le indicazioni delle schede progettuali e quelle generali della sottozona di appartenenza. Le strutture tecnologiche particolarmente voluminose come i silos andranno progressivamente sostituite mediante l'adozione di soluzioni alternative quali containers o strutture a sviluppo orizzontale adeguatamente mascherate con essenze arboree.

2. Per le eventuali attività individuate nelle planimetrie di progetto della presente Variante n.1 al P.I., per le quali non è stata predisposta la relativa scheda di censimento (edifici con n. 7-8), saranno possibili, previo intervento unitario, interventi disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, lett. a), b), c), d), ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico per un massimo di mc 100 oltre al cambio d'uso compatibili non inquinanti. Saranno possibili inoltre accorpamenti di volumi di fabbricati accessori legittimi. Dovranno essere ricavati standard di legge in funzione dell'attività proposta e dovrà essere corrisposto un contributo straordinario in base a quanto previsto dall'art. 16 del DPR 380/01 come da apposito regolamento approvato dall'Amministrazione Comunale.
3. Per gli ambiti con edifici produttivi non classificati negli elaborati di PI ed esistenti alla data di adozione dello stesso, ricadenti in zona impropria, sono ammessi interventi di disciplinati dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, lett. a), b).

TITOLO VII - SISTEMA RURALE

Art. 30 ZONA E - Agricola

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.

2. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
   a) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5 dell'art. 44 della L.R. 11/04, 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.;
   b) 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;
   c) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. n. 11/04 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
   d) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml., salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori.;
   e) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
   f) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R.

n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.

g) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

h) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;

i) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;

j) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

3. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.

4. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;

- <u>*Distanze dei fabbricati dal confine stradale*</u>: fatte salve le maggiori distanze che possono essere stabilite per i singoli casi, la distanza dalla strada del fabbricato o corpo di fabbrica dovrà essere, conforme al D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
Come disciplinato dall'art. 48, comma *7ter*, *lett. e)* della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente PI ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

5. <u>*Distanza dai confini*</u>: non potrà essere inferiore a m 5,00.

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

Art. 31 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con grado di protezione, è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;

Art. 32 ZONA NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Tali zone derivano da un tessuto territoriale agricolo ex E4 del PRG, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive di servizio, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità.

Disciplina di zona:

1. Fatte salve le previsioni di cui all' 44 della L.R. 11/04, compatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona, sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente art. 23 e gli annessi rustici e magazzini rurali nei limiti quantitativi e volumetrici di zona di cui al presente articolo. . Gli ampliamenti non potranno in ogni caso superare il limite massimo di 1200 mc, compreso il volume esistente, per ciascun edificio. In tali ambiti è ammesso il recupero dei volumi previsti in demolizione (grado di protezione 8) esistenti e limitrofi, ovvero ricadenti all'interno della medesima proprietà catastale o del medesimo ambito cortilizio.
2. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste all'art. 18 delle presenti NTO;
3. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti unifamiliari alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 18 delle presenti N.T.O.
4. Si applicano le norme previste al punto 23 delle presenti N.T.O.

5. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
6. L'Amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria, negli interventi assoggettati ad intervento unitario può prevedere l'obbligo di reperire le eventuali dotazioni carenti che verranno scomputate dal calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 33 ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative: scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Gli Elaborati TAV. 1 e TAV. 2 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa indicate nel P.A.T., come "Zone NED –Nuclei di edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato massimo di 600 mc;
2. *Modalità di intervento:* Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportatati nelle Tavv. del P.I.
3. *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
4. *Altezza massima del fabbricato (H):* 7,50 ml;
5. *Distanza dal confine stradale:* si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal D.M. n. 1444/68' e dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
6. *Distanza dai confini di proprietà:* non potrà essere inferiore a 5,00 ml.;
7. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
   La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.
   Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
8. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 18 delle presenti N.T.O.
9. *Parcheggi:* all'interno delle Z.T.O. NED i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 14 delle presenti N.T.O.

10. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone NED, che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
11. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
12. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
13. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
14. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti unifamiliari alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 18 delle presenti N.T.O.
15. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
16. L'Amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria, negli interventi assoggettati ad intervento unitario può prevedere l'obbligo di reperire le eventuali dotazioni carenti che verranno scomputate dal calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 34 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Schedature fabbricati del P.R.G. Vigente;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola puntualmente individuati nelle tavole del PI potranno eseguire gli interventi espressamente previsti dalle rispettive schede progettuali.
3. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola, non espressamente individuati negli elaborati della seguente Variante n.1 al P.I, classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso senza ampliamenti, con destinazioni

compatibili con la zona agricola con volumetria non superiore a 400 mc. mantenendo la tipologia originaria.

