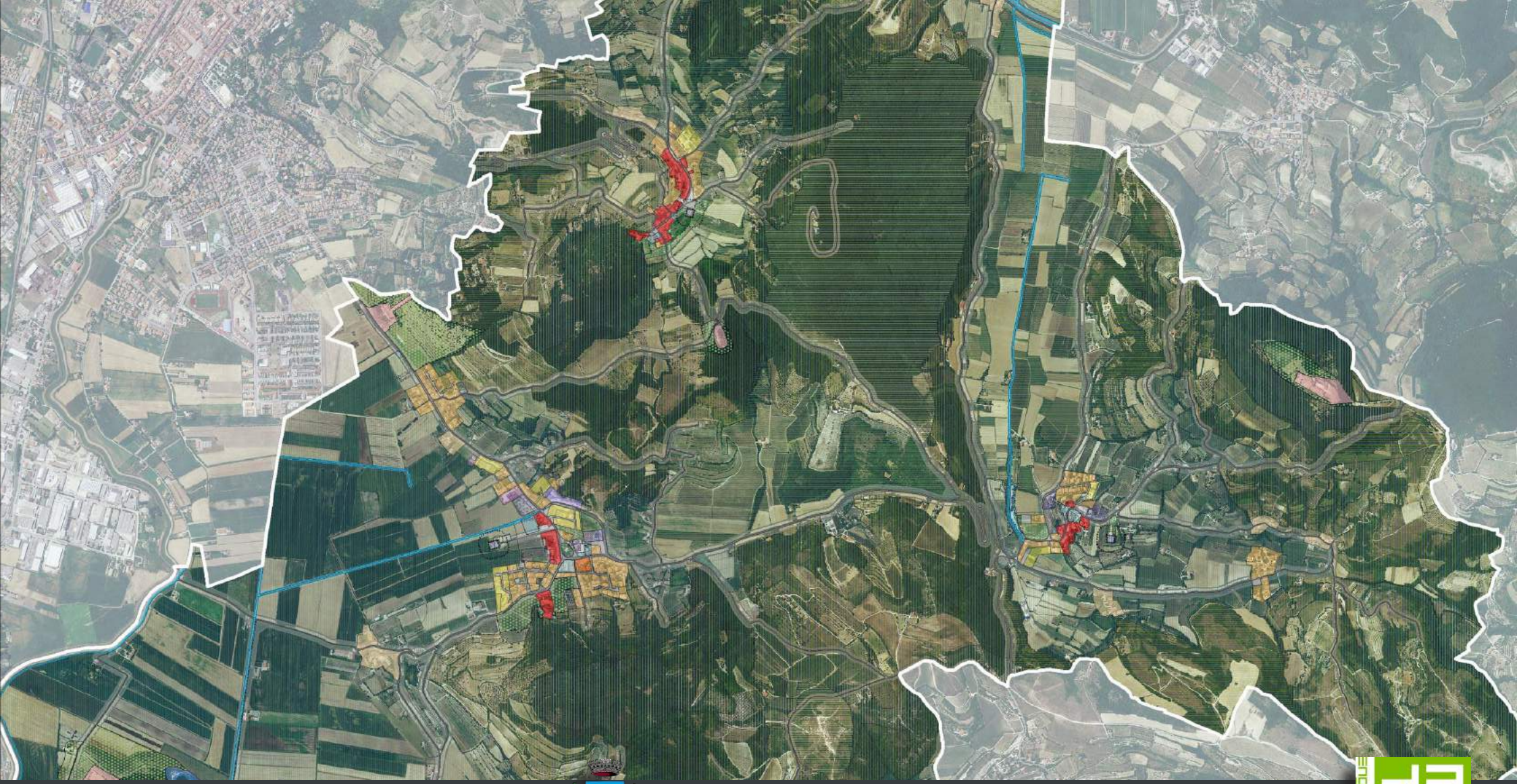


PI 2017 COMUNE DI BAONE

Piano degli Interventi (PI) - variante 1

(Legge regionale 11/2004 e s.m.i.)

NORME TECNICHE OPERATIVE

gennaio 2017

Elaborato 15

NORME TECNICHE OPERATIVE

Comune di Baone

P.A.T. Adottato con DCC n. 27 del 6 maggio 2012
Approvato con Delibera di ratifica della Giunta Provinciale
n. 109 del 18 luglio 2013
BUR n. 68 del 9 agosto 2013

COMUNE DI BAONE
Piazza XXV Aprile, 1, - Baone (PD)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Luciano ZAMPIERI

Il Segretario
dott.ssa Antonella MARIANI

Ufficio Urbanistica
Responsabile
geometra Federico DESTRO

architetto Silvia STEVANIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione Compatibilità Idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Collaboratori
Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale
Lucia FOLTRAN, dott. ambientale
Chiara LUCIANI, ingegnere
Francesco Carlo Bolzonello, ingegnere

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

COMUNE DI BAONE

Provincia di Padova

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

PRG Approvato con D.G.R. n. 1139 del 18.03.2005 – B.U.R. n. 38 del 12.04.2005
e con D.G.R. n. 4382 del 28.12.2006 – B.U.R. n. 12 del 06.02.2007
AGGIORNATO ALLA VARIANTE PARZIALE APPROVATA CON D.C.C. n. 40 DEL 31/07/2009

PI VARIANTE NUMERO 1 – 30 gennaio 2017

N.B. I disegni delle pagine degli allegati normativi sono stati trasformati in immagini tramite scansione e pertanto non sono rigorosamente in scala.

INDICE

Titolo I: NORME GENERALI 4
Capo I Finalità e Attuazione 4
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti 4
Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi 6
Art. 3 – Attuazione ed efficacia 7
Art. 4 – Superficie Agricola Trasformabile 9
Capo II: Definizioni e Parametri 10
Art. 5 - Valore degli elementi costitutivi 10
Art. 6 – Destinazioni d'uso 11
Art.7 - Schede normative specifiche e Indici di fabbricabilità nelle ZTO 14
Capo III: Attuazione Del Piano Degli Interventi 16
Art. 8 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 16
Art. 9 – Opere di urbanizzazione 18
Art. 10 – Monetizzazione 20
Art. 11 – Intervento Edilizio Diretto (IED) 21
Art. 12 – Perequazione 22
Art. 13 – Credito edilizio e registro 23
Art. 14 – Compensazione urbanistica 24
Art. 15 – Accordi pubblico privato 25
Titolo II: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE 26
Art. 16 – Zone Territoriali Omogenee 26
Art. 17 - Norme per l'edilizia residenziale esistente 27
Capo I Sistema Storico 28
Art. 18 – ZTO A1 centro storico 28
Art. 19 – ZTO A2 Edifici di interesse storico - architettonico e loro rispetto, esterni all'ambito del centro storico 30
Capo II Sistema residenziale 31
Art. 20 – ZTO B Completamento edilizio 31
Art. 21 – ZTO C1 Completamento edilizio 32
Art. 22 – ZTO C2 Espansione residenziale 34
Capo III Sistema Produttivo 36
Art. 23 – ZTO D1 industriale, artigianale 36
Art. 24 – Attività produttive diffuse da confermare 38
Art. 25 – Attività produttive diffuse non compatibili con la zona agricola 39
Art. 26 – Sportello unico attività produttive 40
Capo III Sistema Agricolo-ambientale 42
Art. 27 – Classificazione delle zone agricole 42
Art. 28 – Sottozona E1/RNI - zone di riserva naturale integrale 44
Art. 29 – Sottozona E1/RNO - zone di riserva naturale orientata 45
Art. 30 – Sottozona E2/PR - Zone di protezione agro - forestale 47
Art. 31 – Sottozona E2/PA - Zone di promozione agricola 50
Art. 32 – Sottozona E2/PR* - E2/PA* - zona di specifico interesse paesaggistico 52
Art. 33 – Sottozona E4 – nuclei residenziali in zona agricola 54
Art. 34 – Verde privato 56
Art. 35 – Edifici Non funzionali alla conduzione del fondo 57
Capo IV: Sistema dei Servizi e delle Dotazioni 59
Art. 36 – Classificazione zone a servizi 59
Art. 37 – ZTO F1 Aree per l'istruzione 60
Art. 38 – ZTO F2 Aree per attrezzature di interesse comune 61
Art. 39 – ZTO F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport 62
Art. 40 – ZTO F4 per parcheggi 63
Art. 41 – Aree a verde attrezzato private 64
Art. 42 – Zone per attrezzature ricettive all'aperto 66
Art. 43 – Aree per servizi tecnologici e per cimiteri 67
Art. 44 – Impianti per la distribuzione dei carburanti 69
Art. 45 – Classificazione aree per la Viabilità, aree di sosta e piazze 70
Titolo III: TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 72
Capo I: Tutela del Sistema Storico Testimoniale e del Paesaggio 72
Art. 46 – Tutela del Paesaggio 72
Art. 47 – Sistema ed Elementi di Interesse Naturalistico 73

Art. 48 – Tutela del Patrimonio Edilizio 75
Art. 49 – Aree di interesse archeologico 79
Art. 50 – Beni di Interesse Storico – Culturale (ruderi dei castelli) 80
Art. 51 – Resti con Valore Testimoniale 81
Art. 52 – Ambiti di Tutela delle Emergenze Architettoniche 82
Art. 53 - Percorsi per il turismo e la fruizione del territorio 83
Capo II: Vincoli e Fasce di Rispetto 84
Art. 54 – Vincolo paesaggistico 84
Art. 55 – Vincolo monumentale 85
Art. 56 – Vincolo idrogeologico-forestale 86
Art. 57 – Sito di Interesse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) 87
Art. 58 – Fascia di rispetto idraulica 88
Art. 59 – Fascia di rispetto stradale 89
Art. 60 – Fascia di rispetto degli impianti tecnologici (elettrodotti e depuratori) 91
Art. 61 – Fascia di rispetto cimiteriale 93
Art. 62– Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00) 94
Art. 63 – Cave abbandonate e dismesse 95
Art. 64 – Allevamenti Zootecnici 98
Capo III: Compatibilità Idraulica 100
Art. 65 – Valutazione di compatibilità idraulica 100
Titolo IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 105
Art. 66 – Norme generali per i piani di settore 105
Art. 67 – Poteri di deroga 106
Art. 68 – Validità degli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del P.I. previgente 107
Art. 69 – Disposizione transitoria 108
Art. 70 – Entrata in vigore e disposizioni finali 109
ELENCO ABBREVIAZIONI 110
Titolo V: ALLEGATI NORMATIVI 112
Art. 71 - Allegati alle presenti N.T.A. 112
ALLEGATO A – Interventi sui fabbricati di tipo A1 e A2 113
ALLEGATO A1: Piani Di Recupero 118
ALLEGATO B : Schede di Intervento C2 130
ALLEGATO C :Schede di Intervento per Attività Produttive Diffuse in Zona Impropria 134
ALLEGATO D :Schede Specifiche in Zona E 154

TITOLO I: NORME GENERALI

CAPO I FINALITÀ E ATTUAZIONE

ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) come previsto dalla LR 11/2004 è formato dal presente Piano degli Interventi (PI) e dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 109 del 18 luglio 2013. Il presente PI, è in coerenza con il PAT e rappresenta un'articolazione parziale dello stesso. La variante al PI numero 1 è la prima variante del PRG diventato PI secondo quanto previsto dall'Art. 48, comma 5 bis della LR 11/2004.
2. 1.L'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione urbanistica nazionale e regionale, esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando con il P.I., coerentemente con le indicazioni e le prescrizioni del P.T.R.C., del P.T.P., del P.A. e con gli strumenti urbanistici di attuazione, gli strumenti di coordinamento, norme e regolamenti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi.
3. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
   a) residenziale;
   b) produttivo;
   c) ambientale;
   d) servizi;
   e) mobilità;

   e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.
4. Le finalità e gli scopi che il P.I. si propone sono:
   a) la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali storici ed artistici;
   b) il recupero e la piena e razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati, del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici ed edilizi degradati o inadeguati;
   c) il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale, degli impianti e delle attrezzature di interesse pubblico;
   d) la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata in aree a ciò destinate;
   e) la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.
5. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
6. Coerentemente con gli obiettivi del P.A. e del P.A.T. il P.I. propone, per il proprio ambito territoriale:
   a) la conservazione e la valorizzazione del patrimonio complessivo delle risorse naturali, paesaggistiche, storiche e culturali costitutive dell'immagine e dell'identità del Parco;
   b) la valorizzazione del paesaggio sensibile con la conservazione dei caratteri e delle relazioni strutturali dei siti e degli elementi di specifico interesse;
   c) la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei sistemi insediativi ed infrastrutturali dei singoli elementi di interesse storico, artistico, archeologico, documentario o culturale;
   d) il controllo dei processi d'urbanizzazione con lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che migliori la qualità dei servizi ed arricchisca le opportunità di fruizione del Parco;
   e) l'integrazione del Parco nel contesto ambientale e territoriale di riferimento, controllandone l'accessibilità dalle aree urbane ed assicurando la massima possibile coerenza tra l'assetto urbanistico e gli spazi naturali;
   f) l'eliminazione o la mitigazione degli impatti negativi degli sviluppi urbanistici pregressi ed in atto sul paesaggio e l'ambiente;
   g) il contenimento degli sviluppi infrastrutturali che possono generare flussi di traffico e altri effetti indotti negativi.