Art. 35 Aree idonee alla riqualificazione e riconversione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Schedature ;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
Il Pi recepisce "un'area idonea alla riqualificazione e riconversione" con una scheda grafico-mormativa e normata dall'art. 30 delle NTA del PAT.

Art. 36 Opere incongrue ed elementi di degrado

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Schedature;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:
1- Il Pi recepisce le opere incongrue ed elementi di degrado programmati nel PAT, per dette opere sarà necessario, per la loro riconversione, con destinazioni compatibili, un progetto di riordino ambientale convenzionato ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PAT.

2- Il Pi individua un'area assoggettata a programma complesso in progetto, a mezzo di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, con una scheda grafico-mormativa e prevede la riconversione con demolizione dei volumi di annessi ad uso allevamento esistenti.

TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 37 ZONA F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

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

Art. 38 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .
2. *Modalità di intervento:* In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;

   Destinazioni d'uso consentite: a tiolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione). Per quanto riguarda le aree per stazioni di servizio oltre alla rivendita di accessori auto, sono ammessi anche servizi complementari quali: esercizi di somministrazioni di alimenti e bevande, rivendite di giornali e riviste, officine di riparazione e autolavaggio, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia
3. *Rapporto massimo di copertura*: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico e comunque non potrà superare il 60% della superficie fondiaria;
4. *Altezza massima del fabbricato*: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
5. *Distanza minima tra i fabbricati*: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
6. *Distanza dai confini di proprietà*: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;
7. *Distanza minima dalle strade*: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
8. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 39 ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative: scala 1:2000;

Disciplina di zona:

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

Art. 40 ZONA F4 – Parcheggi pubblici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative: Centro scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte

del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

TITOLO IX – VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

Art. 41 Edifici sottoposti a vincolo monumentale, beni culturali, edifici pubblici con più di 70 anni, edifici storico testimoniale e manufatti rurali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Schedature fabbricati del P.R.G. Vigente;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
2. All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi alterati dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.
3. Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.
4. I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.
5. Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientali, di cui è contenuta precisazione nella scheda d'indagine. Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta, nel rispetto di quanto precisato ~~nelle schede e all'art. 104~~ dal R.E. .
6. Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse, ecc., sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione semplice con opere interne con eventuali mutamenti di destinazione, sono ammessi con concessione diretta; così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nella scheda come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti successivi. Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a P.U.A. avente i contenuti di Piano di Recupero, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale.
7. Nell'ambito del P.UA., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, ecc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente.
8. Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si

richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

9. Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml ed ai fabbricati vicini.
10. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente.

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

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);
L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

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

Art. 43 Norme di tutela idraulica (PAI) e idrogeologica

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

11. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
12. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
13. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
14. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
15. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
16. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 10 delle N.T. del P.A.T. di Carceri e parere positivo con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo espresso in data 24.03.2017 prot. N. 3371/34 in merito alla valutazione di invarianza idraulica della prima variante al piano degli interventi PI)

Art. 44 Compatibilità idro-geologica ai fini edificatori

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;
Disciplina:

1. Trattasi della definizione della compatibilità idro-geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici

dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T. di Carceri.

17. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'artt. 22 e 23 – "Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. "delle Norme Tecniche del P.A.T. e parere del Consorzio di Bonifica e genio civile in fase di approvazione del PAT; oltre all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria (aree idonee, aree idonee a condizione ed aree non idonee).

Art. 45 Vincolo sismico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Carceri;

D.P.R. 380/2001 art.89 – capo IV ; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 ; D.C.R.V. N° 63/2003 (Allegato 1); OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , D.M. 14.01.2008; D.G.R. N° 71 del 22.01.2008, D.G.R.n.3308 del 04.11.2008, circolare ministero L.L. n. 617/2009 L.R. 27/03 L.R. 13/04; L.R. 38/04.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Il territorio comunale di Carceri è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.
2. I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , All. Ib, espressa in termini di accelerazione massima del suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni riferita a suoli rigidi e dei contenuti del D.M. 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni ".