7. L'indicazione della rete stradale primaria deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Il PI è formato da seguenti elaborati:

ELABORATI DI ANALISI

Elab. A01	Mappatura manifestazione di interesse su base CTR	scala 1: 10.000
Elab. A02	Elenco manifestazioni di interesse	

ELABORATI GRAFICI

Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000
Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
Elab. 09	Tav. 4 Centri Storici - Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio	scala 1:1.000
Elab. 10	Tav. 5.1 Carta dei Percorsi - Nord	scala 1:5.000
Elab. 11	Tav. 5.2 Carta dei Percorsi - Sud	scala 1:5.000
Elab. 12	Tav. 6 SAU e SAT intero territorio comunale	scala 1:10.000

SCHEDATURE

Elab. 13	Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo
Elab. 14	Schede – Schede Aree di Trasformazione

ELABORATI DESCRITTIVI

Elab. 15	Norme Tecniche Operative
Elab. 16	Dimensionamento
Elab. 17	Relazione Programmatica
Elab. 18	Registro Fondiario SAU
Elab. 19	Registro Crediti Edilizi
Elab. 20	Prontuario Qualità Architettonica
Elab. 21	Concertazione e partecipazione

ELABORATI DI VALUTAZIONE

Elab. 22	Verifica di assoggettabilità a VAS
Elab. 23	Valutazione di incidenza
Elab. 24	Valutazione di Compatibilità idraulica

ELABORATI INFORMATICI

Elab. 25	DVD banche dati e file pdf elaborati

ELABORATI DI CONFRONTO

Elab. 26	Tavola di Confronto PI n. 1 – variante n. 1	scala 1:5.000

ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Baone si articola in PAT e PI.
2. Il PI si attua per mezzo di:
   a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
   b) Schede Urbanistiche (SU);
   c) Interventi Edilizi Convenzionati (IEC);
   d) Interventi Edilizi Diretti (IED);
   e) Opere Pubbliche (OOPP);
   f) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'Art. 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, approvati ma non convenzionati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
4. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.
5. Nelle aree individuate nelle planimetrie del P.I. in scala 1/2000 soggette a preventiva approvazione di un Strumento Urbanistico Attuativo, al fine di evitare che l'eventuale decorso dei 5 anni dall'approvazione del presente P.I. comporti la decadenza dell'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo con preclusione all'edificazione, si prescrive che, qualora l'Amministrazione Comunale non si avvalga entro il suddetto termine della previsione che le consente di attuare le trasformazioni dell'area tramite P.U.A., sia possibile l'intervento con strumenti attuativi di iniziativa privata.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizione di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri quali:
   a) la densità massima territoriale o fondiaria;
   b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
   c) l'altezza massima degli edifici ;
   d) la lunghezza massima dei fronti
8. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
   - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
   - tra le planimetrie e le NTO prevalgono le NTO;
   - tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.
9. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, monumentale etc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.
10. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati negli elaborati. 7 e 8 "Tav. 3 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale" del PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati negli elaborati 7 ed 8 e nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati negli elaborati 7 ed 8 del PI che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli.

11. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

ART. 4 – SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 13
- DGRV n. 3650 del 25.11.2008 - Atti di indirizzo ai sensi dell'articolo 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" Lettera c) - SAU - Metodologia per il calcolo, nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola.
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
- Elab. 12 Tav. 6 SAU e SAT intero territorio comunale

DEFINIZIONE
1. Il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie del Territorio Comunale (STC), calcolato secondo le modalità indicata dall’Atto di Indirizzo di cui all’Art. 50, comma 1, lett. c) della LR 11/2004, determina il limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

PRESCRIZIONI E VINCOLI
2. Il PI può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli ATO del PAT, solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo della SAT, per l’intero territorio comunale, pari a ha 21,09 calcolati secondo quanto indicato al precedente comma 1.

CAPO II: Definizioni e Parametri

ART. 5 - VALORE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI

1. I disegni di Piano e le schede riportate nei successivi articoli, forniscono rispettivamente gli elementi per la redazione degli strumenti attuativi e per la progettazione edilizia.
2. In caso di contrasto tra tavole di scale diverse prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggior dettaglio.
3. I disegni ed i testi hanno carattere di:
   - prescrizioni: relative alla quantità di volume edificabile, di superficie coperta, di superfici pubbliche o di uso pubblico (entro cui andranno ricavati anche gli standard urbanistici primari e la viabilità interna ai piani attuativi) nonché alle altezze degli edifici, al rapporto di copertura, alle distanze dalle strade e dai confini, agli ambiti di edificazione (con una tolleranza, nella eventuale trasposizione di superfici, non superiore al 10%), alle destinazioni d'uso;
   - indicazioni relative ai tipi edilizi, alle unità minime di intervento, ai tracciati stradali, agli allineamenti ed agli accessi.
4. Le previsioni contenute nelle tavole di P.I. e nelle schede, devono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:
   - la superficie delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo è quella minima; il volume urbanistico e/o la superficie coperta sono quelli massimi;
   - la sistemazione del suolo scoperto pubblico o di uso pubblico o privato è indicativa; lo strumento urbanistico attuativo che proponga eventuali scostamenti, nei limiti del 10%, dovrà adeguatamente giustificarli nella relazione di progetto.

ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO

DEFINIZIONE

1. Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici o di loro parti, deve essere indicata negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti edilizi e deve rispettare le presenti norme.

Residenza (A)

3. La residenza comprende sia le residenze urbane permanenti che quelle temporanee; al fine di favorire la formazione di un ambiente abitativo non rigidamente mono funzionale ma integrato con altre funzioni compatibili all'interno delle zone con questa destinazione d'uso sono consentiti, quando non altrimenti specificato, anche:
   - negozi e botteghe con esclusione dei pubblici esercizi;
   - attività commerciali fino a 1.500 mq di superficie di vendita
   - uffici, studi professionali e ambulatori;
   - modesti magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
   - artigianato di servizio e artistico compresi nell'elenco allegato al DPR n.1202/1956 integrato e modificato dal DPR n.537/1964.
4. Nelle zone residenziali soggette ad intervento diretto, il volume massimo non residenziale consentito é uguale al 20% del volume urbanistico del singolo lotto.
5. Nelle zone residenziali è possibile modificare il numero delle unità immobiliari insediate o insediabili nel rispetto degli indici volumetrici e dei parametri edilizi previsti dal P.I. e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali dei locali previste dal Regolamento Edilizio.
6. Nelle aree soggette a piano attuativo la percentuale massima del volume da destinare alle attività non residenziali é definita, in sintonia con le indicazioni del P.I., in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo stesso.
7. Per le suddette destinazioni non residenziali, in aggiunta agli spazi per il parcheggio di autoveicoli, calcolato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale costruito, dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 80 mq. per ogni 100 mq. di S.L.P. nelle aree di complemento B e C1 e di mq.100 ogni 100 mq. di S.L.P. nelle aree di espansione sottoposte a piano attuativo.

Attività produttive (B)

8. Le attività produttive si articolano in:
   - attività industriali - (B1): fabbriche e officine comprendenti le attività connesse quali laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi, centri di servizio, mensa, attività ricreative e spazi espositivi non aperti al pubblico, strettamente legati all'attività produttiva, magazzini e depositi coperti e scoperti, residenza limitata all'alloggio del custode o del titolare, parcheggi;
   - attività artigianali di produzione di servizio e artistico (DPR n.1202/1956 e DPR 537/1964) - (B2): laboratori e officine comprendenti le attività connesse quali uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi non aperti al pubblico strettamente legati all'attività produttiva, magazzini e depositi coperti e scoperti, residenza limitata all'alloggio del custode o del titolare, parcheggi;

Attività terziarie (C)

9. Le attività terziarie si articolano in:
   - attrezzature commerciali (C1) – negozi (C1.1), centri commerciali al dettaglio (C1.2), supermercati al dettaglio (C1.3);

- attrezzature ricettive (C2): alberghi (C2.1), ostelli (C2.2), country house (C2.3), ecc.;
- pubblici esercizi (C3): ristoranti (C3.1) , bar (C3.2), discoteche (C3.3);
- attività ricettive: campeggi (C4);
- attività direzionali (C5): uffici (C5.1), ambulatori (C5.2), poliambulatori(C5.3), studi professionali (C5.4), banche (C5.5), centri di ricerca (C5.6), palestre private (C5.7), centri di estetica (C5.8), ecc..
- stazioni di servizio e di distribuzione dei carburanti (C6);

Attività Agricole (D)

10. Costituiscono attività agricole: i campi coltivati o rimasti incolti per avvicendamento colturale, i pascoli, i boschi, le colture florovivaistiche, le abitazioni dei conduttori dei fondi (D1), le serre, gli annessi agricoli necessari per la conduzione dei fondi (D2), tutto ciò che riguarda l'attività agrituristica (D3), compresi gli spazi accessori (deposito e conservazione dei prodotti alimentari, macellazione e trattamento della carne, ecc.) nella misura strettamente necessaria all'attività.

Servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale (E)

11. Si articolano in:
    - servizi per la cultura e lo spettacolo (E1): centri sociali, culturali e ricreativi (E1.1), cinema e teatri (E1.2), musei (E1.3), sale di spettacolo (E1.4);
    - servizi per il culto (E2): chiese, oratori, monasteri, opere parrocchiali;
    - servizi cimiteriali (E3);
    - servizi per l'istruzione di base (E4): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
    - servizi ospedalieri e sanitari (E5): ospedali e cliniche;
    - servizi per gli anziani (E6): residenze, centri medici e relativi servizi;
    - servizi sportivi (E7): palestre, piscine, campi coperti;
    - servizi amministrativi (E8): servizi comunali, servizi postelegrafonici e telefonici, attrezzature militari;
    - servizi tecnici (E9): impianto di depurazione, impianti tecnici per la distribuzione dell'acqua, energia elettrica, gas.

Spazi scoperti di uso pubblico

12. Gli spazi scoperti di uso pubblico si articolano in:
    - aree boscate (AB)
    - giardini e parchi (G)
    - impianti sportivi scoperti (ISS)
    - parcheggi (P)

Spazi scoperti di uso privato

13. Gli spazi scoperti di uso privato si articolano in:
    - aree boscate (ab)
    - giardini e parchi (g)
    - impianti sportivi scoperti (iss)
    - parcheggi (p)

VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

14. La variazione della destinazione d'uso così come disciplinata dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 è:
    - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTO;

- assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione.

15. Non si considerano variazione di destinazione d'uso:
    - le modifiche all'interno di un volume edilizio fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo;
    - le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.
16. In qualsiasi ZTO il cambio di destinazione d'uso di immobili o di loro porzioni, realizzato anche senza opere a ciò preordinate, ma comunque comportante un maggior carico urbanistico, è condizionato alla dotazione di superfici minime da destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 9, salvo diverso criterio riportato nelle norme specifiche della ZTO di appartenenza.

ART.7 - SCHEDE NORMATIVE SPECIFICHE E INDICI DI FABBRICABILITÀ NELLE ZTO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il P.I. distingue con appositi contorni le aree di zonizzazione.
2. In ogni zona territoriale omogenea la densità edilizia massima è indicata dalle norme presenti; la densità minima non può essere inferiore al 75% di quella massima.
3. La definizione degli indici e dei parametri usati nel P.I. e nelle presenti norme sono quelli definiti all'articolo 9 del Regolamento Edilizio, precisando che l'indice di fabbricabilità é sempre fondiario nelle aree di completamento e riferito alla superficie del singolo lotto, mentre nelle zone di espansione l'indice é territoriale.
4. I numeri frazionari riportati nelle tavole di P.I., relativi a singoli edifici campiti con colore nero (scala 1:5.000 intero territorio comunale), e con colore rosso (scala 1:2.000 zone significative) indicano che i fabbricati sono tutelati; il numero posto a numeratore indica l' inclusione nell'elenco delle schede B dell'Allegato A delle presenti Norme Tecniche Operative, mentre il numero posto a denominatore rappresenta il grado di tutela del fabbricato stesso.
5. I perimetri riportati nelle tavole del P.I. relativi ai Piani di Recupero e Valorizzazione Ambientale sono normati dalle schede progettuali di cui all'allegato A1 delle N.T.O.
6. Il P.I. norma con apposita scheda (Allegato A1) gli interventi previsti dal Piano di Recupero della Val Calaona e ne definisce gli obiettivi, la disciplina d'uso, di intervento, di attuazione, il dimensionamento degli interventi, le finalità del progetto, le caratteristiche morfologiche e funzionali, quelle tipologiche ed edilizie, nonché le indicazioni progettuali per la formazione del piano attuativo. La scheda progettuale raccolta nell'allegato A1 è parte integrante delle presenti norme.; i valori numerici riportati nella scheda prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che l' accompagna sono illustrativi.
7. I perimetri riportati nel P.I. relativi ad ambiti con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo sono normati dalle schede progettuali di cui all'allegato B delle N.T.O.
8. I perimetri riportati nel P.I. relativi alle Aree di Trasformazione sono normati dalle schede progettuali di cui all'elaborato 14 del presente P.I. Le schede progetto delle Aree di Trasformazione sono costituite da una parte descrittiva dello stato di fatto e da un allegato grafico con riportate le indicazioni, prescrizioni e planimetria degli interventi.

   Per quanto riguarda i contenuti delle schede si precisa quanto segue:
   - le schede riportano le modalità di attuazione dell'area di trasformazione (Piano Urbanistico Attuativo, IED)
   - nella definizione dei parametri edilizi ed urbanistici in caso di contrasto tra le quantità previste dalla scheda e quelli previsti dalle presenti norme valgono i dati riportati nelle schede progettuali;
   - le indicazioni grafiche delle schede hanno valore indicativo;
   - le quantità e i parametri urbanistici, i dati quantitativi dimensionali, le destinazioni d'uso, le prescrizioni particolari sono vincolanti.

   Per quanto non specificato nelle schede normative valgono comunque i parametri e la disciplina della zona omogenea di appartenenza.
9. I numeri progressivi circoscritti da un cerchio rosa , riportati nelle tavole di P.I. individuano le attività produttive diffuse in zona impropria e rimandano alle relative schede urbanistiche specificate nel successivo art. 24 e nell'allegato C delle N.T.O.

10. I numeri progressivi circoscritti da una stella grigia riportati nelle tavole di P.I individuano gli edifici normati con scheda specifica, e rimandano alle relative schede urbanistiche dell'allegato D delle N.T.O.
11. I numeri progressivi circoscritti da un cerchio marrone riportati nelle tavole di P.I individuano gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo, e rimandano alle schede di cui all'elaborato 13 del presente P.I. e di cui all'art- 35 delle presenti NTO.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - EDIFICI NORMATI CON SCHEDA SPECIFICA

12. Il P.I. individua con apposite schede puntuali gli edifici preesistenti non più utilizzati per l'agricoltura, nei quali sono ammesse ristrutturazioni con riusi residenziali, per servizi alla residenza e per il turismo, purché il riuso sia compatibile con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi tradizionali dell'edificio e non comporti opere indotte, quali recinzioni e strade. Le schede urbanistiche relative agli edifici non più utilizzati per l'agricoltura riportano in particolare, per ciascun edificio, le necessarie valutazioni di tipo agronomico a dimostrazione della mancanza di funzionalità rispetto alla conduzione del fondo, la precisazione e la quantificazione delle nuove destinazioni ammesse e le altre necessarie prescrizioni e/o indicazioni progettuali. La realizzazione dell'intervento di cambio d'uso comporta il divieto nei 10 anni successivi di realizzare o ampliare annessi rustici sul medesimo fondo, salvo che sia dimostrata una nuova proprietà, o un diverso assetto derivante dall'acquisizione di nuovi terreni, dell'azienda. In quest'ultima ipotesi, il rapporto di superficie coperta ammesso dalle presenti norme dovrà essere riferito ai soli terreni di nuova acquisizione.
13. Per gli edifici normati con scheda specifica numero 4, 5, 6 e 8, valgono le seguenti prescrizioni:
    - in sede di richiesta del titolo abilitativi per gli interventi previsti dalla scheda, dovrà essere presentata una relazione agronomica a dimostrazione della cessata funzionalità degli annessi rispetto al fondo rustico / azienda agricola; in tale sede dovrà essere fornita anche la documentazione fotografica completa di tutti gli annessi oggetto di ipotesi di trasformazione;
    - gli interventi di trasformazione ad uso abitativo degli annessi non potranno eccedere la ristrutturazione edilizia;
    - gli interventi restano subordinati alla verifica di legittimità degli stati di fatto, da effettuarsi prima del rilascio dei titoli abilitativi.

CAPO III: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

ART. 8 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è confermato un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, di:
   a) Piano Particolareggiato (PP);
   b) Piano di Recupero (PdR);
   c) Piano di Lottizzazione (PdL);
   d) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
   e) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
   f) Piano Ambientale (PA);
   g) Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).
3. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui al 2° comma, art. 19 LURV 23.04.2014 n. 11.

DIRETTIVE

4. Rispetto a quanto indicato nel P.I. i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
   - prevedere modificazione del proprio perimetro 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, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
   - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
5. Nella redazione dei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
   - l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
   - l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968;
   - la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
   - il distacco tra fabbricati previsti dal Piano dovrà rispettare quanto disposto dal D.M. 1444/68;

- il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del DM 1444/1968.

Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P. di L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

PRESCRIZIONI

6. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante al PI.
7. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente.
8. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente collaudate e cedute le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi inattuati sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
9. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. Per gli ambiti ricadenti nei seguenti strumenti scaduti:
    - Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30.04.1996 e confermato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 1.10.2006.
    - Piano Particolareggiato "le Casette" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 12/08/1996

    valgono le norme e prescrizioni della zona in cui ricadono aree ed edifici così come individuata in cartografia in scala 1:2.000 e 1:5.000 . Per i fabbricati di interesse storico e le emergenze architettoniche soggette a grado di protezione di cui all'art. 48, sono consentiti gli interventi previsti dalla tabella normativa di cui all'allegato A delle presenti NTO.

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Artt. 31 e 32
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765."
- Piano di Assetto del Territorio comune di Baone

DEFINIZIONE
1. Il PRC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI
2. Ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata attribuendo 150 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico, come previsto dal Piano di Assetto del Territorio.
3. I rapporti di dimensionamento sono definiti dal PAT e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

	Fa) aree per l'istruzione		**Fb) aree per attrezzature di interesse comune**		**Fc) aree per attrezzature a parco, gioco e sport**		**Fd) aree per parcheggi**		**Totale**
Z.T.O.	**Primarie**	**Secondarie**	**Primarie**	**Secondarie**	**Primarie**	**Secondarie**	**Primarie**	**Secondarie**	
A		4,5 mq		4,5 mq		16,0 mq		5,0 mq	30,0 mq
B, C1		4,5 mq		4,5 mq		16,0 mq		5,0 mq	30,0 mq
C2		4,5 mq		4,5 mq	5.0 mq	10,0 mq	3,5 mq	2,5 mq	30,0 mq
D1 produttiva						10% Sf		10% Sf	
Comm /direz									1mq/mq slp

4. Le aree primarie sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto (IED); sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA ovvero su di esse dovrà essere costituto un vincolo di destinazione d'uso pubblico
5. Qualora non fosse possibile ricavare gli standard o il progetto di PUA ne prevedesse solo una quota parte, secondo il minimo di 30mq/abitante gli stessi possono essere monetizzati secondo la disciplina di cu al successivo articolo 10 "Monetizzazione".
6. Le aree secondarie sono indicate nelle tavole del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
   - soggetti a PUA;
   - oggetto di APP ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
   - oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;
   - oggetto Partnership Pubblico Privata (PPP) ai sensi del D.Lgs 163/2006 (Testo Unico Appalti).
7. All'interno dei singoli PUA dovranno comunque essere ricavati gli standard minimi a parcheggio, se non diversamente inseriti nelle Schede Progetto, pari a 5 mq/abt per verde 3.5 mq/abt per parcheggio. Qualora nel PUA fosse inserita la destinazione d'uso commerciale lo standard a parcheggio di riferimento è quello di cui alla LR 50/2012 Qualora nel PUA fosse inserita la destinazione d'uso direzionale (uffici, banche, studi professionali) lo standard di riferimento minimo dovrà essere pari ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento.
8. Nelle Schede Progetto delle Aree di Trasformazione sono indicati gli standard minimi di parcheggio e/o di verde da considerarsi primari.

9. Gli standard a parcheggio di cui ai commi precedenti sono quelli da considerarsi pubblici o di uso pubblico. Gli stessi dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente al Comune. In casi particolari potranno essere privati di uso pubblico; l'uso pubblico dei parcheggi dovrà essere prestabilito in apposita convezione tra privato e Comune in modo da garantirne l'uso pubblico per tutta la giornata o nell'orario prestabilito.

ART. 10 – MONETIZZAZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge 28.01.1977, n. 10 “Norme per la edificabilità dei suoli
- DPR 06.06.2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio” Art. 32

DEFINIZIONE

1. La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici primari e/o edilizi non reperibili o reperibili parzialmente per effetto dell’applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti NTO.
2. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi, prima del rilascio del titolo abilitativo sugli IED o dell’approvazione del PUA.
3. L’importo relativo al valore delle aree (standard primari per verde e parcheggi), oggetto di monetizzazione, è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale.

DIRETTIVE

4. La “monetizzazione” degli standard urbanistici primari (verde e parcheggi) minimi previsti per legge è consentita:
   a) qualora sia dimostrata all’interno del Centro storico così come individuato negli elaborati di progetto del PI l’impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all’interno del perimetro dei PUA;
   b) qualora si accerti, ai sensi dell’Art. 32 della LR 11/2004, che il PUA non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc) ed Fd);
   c) qualora la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse;
   d) qualora sia dimostrata l’impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all’interno del perimetro del lotto di proprietà, nel caso di cambio di destinazione d’uso con o senza interventi edilizi a ciò preordinati.

ART. 11 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dalle lett. a), b), c), e d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
3. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

4. Per i progetti riguardanti edifici realizzati o modificati con licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 (01/09/1967) ed in possesso del certificato di abitabilità/agibilità, qualora il progettista asseveri che il fabbricato è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/0167 ed è munito di certificato di abitabilità/agibilità (di cui è tenuto ad indicare gli estremi), non è necessario presentare l'allineamento grafico dei progetti originari, nel caso in cui gli edifici siano rispondenti al progetto originario o si discostino da questo in maniera trascurabile.

ART. 12 – PEREQUAZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE
1. La perequazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si persegue l’equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall’intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE
2. L’applicazione della perequazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
   - realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale;
   - trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune in proporzione al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l’attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e deliberazione:
   - del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell’Art. 14 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
   - del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
   - del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP, ai sensi dell’Art. 26 delle presenti NTO, per gli interventi inerenti le attività economiche;
   - della Giunta Comunale sugli interventi subordinati a PUA, ai sensi dell’Art. 7 delle presenti NTO.
4. L’A.C. può concedere la monetizzazione delle aree cedute e/o degli interventi previsti ai fini perequativi sulla base del principio dell’equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto alla realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.
5. Per gli interventi soggetti a titolo abilitativo e per i PUA in variante allo strumento previgente e per i PUA di cui alle Schede Progetto di cui all’articolo 7 dovrà essere applicato il contributo straordinario di cui all’art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.
6. Il contributo straordinario potrà essere applicato nelle seguenti modalità alternative:
   - realizzazione e cessione totale o parziale degli standard di qualità ambientale e/o dell’opera pubblica pari al valore della perequazione;
   - realizzazione totale o parziale degli standard di qualità ambientale e/o dell’opera pubblica senza cessione della proprietà che rimane privata, ma mantenendo l’uso pubblico tramite convenzione da sottoscrivere tra il comune e la parte privata.
7. La modalità di quantificazione del contributo straordinario quale definizione di perequazione di cui alla LR 11/04 e di cui all’articolo 4 del Piano di Assetto del Territorio, dovrà essere appositamente deliberata dal CC, considerando i valori dei beni immobili ex-ante ed ex-post per la determinazione del plus-valore economico derivante dalla variazione urbanistica dell’area. I valori saranno attribuiti in base a:
   - valori di cui alle delibere ICI-IMU
   - valori di cui alle tabelle OMI
   - valori VAM per la zona agraria del Comune di Baone
   - valori di mercato appositamente periziati.

ART. 13 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 36
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE
1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
   - al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
   - al riordino della zona agricola;
   - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
   - alla eliminazione di elementi di degrado;
   - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
   - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE
2. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
   - realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
   - quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1 del presente articolo.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di esame e:
   - deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP), ai sensi dell'Art. 15 delle presenti NTO, per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
   - deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".
4. I Crediti sono trascritti in apposito registro così come previsto dalla LR 11/2004 art. 17, comma 5, di cui all'elaborato 19 del Piano degli Interventi; nel registro sono riportati il titolare, l'individuazione catastale, il volume e la zona di provenienza e di destinazione del credito.

ART. 14 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio” Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE
1. La compensazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’A.C. dell’area oggetto di vincolo, in alternativa all’indennizzo.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE
2. L’applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
   - realizzazione di interventi di interesse pubblico;
   - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell’equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle linee guida per l’attuazione del Piano degli Interventi, in sede di:
   - esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
   - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell’organo comunale competente.

ART. 15 – ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

DEFINIZIONE

1. Il Comune nella formazione del PI conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di PI. L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (APP) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, l'AC può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. I tempi e le modalità per la conclusione degli APP definiti nel presente articolo sono i seguenti:
   a) l'AC rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
   b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di APP con i seguenti contenuti minimi:
      - individuazione e dati del soggetto proponente;
      - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
      - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
      - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
      - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
   c) il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli APP ed eventuali cointeressati;
   d) le proposte di APP che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli APP vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.

3. L'AC potrà assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità e urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.

4. Per quanto non disciplinato dalla LR 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 241/1990 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

TITOLO II: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 16 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
-	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
-	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

1. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 17 della L. 765, dall'art. 2 del D.M.LL.PP. 1444/1968, il territorio comunale é suddiviso in zone urbanistiche (Z.T.O.) in relazione alle caratteristiche specifiche di omogeneità urbanistica e architettonica delle costruzioni e delle aree, ai caratteri morfologici del tessuto urbano, all'epoca della sua costruzione, agli obiettivi di modificazione o di conservazione, alle caratteristiche del territorio non costruito.
2. Le zone territoriali omogenee presenti nel territorio comunale sono:

   A - insediamenti di carattere storico e di particolare pregio ambientale:
   - A1 - centro storico
   - A2 - edifici di interesse storico – architettonico e loro rispetto esterni all'ambito di centro storico

   B - zone residenziali di completamento

   C - zone residenziali:
   - C1 - zone residenziali di completamento
   - C2 - zone residenziali di espansione

   D - zone per insediamenti produttivi:
   - D1 – zone industriali e artigianali

   E - parti del territorio destinate ad usi agricoli così come definite dal piano ambientale del Parco dei Colli:
   - E1/RNI – zone di riserva naturale integrale
   - E1/RNO - zone di riserva naturale orientata
   - E2/PR - zone di protezione agro-forestale
   - E2/PA - zone di promozione agricola
   - E2/PA* - E2/PR* - zone di specifico interesse paesaggistico
   - E4 – nuclei residenziali in zona agricola

   F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati di uso collettivo.
3. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:
   - destinazioni d'uso
   - modi di intervento
   - parametri edificatori
   - caratteri degli interventi
4. Per tutti gli edifici esistenti il presente piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per singolo edificio o complesso di edifici.