Art. 46 Ambiti di paesaggio (bassa Pianura tra Colli e l'Adige)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Carceri;

Legislativo: Atlante ricognitivo degli ambiti di Paesaggio del PTRC

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Sono ambiti di paesaggio "Bassa Pianura tra i Colli e l'Adige desunti dall'Atlante ricognitivo degli ambiti di Paesaggio del PTRC.
2. Il PAT come da direttive contenute nell'art. 13 delle NT del PAT, definisce che perimetri degli ambiti di paesaggio individuati dal PTRC hanno valore indicativo e non costituiscono vincolo per la successiva pianificazione di dettaglio. Le descrizioni contenute nelle schede dell'atlante ricognitivo portano alla definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica d'ambito. Gli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nell'Atlante, in conformità alla Convenzione Europea del Paesaggio, hanno valore di

indirizzo, non prescrittivo, e costituiscono quadro di riferimento per la pianificazione di dettaglio, la pianificazione provinciale, comunale e intercomunale e la pianificazione di settore.

3. Con successiva variante al PI saranno definiti gli indirizzi di cui al comma 1, prima di detta variante gli interventi dovranno attenersi indicativamente a quanto disciplinato dall'Atlante ricognitivo degli ambiti di Paesaggio del PTRC.

Art. 47 Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Carceri;

P.T.C.P. ed il P.A.T.I. dell'Estense, il seguente ambito omogeneo: - Bonifiche veneziane: Antico Retratto del Gorzon

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1 Sono ambiti, edifici, accessori relativi alle bonifiche storiche Veneziane.

2 Il PAT come prescrizioni e vincoli definisce che all'interno dell'ambito delle bonifiche storiche, vanno conservati gli apparati edilizi superstiti, le tecniche costruttive tradizionali e i segni connotativi del paesaggio anche al fine di definire i siti e le caratteristiche costruttive dei nuovi interventi, coerenti ed in armonia con quelli storici e tipici. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso compatibili preferibilmente volte verso una prospettiva di turismo sostenibile quali ad esempio l'accoglienza agrituristica, le attività del tempo libero e collegate al turismo culturale ed ambientale.

Art. 48 Viabilità e fasce di rispetto stradale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Carceri;

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..

3. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.
9. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
10. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-

fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a l m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, ~~**in assenza di PRG/PFvigente**~~	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Art. 49 .Fascia di rispetto gasdotti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Carceri;

Rif. Leg. D.M. 24.11.84, DM 17.04.2008 smi

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. il P.I. nelle fasi operative successive recepirà ed aggiornerà le linee dei metanodotti e ne definirà le fasce di rispetto conformemente alla specifica normativa vigente ed all'ente gestore, eventuali modifiche dei tracciati con previo accordo tra Ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.
2. Rispetto alla cartografia del PI in caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico; eventuali modifiche dell'estensione e delle relative fasce di rispetto non costituiscono variante al P.A.T..
3. In caso di intervento in prossimità dei gasdotti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di rispetto e delle relative servitù è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura interessata dallo stesso intervento.

4. Per i fabbricati legittimamente esistenti ubicati nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/01, previo parere dell'Ente gestore del gasdotto/metanodotto.".

Art. 50 Fascia di rispetto cimiteriale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Art. 338 R.D. 1265/1934 art. 28 L.n. 166/2002 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:
1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
2. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 4/2015, nelle aree di cui al comma 1, lettera e), dell'art. 41 della L.R. 11/2004, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. n.11/2004.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

Art. 51 Fascia di tutela fluviale (Art. 41, L.R. 11/2004)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
L.R. n.11/2004, Art. 41, lett. g);

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:
1. E' la fascia di tutela ai sensi dell'Art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004.
2. È' istituita una fascia di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 di ml. 100,00 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

3. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di tutela, ma non rientranti nelle aree urbanizzate e ad esse contigue, sono consentite le seguenti opere:

   a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
   b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, comprese la demolizione e fedele ricostruzione;
   c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal P.I.;
   d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale.
   e) quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.
   f) per quanto riguarda gli interventi ammessi nelle Z.T.O. NED - Nuclei di edificazione diffusa, rientranti all'interno della fascia di tutela, si rinvia all'Art. 33 delle presenti N.T.O.

4. Sono comunque consentiti, ai sensi dell'art. 41, punto 2, della L.R. 11/2004, gli interventi previsti all'interno delle aree urbanizzate e ad esse contigue, secondo quanto previsto dai rispettivi articoli di zona.