ART. 17 - NORME PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE

1. Nelle zone B, C1, E4, con esclusione degli edifici di carattere storico e di particolare pregio ambientale di cui all'art 48, nonché limitatamente agli edifici unifamiliari o bifamiliari esistenti da alla data di approvazione della Variante Generale al PRG (28.12.2006) sono ammessi gli interventi di ampliamento, in alternativa all'utilizzo dell'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta), mediante convenzione o impegnativa unilaterale trascritta e registrata. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza tra fabbricati e dai confini o nel rispetto dei diritti di terzi.
2. Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private coperte esistenti al servizio dell'edificio residenziale se il rapporto tra posto macchina e unità abitativa é inferiore a 1.
3. Nelle zone residenziali, a servizio delle costruzioni esistenti, nelle ricostruzioni nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi di parcheggio la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadrato ogni 10 (dieci) metri cubi del volume lordo costruito, con esclusione del volume lordo riservato alle autorimesse.
4. Nelle nuove costruzioni, ogni alloggio dovrà avere un posto macchina coperto di superficie utile non inferiore a mq. 15.
5. Nelle zone residenziali le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino.
6. Per le costruzioni legittime, per quelle costruite con regolare licenza e/o concessione edilizia o condonate ai sensi di leggi specifiche, ricadenti nelle zone B, C1, E4, è consentito il trasferimento del volume abbattuto all'interno dell'area di proprietà, purché ricadente nelle medesime zone territoriali omogenee, accorpandolo all'edificio principale, se non vincolato in quanto edificio in zona A1 o A2, nel rispetto dei valori architettonici dell'insieme e del valore ambientale del sito ed in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi.
7. Per gli edifici vincolati in zona A1 e A2, qualora le superfetazioni assumessero il carattere di costruzioni legittime e di manufatti costruiti con regolari licenze e/o concessioni edilizie o condonate ai sensi di leggi specifiche, è consentito il trasferimento del volume superfetativo abbattuto all'interno dell'area di proprietà ricadente nella medesima zona territoriale omogenea (ambito di pertinenza), sia accorpandolo ad edifici minori sia costruendolo nell'ambito dell'area di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici e ambientali del fabbricato tutelato e nel rispetto dei diritti di terzi. Tale possibilità è subordinata alla presentazione di un adeguato progetto complessivo di ricomposizione / riqualificazione urbanistica comprendente l'intero ambito di pertinenza, accompagnato da una documentata analisi che attesti il carattere superfetativo dei volumi oggetto d'intervento, la legittimità degli stessi, e che dimostri le finalità di recupero del carattere originario dell'edificio tutelato.
8. Nelle zone agricole gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi, in carenza di specifiche indicazioni delle schede relative ai fabbricati., solo nei casi previsti dalla vigente disciplina regionale, compatibilmente con le previsioni del Piano Ambientale.

CAPO I SISTEMA STORICO

ART. 18 – ZTO A1 CENTRO STORICO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi e distinti in:
   a) Baone;
   b) Valle San Giorgio;
   c) Calaone;
   d) Rivadolmo;

OBIETTIVI

2. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di PAT, sono finalizzati a:
   - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
   - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Il P.I. individua con apposita campitura i centri storici di Baone, Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/80 e li rappresenta nelle tavole di piano in scala 1/5000, 1/2000 e 1/1000.

4. Gli interventi sono realizzati in diretta attuazione del P.I. in tutti i centri storici.

5. I centri storici di Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio sono rappresentati nell'elaborato 09, Tavola 4 –Centri Storici - Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio; vengono individuati i gradi di tutela dei singoli fabbricati e per essi, gli interventi consentiti sono normati dall'art. 48 delle presenti norme. Le indicazioni riportate nella suddetta tav. 4 devono intendersi prescrittive, ad integrazione della disciplina generale di cui al citato art. 48 delle presenti norme. Per il centro storico di Baone valgono i gradi di tutela dei singoli fabbricati individuati nella tavola in scala 1:2.000 "Zonizzazione Zone significative" e nell'allegato A delle presenti norme.

6. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione della Variante Generale al PRG (28.12.2006), all'interno dei centri storici di Baone, Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio, non indicati da alcun grado di tutela, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione totale o parziale, la demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente, l'ampliamento del 10% del volume esistente legittimo entro il limite massimo di 150 mc. per ciascun fabbricato, purché l'intervento sia finalizzato all'adeguamento igienico - sanitario .

7. I nuovi fabbricati da realizzare all'interno dei centri storici di Calaone e Rivadolmo dovranno assumere la posizione indicata nella planimetria di piano 1/1.000 ed il volume dovrà essere contenuto all'interno della sagoma limite. Ogni fabbricato avrà il volume massimo di 1.000 mc. con due piani fuori terra ed una altezza massima di m. 6.50. Le caratteristiche architettoniche dell'edificio dovranno essere in armonia con i fabbricati del centro storico. Il

volume massimo consentito nel centro storico di Valle S. Giorgio è di mc. 600 (sagoma limite individuata nella planimetria della tav. 4)

8. Gli edifici accessori non vincolati, legittimi, possono essere ristrutturati. In presenza di un piano di intervento organico riguardante più accessori, anche di diversa proprietà, tendente alla riorganizzazione funzionale e alla valorizzazione ambientale del sito sono consentiti la demolizione dei corpi edilizi esistenti e l'accorpamento del volume all'interno delle aree indicate dal piano.
9. Le aree non coperte, di pertinenza dei fabbricati, devono essere sistemate a corte, orto e giardino.

ART. 19 – ZTO A2 EDIFICI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO E LORO RISPETTO, ESTERNI ALL'AMBITO DEL CENTRO STORICO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio interessate da edifici di interesse storico e dal loro ambito pertinenziale che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, esterne ai centri storici

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. La tutela degli edifici é volta al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio e delle aree ad esso pertinenti.
3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali nel rispetto dei gradi di tutela e delle metodologie indicate all'art. 48 delle presenti norme e sinteticamente riportate nell'Allegato A.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi, adeguatamente documentati, di parti di edificio mancanti o crollate, dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originale: in questi casi il volume ricostruito viene computato come volume esistente. Gli interventi di parziale ricostruzione devono rispettare le distanze dalla strada, salvo gli allineamenti precostituiti, dai confini e dai fabbricati.

CAPO II SISTEMA RESIDENZIALE

ART. 20 – ZTO B COMPLETAMENTO EDILIZIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
-	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
-	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi o edificabili, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Il P.I. individua l'unica zona B del Comune localizzata nel Capoluogo; in tale zona il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del presente articolo e delle altre norme ad esso collegate.
3. Qualora si intenda procedere a programmi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia estesi ad aree che comprendono più edifici e necessario costituire il comparto e proporre all'approvazione dell'Amm. Comunale un piano attuativo.
4. Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
   - indice di fabbricabilità fondiaria.....mc/mq. 1.50
   - altezza massima .....m. 9.00
   - distanza dalla strada .....m. 7.50
   - distanza dai confini .....m. 5.00
   - distanze dai fabbricati tra pareti finestrate .....non inferiore a m. 10.00
   - distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestrate .....non inferiore a m. 6.00.
5. Nel caso che sul lotto confinante sia eretto un edificio a confine é ammesso la costruzione in aderenza, salvo diritti di terzi.
6. La nuova edificazione potrà essere ammessa alla distanza dai confini inferiore a quella sopra indicata, previo accordo tra le parti con vincolo di asservimento urbanistico, registrato e trascritto.
7. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con le residenze indicate all'art. 6; il volume massimo non residenziale consentito é uguale al 20% del volume urbanistico del singolo lotto.

ART. 21 – ZTO C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi edificabili, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In tali zone il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del presente articolo e delle altre norme ad esso collegate.
3. Nelle zone residenziali di completamento C1 oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 17, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento nel rispetto della densità fondiaria e dell'altezza della zona:
4. Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
   - indice di fabbricabilità fondiaria.....mc/mq. 1.00
   - altezza massima .....m. 8.50
   - distanza dalla strada per le strade principali .....m. 10.50
   - distanza dalla strada per le strade minori ovvero per quelle con sede (esclusi i marciapiedi) di larghezza non superiore a m. 6.00.....m. 7.50
   - distanza dai confini .....m. 5.00
   - distanze dai fabbricati tra pareti finestrate .....non inferiore a m. 10.00
   - distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestrate .....non inferiore a m. 6.00.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per le residenze indicate all'art. 6.
6. La nuova edificazione potrà essere ammessa alla distanza dai confini inferiore a quella sopra precisata, previo accordo tra le parti con vincolo di asservimento urbanistico registrato e trascritto.
7. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessate da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.I., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia un confine tra proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8. Nell'area C1/R (di cui alle osservazioni 15 e 62 del PRG approvato con DGR 1139/2005) gli interventi devono sottostare alle seguenti prescrizioni:
   - l'accessibilità all'area deve avvenire dalla viabilità interna alla lottizzazione;
   - il nuovo volume edificabile, nel rapporto di 1.0 mc/mq deve essere eseguito in aderenza al fabbricato esistente;
   - tutte le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo volume, devono essere allacciate alla lottizzazione esistente;
   - gli interventi di edificazione sono subordinati alla esecuzione di puntuali indagini geologiche e geotecniche che attestino l'assenza di rischio per la sicurezza delle costruzioni.

LOTTI INEDIFICATI

9. All'interno delle zone C1, il P.I. conferma i lotti inedificati già presenti nello strumento precedente, utilizzabili per nuova edificazione mediante intervento diretto.

10. Le aree individuate contengono i lotti indicati nelle tavole 1 (scala 1:5.000) e tavola 2 (scala 1:2.000) di P.I. e consentono l'edificazione massima, per singola area, riportata nella seguente tabella:

n. lotti	Superficie fondiaria	Volume massimo	Indice Fondiario
5 - 6	Mq. 4.250	mc. 3.150	Mc/mq. 0.74

11. La destinazione d'uso è quella residenziale, come definita dalle presenti norme.

12. E' consentita l'edificazione a blocco isolato di fabbricati mono o plurifamiliari.

13. I parametri da osservare nelle edificazioni in questi lotti sono i seguenti:
    - altezza massima .....m. 7.50
    - distanza dalla strada.....m. 10.00
    - distanza dai confini .....m. 5.00
    - distanze dai fabbricati .....m. 10.00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

14. Per i lotti inedificati numero 8 (piano di lottizzazione le Campanate Valle San Giorgio) e numero 9 (PEEP Le Fiorentine Calaone) i volumi, e/o gli indici di edificazione fondiaria di riferimento per l'edificazione, sono quelle dei relativi piani attuativi approvati e convenzionati.

ART. 22 – ZTO C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un piano di lottizzazione approvato e convenzionato o destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Nelle zone di espansione C2 tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo ai sensi della LR 11/2004.
3. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti di PUA approvato, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni vigenti.
4. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti in cui è obbligatorio la formazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.
5. L'intervento diretto è ammesso solo per le aree ricadenti all'interno dei Piani già convenzionati.
6. Tutte le aree di espansione indicate dal P.I. presentano caratteristiche ambientali tali da giustificare e obbligare ad interventi edificatori con indice territoriale inferiore a 1 mc/mq. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le prescrizioni, le indicazioni ed i parametri quantitativi e qualitativi riportati nelle schede progettuali raccolte nell'allegato B alle presenti norme e nell'elaborato 14 Schede Aree di Trasformazione.
7. Le schede progettuali raccolte nell'allegato B e nell'elaborato 14 Schede Aree di Trasformazione sono parte integrante delle N.T.O. del P.I.; i valori numerici riportati nelle schede prevalgono su ogni altro elaborato mentre i grafici che le accompagnano sono illustrativi.
8. Le schede progettuali di cui riportano per ogni area di intervento le seguenti prescrizioni (P) e indirizzi (I):
   a. le unità minime di intervento (I)
   b. gli obiettivi del progetto (P)
   c. la superficie territoriale (I)
   d. le superficie e gli spazi d'uso pubblico minimi(P)
   e. volume urbanistico complessivo e le percentuali di destinazione d'uso (P)
   f. l'indice di edificabilità territoriale (P)
   g. la tipologia edilizia adottata (I)
   h. l'altezza massima degli edifici (P)
   i. distanze dai confini (P)
   j. distanza dalla strada (P)
   k. criteri per la progettazione (P)
   l. tipo di strumento attuativo (P)

9. La dimensione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo é quella minima.
10. Il volume urbanistico riportato nella scheda, è il massimo consentito.
11. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con le residenze indicate all'art. 6 salvo diversamente specificato nelle schede progettuali.

CAPO III SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 23 – ZTO D1 INDUSTRIALE, ARTIGIANALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
-	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
-	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Il P.I. individua una zona esistente riservata agli insediamenti produttivi presso il centro abitato di Baone:
   a. le attività artigianali – industriali di completamento presso Baone;
   b. l'attività commerciale presso Rivadolmo.
3. Nella zona destinata alle attività artigianali e industriali di completamento, sono ammessi gli edifici e gli impianti necessari allo svolgimento delle attività, gli uffici di pertinenza, le infrastrutture di servizio, i depositi, gli impianti tecnologici, i servizi, gli spazi per le attività collettive, per l'assistenza e il ristoro degli addetti.
4. Potranno essere consentite anche le attività commerciali se relative alla produzione delle attività artigianali – industriali insediate, con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 250 (esercizi di vicinato L.R. 50/2012); in questo caso dovrà essere stipulata con il Comune apposita convenzione che regolarizzi i rapporti tra l'attività produttiva principale e quella commerciale.
5. Sono escluse:
   a. le residenze, salvo l'alloggio di servizio (per il custode o il titolare) nella misura di uno per ogni lotto, indipendentemente dal numero di attività insediate, di volume non superiore a mc. 500;
   b. le attività che producono inquinamenti o rumore oltre i limiti stabiliti dalla vigente legislazione, che alterino i caratteri ambientali del sito o che comunque producano effetti o impatti significativi sulle aree relative alla Rete natura 2000 (SIC e ZPS).
6. Nelle zone D1, l'edificazione consentita per il completamento degli edifici esistenti, attraverso l'intervento edilizio diretto, non può superare il limite massimo di copertura del 50 % della superficie del lotto, compreso l'esistente.
7. Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
   - Rapporto di copertura (compreso esistente).....50%
   - altezza massima comprese le eventuali costruzioni tecnologiche necessarie ed emergenti dalla copertura .....m. 7.00
   - distanza dalla strada..... m. 20.00 (o allineamento con corpi pre esistenti)
   - distanza dai confini .....m. 5.00
   - distanze tra fabbricati.....m. 10.00
8. La dotazione di spazi a servizio delle attività artigianali – industriali esistenti o in ampliamento devono rispettare i seguenti limiti:

a. aree a parcheggio non inferiore al 10% della superficie del lotto; nel caso di attività commerciali connesse alla produzione dell'attività principale, alla superficie di parcheggio sopra citata, dovrà essere aggiunta una superficie non inferiore a mq. 100 mq per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento ad uso commerciale;

b. aree sistemate a verde, non inferiore al 10% della superficie del lotto.

9. Per favorire l'inserimento del fabbricato nel contesto ambientale, è prescritto che le aree sistemate a verde formino una fascia, lungo i lati del lotto, composta da alberi ad alto fusto e siepi.

10. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con le attività produttive indicate all'art. 6.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

11. Nella zona commerciale di Rivadolmo valgono i parametri indicati ai precedenti commi 5, 6 e 7 del presente articolo, mentre la dotazione degli spazi a parcheggio a servizio dell'attività commerciale esistente o in ampliamento, non deve essere inferiore a mq. 100 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento dell'attività medesima e, in ogni caso, commisurate alle effettive necessità dell'attività in atto.

ART. 24 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE DIFFUSE DA CONFERMARE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività produttive di modeste dimensioni, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona, che il PI individua e identifica, per le quali sono consentiti gli interventi descritti nelle specifiche schede raccolte nell'Allegato C delle presenti norme.

2. Per gli edifici non vincolati, ai sensi dell'art. 48, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in diretta attuazione del P.I., gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, adeguamento tecnologico, nel rispetto dei parametri indicati nella scheda.
3. Al cessare delle attività insediate, nei fabbricati saranno consentite esclusivamente le attività ammesse dalle norme della zona in cui le stesse ricadono.
4. Gli ampliamenti ammissibili devono essere in aderenza o in sopraelevazione al fabbricato produttivo esistente, secondo le indicazioni riportate nella scheda. Non sono ammessi gli ampliamenti residenziali.
5. In queste aree il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto che comprende la progettazione unitaria dell'intero lotto perimetrato, secondo le indicazioni presenti in ogni singola scheda.
6. Gli spazi scoperti dovranno essere sistemati con alberature disposte a barriere vegetali in modo da favorire l'inserimento delle costruzioni nel circostante paesaggio rurale o urbano.
7. Gli impegni assunti dovranno essere verificati al momento dell'agibilità del fabbricato.
8. Il R.U.P. ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale anche visivo, attraverso Intervento Edilizio Diretto convenzionato.
9. La dotazione di spazi pubblici negli interventi diretti al servizio delle attività produttive sono le aree a parcheggio e quelle sistemate a verde nella misura minima indicata nella scheda.
10. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento (finalizzato, quest'ultimo, ad adeguare le attività produttive ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie) sono soggetti alla stipula di una convenzione che disciplini l'intera area e in particolare:
    a. la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
    b. la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
    c. le condizioni di lavoro;
    d. l'impegno a non frazionare il fabbricato in più unità immobiliari rispetto all'esistente;
    e. l'obbligo della sistemazione ambientale dell'area di pertinenza dell'intervento e alla realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento delle infrastrutture viabilistiche.

ART. 25 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE DIFFUSE NON COMPATIBILI CON LA ZONA AGRICOLA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività produttive di modeste dimensioni, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona, che sono ritenute incompatibili con il contesto ambientale in cui sono inserite e si prevede il loro trasferimento in zona propria.
2. Al fine di favorire il trasferimento di dette attività in zone produttive attrezzate, il P.I. consente la formazione di piani di recupero e valorizzazione ambientale (P.R.V.A.) di iniziativa privata, estesi all'intera area di proprietà.
3. Fino alla formazione del piano di recupero e valorizzazione ambientale, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli necessari al rispetto delle norme igienico – sanitarie e alla sicurezza dei lavoratori, purché detti interventi siano eseguiti all'interno delle volumetrie esistenti.
4. Potrà essere recuperato e riutilizzato parte del volume esistente legittimo (autorizzato o condonato) mentre il volume rimanente dovrà essere demolito e l'intera area dovrà essere sistemata in armonia con le indicazioni dei P.R.V.A. di seguito descritti.

ART. 26 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L n. 241 del 07.08.1990, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"
- Circolare 31.07.2001, n. 16 "Sportello Unico per le attività produttive (Art. 2 e 5 del DPR n. 447/98), indirizzi in materia urbanistica"
- DGRV 31 marzo 2009, n. 791 "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali."
- DGRV 15 marzo 2010, n. 832 "Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio". Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004 (art. 46 comma 2 lettera c, LR 11/2004)"
- DPR n. 160 del 07.09.2010, "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133"
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- Legge Regionale del 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"
- Piano di Assetto del Territorio
- Regolamento Sportello Unico Attività Produttivo Unione dei Comuni "Colli Euganei" approvato con Delibero dei Comuni del Consiglio dell'Unione numero 10 del 12.07.2016

DEFINIZIONE

1. La procedura di Variante al PRC attraverso la procedura dello SUAP è finalizzata a rispondere alle esigenze di sviluppo o di trasformazione degli insediamenti produttivi non conformi alle previsioni urbanistiche del PRC Vigente.

2. La procedura di SUAP di cui alla LR 55/2012 contempla tre casistiche:
   a) interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale (Art. 2, LR 55/2012), soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010:
      - ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre mq 100 di superficie coperta;
      - modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di SUAP, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
   b) interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (Art. 3, LR 55/2012), soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale:
      - ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% della Sc e, comunque, in misura non superiore a mq 1.500.
   c) interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (Art. 4, LR 55/2012), soggetti al procedimento unico di cui all'Art. 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni di cui all'Art. 4 della LR 55/2012.

DIRETTIVE E INDIRIZZI

3. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello SUAP:
   - Circolare 31.07.2001, n. 16 "Sportello Unico per le attività produttive (Art. 2 e 5 del DPR n. 447/98), indirizzi in materia urbanistica";
   - DGRV 31 marzo 2009, n. 791 "Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali";
   - DGRV 15 marzo 2010, n. 832 "Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46 della LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio". Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004 (art. 46 comma 2 lettera c, LR 11/2004)";
   - Regolamento Sportello Unico Attività Produttivo Unione dei Comuni "Colli Euganei" approvato con Delibero dei Comuni del Consiglio dell'Unione numero 10 del 12.07.2016.

4. In sede di applicazione della procedura di SUAP in deroga o in variante al PRC è da evitare la possibilità di ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, etc.;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. In sede di applicazione della procedura di SUAP in deroga o in variante al PRC:
   a) è necessario:
      - quantificare la "capacità di carico ambientale" e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell'ecosistema interessato;
      - verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;
      - garantire il rispetto degli standards urbanistici;
      - rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
      - collocare gli ampliamenti in contiguità al fabbricato esistente e comunque all'interno dell'area di pertinenza, la quale deve essere costituita da una figura geometrica unica e chiusa;
      - utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
      - riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
      - convenzionare le opere di mitigazione ambientale e di urbanizzazione relative all'intervento;
      - prevedere interventi utili per mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività produttiva, mediante, ad esempio, cortine vegetali, barriere antirumore, o interventi migliorativi sul ciclo produttivo;
   b) la documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione nella quale siano esaustivamente illustrati i seguenti aspetti:
      - attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni, materiali e sostanze impiegate, prodotte e di scarto;
      - impatto, in relazione alle caratteristiche della zona e alla struttura insediativa esistente, relativo al traffico indotto previsto e/o potenziale;
      - elementi di possibile incompatibilità con eventuali insediamenti residenziali esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, etc.) e rimedi posti per eliminare o mitigare tali inconvenienti.

6. La procedura di SUAP in variante al PRC è assoggettata a:
   a) applicazione dei principi e delle procedure della perequazione urbanistica come definiti dalle presenti NTO e dal PAT;
   b) definizione di un APP ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 o di similari forme di convenzionamento;
   c) applicazione, nel caso di attività collocate in "zona propria", limitatamente alle attività che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza.

CAPO III SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE

ART. 27 – CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- D.G.R.V. 8 ottobre 2004, n. 3178
- D.G.R.V. 25 novembre 2008, n. 3650
- D.G.R.V. 03 febbraio 2010, n. 172
- D.G.R.V. 16 febbraio 2010, n. 329
- D.G.R.V. 15 maggio 2012, n. 856
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
   - Sottozona E1/RNI - zone di riserva naturale integrale
   - Sottozona E1/RNO - zone di riserva naturale orientata
   - Sottozona E2/PR - Zone di protezione agro - forestale
   - Sottozona E2/PA - Zone di promozione agricola
   - Sottozona E2/PR* - E2/PA* - zona di specifico interesse paesaggistico
   - Sottozone E4 – nuclei residenziali in zona agricola
   - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo.
2. Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per:
   - gli edifici di interesse storico in zona agricola
   - gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo

   sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti NTO, esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dalla LR 11/2004 e s.m.i..
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004.

OBIETTIVI

4. Nella zona agricola il P.I. si propone di:
   a. salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzando le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni colturali;
   b. promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
   c. favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Le modalità di intervento, di recupero, ampliamento e nuova edificazione devono avvenire in modo che:
   a. l'edificio da realizzare (casa di abitazione o annesso rustico) o l'intervento di sistemazione del fondo deve avere le caratteristiche del miglioramento fondiario ed essere quindi conveniente, proporzionato al fondo e riconosciuto tecnicamente idoneo;
   b. le caratteristiche tipologiche dell'edificio debbono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale e da questa trarne ispirazione; il progetto degli interventi eccedenti la manutenzione e

il restauro deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, (i giardini, le alberature, i filari, gli accessi, ecc.) e le opere ad essi connesse;

c. il nuovo edificio deve essere realizzato nell'ambito del centro aziendale degli aggregati rurali con le modalità previste dalla LR 11/2004;

d. gli insediamenti isolati di poggio non devono essere alterati né avvicinati da altri nuovi edifici;

e. le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, ne alterare le trame particellari;

6. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.

7. Per le costruzioni esistenti, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, l'ampliamento, nonché, fatti salvi gli edifici vincolati di tipo A2, la demolizione e la ricostruzione in loco, L'edificazione è inoltre subordinata alla realizzazione e/o integrazione – a carico del soggetto attuatore – delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo rurale (compresi marciapiedi, parcheggi, piazzole ecologiche, impianti a rete, ecc.) secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune in relazione alla collocazione della nuova costruzione, allo stato di infrastrutturazione in atto, alla dimensione dell'area di intervento.

ART. 28 – SOTTOZONA E1/RNI - ZONE DI RISERVA NATURALE INTEGRALE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio agricolo in cui sono conservati integralmente gli equilibri biologici ed ambientali in atto; la fruizione di questo ambito, indicato nel P.I., ha carattere esclusivamente naturalistico, scientifico, didattico e culturale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. L'uso e le attività naturalistiche consentite in questa zona sono orientate alla conservazione delle risorse e dell'ambiente, comprendenti l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione e l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta.
3. Sono consentiti solo interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e delle testimonianze culturali presenti.
4. Sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastano con gli indirizzi conservativi e fruitivi suddetti. In particolare sono esclusi:
    a. l'apertura di nuove strade;
    b. la riduzione a coltura di terreni boschivi;
    c. l'esecuzione di tagli boschivi;
    d. interventi costruttivi o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni;
    e. gli scavi e i movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesaggistico o ambientale;
    f. l'apertura ai fini della coltivazione di cave;
    g. gli interventi che compromettono il regime o la qualità delle acque, sia superficiali che sorgive o di falda, fatti salvi gli interventi pubblici per utilizzo delle risorse idropotabili o attuati nell'ambito del P.U.R.T.;
    h. gli interventi che possono in qualsiasi modo aggravare situazioni di dissesto in atto sui versanti o di pericolosità idrogeologica;
    i. la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, se non per fini di studio o per specifiche esigenze legate alle tradizioni alimentari;
    j. l'uso di mezzi motorizzati fuori strada se non per l'attività agricola, i servizi forestali o di protezione civile;
    k. il sorvolo a bassa quota e l'atterraggio con aeromobili, salvo che per operazioni di soccorso o per pubblico servizio;
    l. l'abbandono di rifiuti e la realizzazione di discariche.