5. Gli interventi edilizi di cui al comma terzo saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.

Art. 52 Fascia di rispetto idraulico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:
1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.

2. Prescrizioni:

   a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;

   b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dall'Ente competente (consorzio di Bonifica/ Genio Civile.

3. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere autorizzati:

   a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;

   b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.

4. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi

interessati (L. n. 36/1995).

Art. 53 Allevamenti zootecnici intensivi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T. di Carceri;

art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012, D.G.R.V. n. 2439 del 07.08.2007 (Direttiva Nitrati), Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n 134 del 21 aprile, linee guida settore urbanistica provincia di Padova, D.G.R.V. 816 del 06.06.2017, norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici pani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (ndr: Pano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (ndr: Norme in materia Ambientale).

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Sono le strutture agricolo – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
2. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
3. L'individuazione delle fonti di vincolo, riportate a titolo ricognitivo e non esaustivo negli elaborati grafici del P.A.T./ P.I. possono essere modificate e/o integrate, comprese le relative fasce di rispetto (essendo dinamiche), secondo le condizioni rilevabili al momento da idonea relazione agronomica di un tecnico abilitato e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.
4. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti, di nuova costruzione intensivi o nell'attivazione o ampliamento degli stessi e di allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente. Potranno, inoltre essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012, D.G.R.V. 816 del 06.06.2017 e nel rispetto di ulteriori disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
5. In riferimento alla DGR 856/2012:
   - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
   - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché

tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

- si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

6. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:
   a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
   b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
   c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
   d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
   e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
   f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW peri fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
   g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Art. 54 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
D.Lgs. n. 259/2003;

Disciplina di zona:
1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :

   torri, tralicci; Impianti radio trasmittenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.

2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.

3. ~~Il Comune, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalle sopracitate norme, potrà dotarsi di specifico regolamento per l'insediamento di infrastrutture per le telecomunicazioni.~~

Art. 55 Impianti per la distribuzione dei carburanti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
D.G.R. 7.12.99 n. 4433;
P.A.T. di Carceri;

Disciplina di zona:

1. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi .del DLgs n. 42/04.
3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc. solo se strettamente connesse con l'attività principale.
4. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alla DGR 7.12.99 n° 4433, che si intendono qui integralmente riportate, nella quale sono definiti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati, comprese le allegate norme tecniche di esecuzione.
5. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

Art. 56 Fascia di rispetto Elettrodotti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;
Legge n. 36 del 22.02.2001;
L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti";
DPCM 08.07.2003;

Disciplina di zona:

1. Nelle tavole del P.I. sono indicate le fonti di vincolo derivanti dagli elettrodotti che attraversano il territorio comunale;
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative; il Comune richiederà successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza aggiornata delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
4. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

Art. 57 Coni visuali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:
1. È vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino in modo significativo la percezione. In corrispondenza dei coni visuali, esattamente individuati in sede di P.I., è vietata l'edificazione, allo scopo di garantire punti di discontinuità, strategici per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti e per l'eventuale integrazione del sistema viario
2. Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

Art. 58 Zone a verde verde privato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:
P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:
Elab. C Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. D Zone significative scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Sono destinate a giardino, orto o a parco alberato pertinenziale dei fabbricati esistenti limitrofi, in esse sono consentiti l'uso agricolo, le attività sportive e ricreative e gli usi pertinenziali che non comportino edificazione di nuovi volumi.

Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 50 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 5, nei limiti di cui ai commi precedenti.

Salvo diverse e specifica prescrizione le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Art. 59 Rete ecologica comunale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Carceri;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. E Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Il P.I. in conformità al P.A.T.. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Per la “Rete Ecologica Comunale” il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. del P.A.T., pone le seguenti prescrizioni generali:
   - gli elementi vegetazionali lineari di connessione ricadenti all’interno della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d’acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
   - i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
   - siepi e filari e aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate dal P.T.C.P. di Padova, vanno conservate e tutelate.
3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. l.
   - Il P.I. individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costituivi:

- *aree di connessione naturalistica art. 40 NT PAT*: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
  - Salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
  - Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest'ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell'energia solare, la regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.
- *corridoi ecologici principali* art. 41 NT PAT: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T. che presentano idonee caratteristiche.
  Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;
- *corridoi ecologici secondari art. 42 NT PAT*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;

4. Nella tav. del PI sono indicati graficamente solo i corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per "*continuità*" non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di "*connettività*", spostando l'attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.

5. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

   - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
   - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

PRESCRIZIONI

9. L'edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.

10. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.

11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

12. Nell'ambito di un corridoi ecologico è vietato:
    - l'interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscano l'effetto di barriera faunistica;
    - l'apertura di cave e discariche;
    - l'eliminazione o il deturpamento delle siepi esistenti. Sono sempre consentiti, invece, gli interventi di manutenzione delle stesse (es.: potatura).
13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.
14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustifichino il miglior esito progettuale.
15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.
16. La trasformazione del territorio ricadente nelle aree di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
    Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)
    In queste zone è vietato:
    1. L'apertura di cave e discariche;
    2. L'insediamento di strutture produttive non agricole;
    3. Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
    4. L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
17. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

TITOLO X – NORME SPECIFICHE SUI PROCEDIMENTI

Art. 60 Le aree di trasformazione urbanistica

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.
3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi
7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.

8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente

9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisone delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.

11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:

1. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

4. Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

5. L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.

6. Viene attivato il registro ***elettronico*** dei crediti edilizi ***(RECRED)*** predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

1 L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

2 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.

3 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÁ PRODUTTIVE (S.U.A.P.)

1. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. 160/2010 E D.G.R.V. 832/2010, L.R. n. 55 del 31.12.2012, circolare regionale n. 1 del 20.01.2015

TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 61 Misure di mitigazione e compensazione ambientale

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. Mitigazioni e compensazioni si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano.
3. In particolare le N.T. del P.A.T. di Carceri all'Art. 56, hanno individuato le misure di mitigazione e compensazione da adottare in sede di realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica.
4. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
5. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
6. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle quantificazioni sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

Art. 62 Verifica di assoggettabilitá a V.A.S.

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato ~~dalla D.G.R.V. n. 1717/2013~~ ***dalle disposizioni regolamentari nazionali e Regionali.***

2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 63 Monitoraggio V.A.S.

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

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

3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Carceri, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

4. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

5. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Padova, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 64 Energia prodotta da fonti rinnovabili

1. Si fa riferimento al Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 31.07.2013, eventuali variazioni a detto regolamento non costituiranno variante alla presente variante n. 1 al PI.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 65 Deroghe

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

Art. 66 Disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.
3. In ottemperanza alle prescrizioni dettate in sede di VTR del PAT di Carceri dalla Provincia di Padova, con la seguente prima variante al Piano degli Interventi non si è adempiuto alla verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche con l'art. 88 delle N.T. del PTCP di Padova, in quanto la seguente variante non prevede ampliamenti delle zone produttive.
4. Negli elaborati grafici di progetto del P.I. sono riportati i limiti del Piano di Area del Delta del Po (approvato con P.C.R. 1000 del 5.10.94) e del Piano del Parco del Delta del Po (adottato con Delibera di Consiglio dell'Ente Parco n. 18 del 17.12.2012). All'interno di detti ambiti valgono pertanto le disposizioni delle specifiche norme tecniche dei piani sopracitati, a cui si rinvia integralmente.

Art. 67 Tolleranze

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

Art. 68 Norme abrogate

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

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

COMUNE DI CARCERI
Provincia di Padova

N° di rep.
Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "_____".

SCHEMA DI CONVENZIONE
ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Carceri, presso la sede Municipale, Via……, 14 avanti a me _____ Notaio in _____ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.
Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:
- ……..

PREMESSO

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

Art. 2
Attuazione del Piano

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

Art. 3
Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo

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

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

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

mc …….x €/mc ……..= € ……..

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

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

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

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

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

Art. 4

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

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

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

Art. 5

Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

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

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

Art. 6

Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

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

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

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

Art. 7

Trasferimento oneri

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

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

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

Art. 8

Collaudo

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Carceri dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.
Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.
Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

Art. 9

Manutenzione e custodia delle opere

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

Art. 10

Vigilanza

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.
Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.
Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

Art. 11

Cauzione

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

Art. 12

Regime fiscale

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

Art. 13

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

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

Art. 14

Trascrizione

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

Art. 15

Rinuncia all'ipoteca legale

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.
Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16

Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Montagnana a seguito delle superiori approvazioni.
La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Carceri lì _____

LA DITTA CONCESSIONARIA **IL RESPONSABILE AREA tecnica**

IL NOTAIO