ART. 29 – SOTTOZONA E1/RNO - ZONE DI RISERVA NATURALE ORIENTATA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio agricolo volte al potenziamento delle funzionalità ecosistemiche, da conseguire attraverso l'avviamento dei soprassuoli all'alto fusto, la regimazione del governo a cedilo, l'ampliamento della bio-diversità vegetale e l'eliminazione o riduzione dei fattori di disturbo interni ed esterni.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In questa sottozona non é in nessun caso ammessa alcuna nuova edificazione, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche o di uso pubblico, previa approvazione dell'Ente Parco.
3. Per le costruzioni esistenti ad uso abitativo o ad uso agricolo sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impianto tipologico riconoscibile con l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.
4. E' consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.
5. In questa zona sono consentiti:
    a. gli usi e le attività naturalistiche complessivamente orientate alla prioritaria conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale, con la riduzione al minimo delle interferenze antropiche, comprendenti l'osservazione scientifica e amatoriale, la contemplazione, l'escursionismo a piedi, a cavallo, in bicicletta purché compatibile con lo stato dei luoghi;
    b. gli usi e le attività agro forestali complessivamente orientati alla manutenzione del territorio con le tradizionali forme di utilizzazione delle risorse per la vita della comunità locale, ed alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio colturale comprendente in varia misura le attività di gestione forestale, i servizi e le infrastrutture ad esse connesse, nonché le varie forme di coltivazione agricola del suolo con i relativi servizi ed abitazioni.
6. Le attività agro - forestali sono preferenzialmente orientate al mantenimento delle colture esistenti e alle azioni di governo del bosco.
7. Gli interventi ammessi sono di conservazione e conservazione attiva, di manutenzione e di restituzione, come definiti dal Piano Ambientale.

8. Gli interventi sono volti:
    a. prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e delle testimonianze culturali, con le eventuali attività manutentive e di controllo dei tipi e livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa;
    b. alla eliminazione degli elementi infestanti o degradanti, parziali rimodellazioni del suolo per la sicurezza e la stabilità idrogeologica o per la funzione naturalistica, nonché azioni di monitoraggio e tutti gli interventi diretti all'innesco o al controllo dei processi naturali;
    c. al mantenimento in uso delle risorse primarie, dei paesaggi e del patrimonio naturale con interventi di recupero leggero e diffuso, di riuso, di rifunzionalizzazione o di modificazione fisica marginale, strettamente finalizzati al mantenimento dei valori in atto;
    d. al ripristino di condizioni ambientali alterate da processi di degrado, al restauro dei monumenti e delle testimonianze storico-culturali, al recupero del patrimonio abbandonato e al ripristino delle componenti naturali, all'eliminazione o alla mitigazione dei fattori di degrado o d'alterazione e dei tipi o livelli di fruizione incompatibili, con le modificazioni fisiche o funzionali strettamente necessarie e compatibili con tali finalità.
9. Nella zona E1/RNO sono esclusi tutti gli interventi, gli usi e le attività che contrastino con gli indirizzi conservativi e fruitivi suddetti e, con riferimento ai limiti fissati dell'art. 10 del Piano Ambientale, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
    a. interventi di apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale realizzati da enti pubblici di settore;
    b. trasformazioni di incolti in aree coltivate, solo per governare l'imboschimento e per la ricostruzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da gravi processi erosivi in atto, con l'esclusione in ogni caso delle aree a "vegro", costituiti dai terreni incolti improduttivi consolidati;
    c. interventi silvo - colturali solo se attuati secondo gli indirizzi del P.A. per i diversi tipi forestali;
    d. movimenti di terreno e modificazione dei reticoli idrici superficiali solo se finalizzati al mantenimento delle attività agropastorali in atto (purché compatibili con gli ecosistemi protetti), al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, alla difesa idrogeologica o al recupero ambientale di cave dismesse ed altre aree degradate, attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 30 – SOTTOZONA E2/PR - ZONE DI PROTEZIONE AGRO - FORESTALE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le zone di protezione agro – forestali, collinari e pedecollinari, caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzione agricole caratteristiche, nonché caratterizzate dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, il ripristino e la riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme ai segni fondamentali del paesaggio naturale agrario, quali gli elementi della struttura geomorfologica ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepi ed alberature.
3. Gli indirizzi sono orientati a sostenere il mantenimento delle forme colturali tradizionali, con particolare riferimento ai vigneti, agli oliveti, ai castagneti, alla regimazione del ceduo e alle altre piante da frutto, a tesaurizzare le risorse idriche disponibili, ad agevolare le pratiche agro-forestali più opportune ai fini di cui sopra, a migliorare la qualità e la leggibilità del paesaggio agrario.
4. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse le attività abitative e le attività ricettive, turistiche e del tempo libero.
5. Nella sottozona E2/PR gli interventi propri sono la manutenzione e riqualificazione con programmati interventi di restituzione ad usi più naturalistici.
6. Oltre alle utilizzazioni produttive tradizionali e compatibilmente con esse, gli ambiti interessati possono essere fruiti a scopi turistici, ricreativi, sportivi, didattici, scientifici e culturali purché tali attività non richiedano nuove costruzioni, eccetto i locali di servizio agli utenti (igienici, informativi, ecc.) ed i parcheggi in terra battuta predisposti dagli Enti competenti nelle aree pubbliche e di uso pubblico previa approvazione dell'Ente Parco, e non determinino interferenze o sovraccarichi ambientali incompatibili con la conservazione o la riproducibilità delle risorse o la riconoscibilità e la leggibilità del paesaggio.
    a. Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. (12.02.1992) estendono un vincolo di non edificabilità sia ai fini residenziali che agricoli, registrato e trascritto nei pubblici registri, sulle rispettive aree di proprietà. Sono ammessi, alle seguenti condizioni: interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei "vegri", solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
    b. l'espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l'immediata sostituzione;
    c. gli interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza degli incendi;
    d. la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004. E' consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà

l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.

e. la costruzione di annessi rustici, è ammesso nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura dell'1% (uno per cento) del fondo rustico fino ad un max di mq. 1.000 fatto salvo maggiori dimensioni previste dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ente competente;

f. le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nelle trame particellari; per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe;

g. i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;

h. interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro - forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

7. Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

   a. il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell'ambito dell'aggregato abitativo, salvo diversa indicazione disposta da scheda specifica;

   b. l'altezza massima non può superare 7.00 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igenico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano; sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali;

   c. le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2);

   d. la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00;

   e. la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00;

   f. la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione, deve essere conforme alle norme del D. Lgs. 30.04.92 n.285 "nuovo codice della strada"; nel caso di ampliamento di edificio esistente, l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente, con il limite minimo di m. 5.00.

   g. i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;

   h. ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di apertura di nuove strade pubbliche o di uso pubblico.

   i. le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

8. Per i fabbricati esistenti, non contemplati dal precedente comma 9, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza ampliamento dei volumi esistenti. I materiali e i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali locali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, di legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali, nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.

9. E' vietata la recinzione delle aree di pertinenza delle singole unità con murature, di qualsiasi specie, di ringhiere o di rete metallica; è consentita la piantumazione di siepi.
10. Le aree scoperte sono sistemate a giardino, a parco e riservate alle attività ricreative all'aperto; le alberature dovranno essere tipiche dell'ambiente collinare.
11. L'area dovrà essere attrezzata con tutte le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli edifici dovranno essere a queste collegati.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

12. Piano di Recupero e Valorizzazione Ambientale n. 3 – Si consente il recupero del fabbricato esistente all'interno dell'area perimetrata, con destinazione d'uso annesso agricolo a servizio dell'azienda agricola proprietaria. Il fabbricato dovrà essere sistemato in armonia con le forme tipiche dell'architettura rurale e dovrà essere opportunamente inserito nel contesto affinché sia ridotto al massimo l'impatto visivo della costruzione nell'ambiente circostante. L'intervento risulta ammissibile solo nella misura in cui sia riconducibile alle fattispecie ammesse dalla L.R. 11/2004 (come modificata dalla L.R. 18/2006). Pertanto, la prevista riconversione ad uso agricolo potrà essere effettuata solo nei limiti e alle condizioni degli artt. 44 e 48 comma 7 ter della citata L.R. 11/2004.
13. Ove tali condizioni non ricorrano, la problematica potrà essere propriamente affrontata solo con i nuovi strumenti previsti dall'art. 36 della L.R. 11/2004 (riqualificazione ambientale e credito edilizio).
14. Gli eventuali interventi restano in ogni caso subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto.

ART. 31 – SOTTOZONA E2/PA - ZONE DI PROMOZIONE AGRICOLA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le zone di promozione agricole, pedecollinari e di pianura, caratterizzate dall'esercizio di attività agricole; in esse sono agevolate le colture che combinano l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali delle singole aree.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Gli obiettivi per tali zone consistono nella promozione e nella qualificazione delle attività agricole, nel duplice ruolo di fattore strutturante del paesaggio e dell'ambiente euganeo e di fattore di base per lo sviluppo economico e sociale del contesto territoriale.
3. Gli indirizzi sono orientati a sostenere lo sviluppo dell'agricoltura per la piena e razionale utilizzazione delle risorse e delle potenzialità ambientali, favorendo nel contempo le azioni che riducono gli impatti ambientali negativi.
4. Gli usi e le attività sono quelli agricoli; sono ammesse, dove espressamente indicato dal P.I., le attività abitative, le attività ricettive, turistiche e del tempo libero.
5. In questa Sottozona gli interventi sono diretti prioritariamente alla riqualificazione del territorio agricolo con la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edificato e il recupero delle aree degradate.
6. Compatibilmente con tali fini prioritari, sono favorite le iniziative che tendono a migliorare la finalità sociale del territorio per usi turistici, ricreativi, sportivi, didattici e culturali che non richiedono nuove costruzioni od infrastrutture, salvo quelle esplicitamente previste dal Piano Ambientale.
7. Il P.I. potrà individuare mediante apposite schede di progetto aree degradate consentendo in tali aree il recupero degli edifici esistenti per uso residenziale, per servizi alla residenza e per il turismo; gli interventi di riuso dovranno essere compatibili con la localizzazione e con il mantenimento dei caratteri costruttivi dell'edificio e non dovranno comportare nuove opere indotte, quali recinzioni o strade alteranti l'intorno. In carenza di tali schede di progetto gli interventi non saranno attuabili.
8. Interventi ed attività non direttamente connessi con l'agricoltura sono ammessi solo in ordine all'attuazione di quanto previsto dal Piano Ambientale, fatti salvi gli interventi di riuso e le attività esistenti normate con scheda.
9. Sono ammessi, alle seguenti condizioni:
    a. l'esecuzione di tagli di alberature siepi e filari, anche parziali, solo in quanto necessari alla normale manutenzione oltre che al reimpianto;
    b. gli interventi che modificano il regime delle acque, purché previsti in progetti approvati dall'Ente per realizzare vasche, serbatoi, per il miglioramento della bonifica, dei sistemi idrici e delle necessità idriche per la sicurezza dagli incendi;
    c. la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004. E' consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.

d. la costruzione di annessi rustici, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura del 2% (due per cento) del fondo rustico fino ad un massimo di mq 1.000 fatto salvo maggiori dimensioni previste dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ente competente;;

e. le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nelle trame particellari. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o in rete metallica affiancata da siepe;

f. i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;

g. interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agroforestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

10. Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

a) il nuovo edificio dovrà essere in aderenza al fabbricato esistente e, quando ciò non sia possibile, dovrà essere costruito nell'ambito del centro aziendale, salvo diversa indicazione disposta da scheda specifica;

b) l'altezza massima non può superare 7.00 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igienico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano. Sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali, nel caso di ampliamento di edificio esistente, l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente;

c) le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2)

d) la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00

e) la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00;

f) la distanza dalla strada, nel caso di nuova costruzione, deve essere conforme alle norme del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 "nuovo codice della strada";

g) i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio del contesto;

h) ciascun edificio deve avere accesso diretto da strade esistenti, con divieto di apertura di nuovi accessi al servizio di più di due edifici (compresi gli esistenti) e di aperture di nuova strade pubbliche o di uso pubblico;

i) le sistemazioni esterne, non devono presentare alla vista muri controterra di altezze superiori a m. 1.50, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, ne l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.

11. E' vietata l'edificazione di fabbricati per allevamento zootecnici a carattere industriale.

12. Per i fabbricati esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza ampliamento dei volumi esistenti. I materiali e i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali locali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, di legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali, nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.

ART. 32 – SOTTOZONA E2/PR* - E2/PA* - ZONA DI SPECIFICO INTERESSE PAESAGGISTICO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le zone agricole di protezione agroforestale e di promozione agricola che per peculiarità di carattere naturalistico, ambientale e percettivo si caratterizzano di specifico interesse paesaggistico.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Nei paesaggi agrari di specifico interesse, individuati nella tavola di piano, gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agroforestali devono essere orientati al mantenimento ed alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfologiche che sono alla base della loro specificità.
3. Ciò comporta di norma l'esclusione di:
   a) nuove edificazioni staccate dalle preesistenti, nelle condizioni non contemplate dal successivo comma 3;
   b) nuove infrastrutture ivi comprese le rettificazioni stradali;
   c) gli elettrodotti aerei;
   d) le trasformazioni radicali della trama di fondo dell'assetto agrario.
4. E' consentita l'edificazione staccata dalle preesistenze soltanto a condizione che le nuove costruzioni, siano realizzate in modo tale da relazionarsi organicamente e funzionalmente con l'esistente per costituire un unico aggregato edilizio.
5. Sono ammessi, alle seguenti condizioni:
   a) interventi sui terreni boschivi e recentemente imboschiti, con esclusione dei "vegri", solo se attuati per governare l'imboschimento nei terreni di recente abbandono e per la ricostituzione di copertura vegetale con tecniche di ingegneria naturalistica sui terreni interessati da processi erosivi in atto;
   b) l'espianto di siepi, filari, alberate purché se ne preveda l'immediata sostituzione;
   c) la costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, purché per attività agricole, agrituristiche o per la residenza dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e/o dipendenti nei limiti previsti dalla L.R. 11/2004. E' consentito l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguito nel rispetto integrale della tipologia originaria. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti.
   d) la costruzione di annessi rustici, è ammesso nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, pari al rapporto di copertura dell'1% (uno per cento) del fondo rustico fino ad un massimo di mq 1.000 fatto salvo maggiori dimensioni previste dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato dall'Ente competente;
   e) le recinzioni solo se realizzate in siepi o pietra naturale locale a secco e coerentemente inserite nella trame particellare. Per le aree di stretta pertinenza degli edifici sono ammesse le recinzioni in pietra naturale locale o di rete metallica affiancata da siepe;
   f) i movimenti di terreno funzionali all'attività agricola, purché autorizzati dall'Ente Parco dove prescritto;

g) interventi per apertura o completamento di strade solo per eventuali tratti non asfaltati ad esclusivo uso agro-forestale o quelli realizzati da Enti pubblici di settore.

6. Le costruzioni debbono rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:
   a) l'ampliamento deve essere previsto in aderenza o in sopraelevazione al fabbricato esistente, sia esso ad uso abitativo o ad uso agricolo, salvo diversa indicazione disposta da scheda specifica;
   b) l'altezza massima non può superare 7,00 m. o, se minore, quella delle preesistenze limitrofe, purché siano almeno rispettati i limiti posti dalle normative igenico-sanitarie per l'altezza di un singolo piano; sono fatte salve maggiori altezze per gli annessi rustici in presenza di accertate necessità funzionali;
   c) le distanze dai confini di proprietà non devono essere inferiori a m. 5.00 o in aderenza nel caso che a confine esista un edificio (purché non vincolato di tipo A2);
   d) la distanza tra pareti finestrate non deve essere inferiore a m. 10.00;
   e) la distanza fra pareti entrambi non finestrate non deve essere inferiore a m. 6.00;
   f) l'ampliamento non può sopravanzare rispetto alla distanza dalla strada del fabbricato esistente;
   g) i materiali e i caratteri tipologici e costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, in legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto;
   h) le sistemazioni esterne non devono presentare alla vista muri controterra di altezza superiore a m. 1.5, né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso, la sosta e le lavorazioni agricole, né l'utilizzo di specie vegetali estranee a quelle tradizionalmente presenti nei colli.
7. Per i fabbricati esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza ampliamento dei volumi esistenti. I materiali e i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali locali, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura che devono risultare omogenei e con esclusione di rivestimenti ceramici, di legno o materiali lapidei estranei alle tradizioni costruttive locali, nonché di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto. E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera.

ART. 33 – SOTTOZONA E4 – NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
-	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
-	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il P.I. individua parti del territorio prevalentemente edificate, localizzate ai margini della viabilità esistente, costituenti nuclei sparsi per lo più non funzionali all'attività agricola.
2. Entro il perimetro delle zone E4 sono consentiti i seguenti tipi di interventi:
   a) nuova costruzione nelle aree non edificate intercluse;
   b) gli interventi sull'esistente

MODALITÀ DI INTERVENTO NUOVE COSTRUZIONI

3. In tali zone sono consentiti, mediante intervento diretto, la saturazione dei "lotti interclusi", la sistemazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Si devono considerare "lotti interclusi" quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
   a) sono stati acquistati o frazionati dal richiedente con atto registrato entro e non oltre il 31.12.2000, salvo non si tratti di parenti di 1° grado dei precedenti proprietari residenti nel medesimo nucleo rurale;
   b) sono inedificati ed hanno superficie minima tale da consentire un'edificazione di almeno 600 mc. in applicazione dell'indice di cui al punto 4 del presente articolo;
   c) sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di un nucleo di edifici perimetrato nel P.I.;
   d) sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.
4. La trasformazione in tali lotti avviene attraverso Intervento Edilizio Diretto per l'edificazione di una sola casa previa stipula di apposita convenzione con il Comune per la non alienabilità a terzi, esclusi congiunti e familiari, per almeno 10 anni del bene e per le caratteristiche tipologiche del fabbricato.
5. Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
   a) i.f.f. mc/mq 1.0;
   b) volume massimo: mc.800;
   c) distanza dalla strada: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5.00 e nel rispetto del D.Lgs 30.04.92 n.285 nuovo codice della strada;
   d) distanza dai fabbricati: non inferiore a mt. 10.00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);
   e) distanza dai confini: non inferire a m. 5.00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
   f) altezza del fabbricato: massimo m.6.00
   g) destinazione d'uso: residenza e compatibili.

MODALITÀ DI INTERVENTO EDIFICI ESISTENTI

6. Per le costruzioni esistenti, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, l'ampliamento, nonché, fatti salvi gli edifici vincolati di tipo A2, la demolizione e la ricostruzione in loco. L'edificazione è inoltre subordinata alla realizzazione e/o integrazione – a carico del soggetto attuatore – delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo rurale (compresi marciapiedi, parcheggi, piazzole ecologiche, impianti a rete, ecc.) secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune in relazione alla collocazione della nuova costruzione, allo stato di infrastrutturazione in atto, alla dimensione dell'area di intervento.
7. Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
   a) ristrutturazione e recupero del volume esistente
   b) ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800 per ciascun edificio residenziale;
   c) distanza dalla strada: in allineamento con il fabbricato esistente senza sopravanzare verso la strada, con il limite minimo di m. 5.00;
   d) distanza dai fabbricati: non inferiore a m. 10.00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti opponenti non finestrate. Per il calcolo delle distanze tra fabbricati non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2.50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo;
   e) distanza dai confini: non inferiori a m. 5.00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
   f) altezza del fabbricato: m. 6.00 o uguale a quella del fabbricato esistente di cui si chiede l'ampliamento.
   g) destinazione d'uso: residenza e compatibili.
8. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte non contigua purché rientri nello stesso aggregato abitativo. La necessita di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'I.R.A.

ART. 34 – VERDE PRIVATO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono parti di territorio agricolo, i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, etc. e piccole strutture accessorie di giardinaggio e arredo (pompeiane, gazebo, casette in legno, legnaie, etc.).
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 e s.m.i. e quant'altro si renda necessario a garantire la piena funzionalità delle strutture, senza aumenti di volume.
4. Le alberature e le aree verdi devono essere mantenute in buono stato.

ART. 35 – EDIFICI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43 e 44

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000
- Elab. 13	Schede edifici non funzionali alla conduzione del fondo	

DEFINIZIONE

1. Comprendono gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NTO e delle relative schede.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso esclusivamente per gli immobili individuati con apposita schedatura di cui all'Elaborato 13 Schede – "Edifici non funzionali al fondo" ed esistenti alla data del 06.05.2012 (adozione del PAT) e legittimi e/o legittimati ed è disciplinato dal presente articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, anche se già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
3. Gli edifici legittimi in zona agricola non più funzionali agli scopi per cui erano stati costruiti e gli annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo, individuati dal P.I., possono essere riutilizzati ad uso abitativo, nei limiti volumetrici e secondo i parametri indicati nelle singole schede specifiche. La realizzazione dell'intervento di cambio d'uso comporta il divieto nei 10 anni successivi di realizzare o ampliare annessi rustici sul medesimo fondo, salvo che sia dimostrata una nuova proprietà, o un diverso assetto derivante dall'acquisizione di nuovi terreni, dell'azienda. In quest'ultima ipotesi, il rapporto di superficie coperta ammesso dalle presenti norme dovrà essere riferito ai soli terreni di nuova acquisizione.
4. In sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere dimostrata dal richiedente la non funzionalità dell'edificio alle esigenze del fondo agricolo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura prima del rilascio del PdC.
5. Il rilascio del Permesso di Costruire é subordinato alla costituzione di un atto di vincolo di non edificabilità, registrato e trascritto, sulla superficie fondiaria interessata. Pertanto, una volta utilizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa deve ritenersi coperta da vincolo "non aedificandi" (revocabile solo in caso di demolizione del volume realizzato o modifica alle destinazioni di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, essa non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi. Inoltre, ad ogni rilascio di concessione, il Comune provvede ad aggiornare il registro fondiario e la planimetria catastale riportando i vincoli istituiti; le Ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo purché detta superficie comprenda la superficie coperta del fabbricato e formi una sola figura geometrica. Per i terreni compravenduti dopo il 18.04.1992, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori; a tale scopo, nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui al presente comma.
6. Il cambio di destinazione d'uso degli annessi non funzionali alla conduzione del fondo e dei fabbricati dismessi è ammesso nel rispetto di:
   - parametri igienico sanitari previsti dal RE;
   - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
   - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
   - adeguata dotazione di aree a parcheggio;
   - realizzazione del numero di unità immobiliari individuate in scheda
7. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo e dei fabbricati dismessi, comporta:

a) l'obbligo di eliminare le superfetazioni legittime e/o legittimate "non storicizzate";
b) l'obbligo a carico del soggetto attuatore di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso mediante:
   - il collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o l'utilizzo di sistemi alternativi di generazione;
   - un sufficiente approvvigionamento idrico;
   - un'adeguata accessibilità carrabile o pedonale in base alla diversa ubicazione e destinazione del fabbricato.

Capo IV: Sistema dei Servizi e delle Dotazioni

ART. 36 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
   - ZTO F1 aree per l'istruzione;
   - ZTO F2.1 aree per attrezzature di interesse comune civili;
   - ZTO F2.2 aree per attrezzature di interesse comune religiose;
   - ZTO F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
   - ZTO F4 aree per parcheggio.
2. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, come integrato dall'Art. 31 della LR 11/2004 e successivi Atti di Indirizzo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le aree di cui al presente articolo del presente PI, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
   - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
   - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
   - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

   Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
4. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
5. Per la realizzazione degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, previa Deliberazione del Consiglio Comunale così come previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001.
6. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, fermo restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio..
7. Per gli edifici adibiti a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, adeguamento alle disposizioni vigenti di legge e di regolamento.
8. Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamento devono rispettare le norme che seguono.

ART. 37 – ZTO F1 AREE PER L'ISTRUZIONE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per l'istruzione sono suddivise in:

   01 Asilo Nido
   02 Scuola Materna
   03 Scuola Elementare
   04 Scuola dell'obbligo

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
5. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
6. Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
   - rapporto di copertura massimo ..... 40% superficie fondiaria
   - altezza massima .....m. 7,00
   - distanza dalla strada ..... in armonia con quelle della ZTO limitrofe
   - distanza dai confini .....m. 5.00
   - distanze dai fabbricati tra pareti finestrate .....non inferiore a m. 10.00
   - distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestrate .....non inferiore a m. 6.00.

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

7. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche del verde, dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
8. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari
9. Gli interventi dovranno avvenire secondo le modalità previste dalla legge in materia di edilizia scolastica nel rispetto delle norme di sicurezza.

ART. 38 – ZTO F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:

   09 Chiese
   10 Centri religiosi e dipendenze
   13 Impianti sportivi parrocchiali
   17 Centro sociale
   18 Sale riunioni
   27 Case per anziani
   28 Ostello della Gioventù
   30 Farmacia
   37 Municipio
   41 Magazzino Comunale
   52 Ufficio Postale

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. È ammessa la costruzione di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza per un volume massimo di 500 mc.
5. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
6. Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
   - rapporto di copertura massimo ..... 40% superficie fondiaria (non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti)
   - altezza massima .....m. 7,00 (con esclusione di chiese e campanili)
   - distanza dalla strada ..... in armonia con quelle della ZTO limitrofe
   - distanza dai confini .....m. 5.00
   - distanze dai fabbricati tra pareti finestrate .....non inferiore a m. 10.00
   - distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestrate .....non inferiore a m. 6.00.

DISPOSIZIONE PARTICOLARI

7. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche del verde, dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
8. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari

ART. 39 – ZTO F3 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport. che possono includere anche locali di servizio, chioschi per il ristoro, tettoie, servizi igienici, ecc
2. Comprendono inoltre attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.
3. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco, gioco e sport si articolano in:
   83 Giardini pubblici di quartiere
   84 Impianti sportivi non agonistici
   86 Parco urbano

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
5. Nelle aree di cui al comma 1), l'indice massimo di copertura per i locali di servizio non dovrà superare il 5% dell'area; in questi casi l'edificio avrà un solo piano terra, la distanza dai confini non inferiore a m. 5.00, la distanza dalla strada nel rispetto del D.Lgs. 30.04.92 n.285.
6. Nelle area di cui al comma 2), potranno essere realizzati gli edifici e gli impianti necessari alla pratica sportiva, degli spettacoli, sportivi o non, e dei servizi connessi; in questo caso l'edificazione deve rispettare le seguenti norme:
   - rapporto di copertura massimo 15%
     (non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti)
   - altezza massima .....m. 7,50
     (salvo diverse esigenze particolari per la realizzazione di palestre, gradinate ecc)
   - distanza dalla strada .....D.Lgs 285 del 30.04.1992
   - distanza dai confini .....m. 5.00
   - distanze dai fabbricati tra pareti finestrate .....non inferiore a m. 10.00
   - distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestrate .....non inferiore a m. 6.00.
7. La superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 15% dell'area interessata dall'intervento e comunque rapportata in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area.

ART. 40 – ZTO F4 PER PARCHEGGI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, esistenti o di progetto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale. Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione di parcheggi e relativi impianti privati di uso pubblico; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. All'interno delle ZTO Fa, Fb, Fc e nell'ambito dell'attuazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno delle stesse ZTO F, il Comune, con propria delibera Consiliare, può individuare una parte di superficie da destinare a parcheggi funzionali ai servizi individuati.

ART. 41 – AREE A VERDE ATTREZZATO PRIVATE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono aree destinate a parco e giardino, alle attività sportive e culturali, alle attività ricreative e riabilitative, alle attività terapeutiche e similari a gestione privata.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. E' consentita la realizzazione di attrezzature al servizio delle suddette attività con una superficie coperta massima del 5 % della superficie fondiaria, compreso l'esistente, salvo diversa indicazione specifica nelle presenti norme, con altezza dei fabbricati non superiore a m.7.00.

   Per la zona individuata nella cartografia di P.I. a Rivadolmo – via Banze, è consentita una superficie coperta massima pari al 10 % della superficie fondiaria (compreso l'esistente) per il completamento delle strutture del "centro ricreativo, riabilitativo e terapeutico" al fine del ricavo degli spazi terapeutici e di servizio necessari e che non possono essere ricavati nelle strutture esistenti.

3. E' consentita la costruzione di un alloggio per il custode o per il proprietario per un volume massimo di mc. 500.

4. Le nuove costruzioni dovranno distare dalla strada non meno di m. 10.00 e dai confini non meno di m. 5.00.

5. La superficie a parcheggio non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria e, comunque, rapportata alla presunta affluenza di utenti.

6. Le aree non utilizzate per le attrezzature e gli impianti dovranno essere sistemate a parco e giardino.

7. La trasformazione e l'utilizzazione dell'area a verde attrezzato, prevista dal presente articolo, dovrà essere definita complessivamente da un progetto unitario esteso a tutta l'area perimetrata e dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale. Il progetto dovrà essere corredato dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante (aumento del traffico, emissioni di rumori, odori, acque reflue, produzione di rifiuti solidi e liquidi, ecc.) e indicare le misure progettuali adottate per limitare e mitigare l'impatto negativo sull'ambiente. Gli impegni assunti dovranno essere verificati al momento dell'agibilità del fabbricato. Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale.

8. La realizzazione e l'utilizzo delle attrezzature e degli impianti sarà disciplinata da apposita convenzione tra Comune e privati che stabilisca:

   a) i requisiti e le caratteristiche specifiche delle attrezzature;

   b) la destinazione d'uso di ciascun fabbricato e/o attrezzatura, da intendersi vincolata all'uso stabilito sino a variazione dello strumento urbanistico;

   c) gli eventuali periodi minimi di apertura e di chiusura;

   d) la dotazione e la collocazione delle aree da destinare a verde e parcheggio;

   e) le modalità relative ad eventuali utilizzi pubblici (anche parziali) delle attrezzature previste (aree sportive, parcheggi, ecc.);

   f) le modalità di utilizzo dei fabbricati, delle attrezzature e delle aree in caso di dismissione dell'attività.

9. I nuovi volumi eventualmente necessari dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto ambientale, con particolare attenzione a tipologie, coperture, materiali e finiture che dovranno essere compatibili con le forme tipiche dell'edilizia rurale.
10. Le eventuali coperture di campi o attrezzature sportive (compresi maneggi) dovranno essere esclusivamente di tipo leggero e amovibili stagionalmente. In ogni caso il progetto di ciascun intervento dovrà comprendere una dettagliata sistemazione del verde e delle aree scoperte, che contempli anche adeguati impianti arborei di mitigazione degli elementi di detrazione visiva, con esclusivo utilizzo di essenze autoctone.
11. Nei parcheggi dovranno essere previste alberature e masse arboree sia internamente che lungo il perimetro, evitando la formazione di aree impermeabilizzate.
12. Prima del rilascio del titolo abilitativi ad ogni intervento dovrà essere verificata la legittimità degli stati di fatto rappresentati.

ART. 42 – ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono aree riservate alle attrezzature ricettive all'aperto e al campeggio; in queste aree le attrezzature devono garantire la sosta e il soggiorno temporaneo – non superiore a nove mesi consecutivi – di autotrainati, caravan o attendamenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In tali aree sono consentiti interventi di ristrutturazione e ampliamento dei servizi comuni per il soddisfacimento dei requisiti previsti dalla Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33, per i campeggi sociali classificati "una stella"; gli interventi devono inoltre prevedere la realizzazione di una parte, mantenuta a verde alberato d'uso collettivo, di dimensione almeno pari a quella destinata all'accesso e alle piazzole di sosta e tale da costituire una cortina continua rispetto ai fronti verso la strada.
3. Per l'attuazione dell'area attrezzata per funzioni ricettive del Lago Azzurro, si rimanda alla scheda di cui all'elaborato 14 Schede Aree di Trasformazione del presente P.I..

ART. 43 – AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E PER CIMITERI

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE SERVIZI TECNOLOGICI

1. Comprendono impianti per il trattamento delle acque reflue, impianti, centrali, cabine elettriche e telefoniche, impianti per la telefonia mobile e antenne radio - televisive, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:

   55 Impianti radio, telefonia
   67 Impianto di depurazione
   72 Impianti Tecnologici
   99 Aree Cimiteriali

MODALITÀ DI INTERVENTO SERVIZI TECNOLOGICI

2. Non è ammessa la localizzazione di impianti tecnologici non strettamente necessari per le attività presenti, nel territorio del Parco.
3. A tal fine il P.I. provvede a localizzare i nuovi impianti all'esterno delle zone precluse a questo tipo di strutture e a migliorare l'inserimento ambientale degli impianti esistenti costituendo opportune cortine verdi.
4. In ogni caso, i servizi tecnologici strettamente necessari dovranno essere posti in opera nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico e ambientale.
5. Gli edifici a servizio degli impianti tecnologici dovranno rispettare le distanze dai fabbricati di m. 10.00 e dai confini di m. 5.00, salvo maggiori distacchi di sicurezza previsti dalle leggi specifiche vigenti, in materia di servizi tecnologici.
6. Nel rispetto delle direttive impartite dall'Ente Parco per l'installazione di stazioni ripetitrici di telefonia mobile e antenne radio-televisive, il P.I. individua i siti:
   a) Monte Cero in prossimità della struttura di sostegno degli impianti di ripetizione di cui alla D.C.C. numero 26 del 02.07.2013 e P.d.C. numero 92 dl 18.10.2013
   b) Presso il Cimitero di Baone (telefonia mobile)
7. Particolare cura dovrà essere posta nell'ambientazione sia delle strutture portanti che degli apparati tecnologici: si dovranno valutare i diversi tipi di finitura che assicurino un idoneo inserimento nell'ambiente con il massimo grado di mitigazione.

DEFINIZIONE CIMITERI

8. Comprendono le aree cimiteriali dei centri di:
   a) Baone
   b) Valle San Giorgio
   c) Calaone
   c) Rivadolmo

MODALITÀ DI INTERVENTO CIMITERI

9. L'ampliamento dei cimiteri può interessare la zona agricola e del verde pubblico, nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.
10. Questi ampliamenti comportano lo spostamento automatico delle fasce di rispetto cimiteriale di cui all'art 61 delle presenti norme fino alla dimensione di m. 50.

ART. 44 – IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Nel rispetto della legislazione vigente in materia (Decreto Legislativo n. 32 dell'11.02.1998), nell'area esterna al centro abitato di Baone, lungo la S.P. n. 6, il P.I. individua un'area riservata all'installazione di un nuovo impianto commerciale per la distribuzione di carburanti e al servizio della circolazione veicolare.
2. L'impianto può comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, le attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, i servizi di ristoro, i servizi igienici. Con esclusione dal computo delle pensiline, la superficie coperta massima non può superare il 10% della superficie fondiaria destinata dal P.I. a tali impianti.
3. L'ubicazione all'interno dell'area, i collegamenti con la viabilità esistente, le caratteristiche tipologiche dei fabbricati e degli impianti, gli elementi di ambientazione e di mitigazione delle strutture con alberature e siepi, dovranno essere definiti dal progetto presentato dal richiedente avute presenti le esigenze del traffico, la sicurezza della circolazione, nonché la tutela dei valori storici, architettonici ed ambientali, compresi i coni visivi, del sito interessato.
4. Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:
   a) edifici ad un piano senza soppalco;
   b) distacco minimo dai confini m. 5.00;
   c) distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti m. 10.00.
5. Si richiama in ogni caso il rispetto della normativa statale e regionale in materia di distributori stradali di carburante che prevale, in caso di contrasto, con le norme di cui ai commi precedenti.

ART. 45 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA VIABILITÀ, AREE DI SOSTA E PIAZZE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
   a) strade;
   b) percorsi ciclabili e pedonali;
   c) sentieri;
   d) viabilità rurale;
   e) parcheggi;
   f) distributori di carburanti e aree di servizio;
   g) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
   h) servizi di trasporto e logistica.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Per le strade principali costituite dalle pedecollinari (Este – Baone – Monselice; e Baone – Valle S. Giorgio – Cinto Euganeo) e collinari (Valle S. Giorgio – Arquà Petrarca), di rilevanza sovracomunale individuate nella tavola di Piano, sono ammessi interventi di manutenzione e miglioramento della rete esistente senza rettifiche del tracciato e con eventuali ampliamenti della sezione stradale trasversale utile fino ad un massimo di m. 7.00, ai quali possono essere aggiunti tratti in sede separata per i pedoni e per i ciclisti, nel rispetto delle limitazioni poste dal Piano Ambientale.
4. Per le restanti strade asfaltate sono ammessi interventi di manutenzione e miglioramento della rete esistente con circoscritti interventi di ampliamento della sezione utile, fino ad un massimo di m. 5.00, escludendo i tratti di servizio esclusivo alle zone agricole che non sono evidenziati nella cartografia, per i quali gli ampliamenti eventualmente necessari non potranno superare i m. 4.20 di sezione utile.
5. Per le strade bianche con funzioni di accesso ai fondi e di servizio alle attività agricole e forestali, sono ammessi interventi di manutenzione, di miglioramento e, per brevi tratti funzionali al fondo, di completamento della rete esistente, con dotazione di piazzole per l'incrocio o la sosta dei mezzi, la realizzazione di canalette trasversali e la stabilizzazione del fondo stradale. Eventuali nuove pavimentazioni impermeabili sono consentite solo nei tratti in cui sia necessario, per evitar erosioni locali dovute a canalizzazioni delle acque piovane o per la stabilizzazione della attuale piattaforma stradale. Gli interventi di cui al presente comma sono ammissibili se non in contrasto con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei.
6. Piccole aree di sosta e parcheggio, fuori dalle zone individuate dal P.I., possono essere realizzate o potenziate, con esclusione delle zone di riserva naturale, anche a servizio degli insediamenti ricettivi e di ristorazione esistenti, escludendone l'impermeabilizzazione qualora accessibili dalle sole strade bianche, mentre minori aree di sosta, per non più di 4 o 5 posti – auto, potranno essere autorizzati lungo le strade veicolari, a servizio di utenze o mete turistiche particolari o degli aggregati rurali. Gli interventi di cui al presente comma sono ammissibili se non in contrasto con gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei.

7. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
8. Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.I. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste – assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, ecc. – hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
9. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, fermo restando il volume edificabile, nonché una diversa configurazione degli spazi pubblici, nei limiti indicati nei precedenti articoli e fatte salve le superfici e la fruibilità delle aree a servizi, senza che ciò costituisca variante al P.I..
10. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico, lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

TITOLO III: TUTELE, VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Capo I: Tutela del Sistema Storico Testimoniale e del Paesaggio

ART. 46 – TUTELA DEL PAESAGGIO

1. Il territorio comunale ricade interamente nel Parco Regionale dei Colli Euganei. Con esclusione delle scelte indicate esplicitamente dagli elaborati del P.I. devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   a) é vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste dal P.I. e di quelle a servizio della attività agro-forestale;
   b) é vietata la riduzione della superficie boscata;
   c) non sono ammessi scavi o movimenti di terreno suscettibili di alterare l'assetto paesistico o ambientale, fatti salvi gli interventi di difesa del suolo anche preventivi, necessari per esigenze di sicurezza e quelli per la realizzazione di opere ammesse secondo progetto, con esclusione in ogni caso di intagli o di muri controterra di altezza superiore a 4 metri;
   d) non é ammessa l'apertura di cave ai fini della coltivazione;
   e) sono vietati gli interventi che compromettono il regime o la qualità delle acque, sia superficiali che sorgive o di falda, fatti salvi gli interventi pubblici per utilizzo delle risorse idropotabili o attuati nell'ambito del P.U.R.T.;
   f) non sono ammessi interventi che possono in qualsiasi modo aggravare situazioni di dissesto in atto sui versanti o di pericolosità idrogeologica;
   g) é vietata la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, se non per fini di studio o per le specifiche esigenze locali legate alle tradizioni alimentari;
   h) é vietata la realizzazione di discariche ed ogni attività di rottamazione;
   i) è vietata l'installazione di impianti per l'emittenza radiotelevisiva al di fuori dei siti individuati dal P.A..

ART. 47 – SISTEMA ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Il Piano degli Interventi individua i seguenti elementi di interesse naturalistico ed ambientale:
   - calti e corsi d'acqua
   - sorgenti naturali e fontane
   - grandi alberi
   - monumenti geologici
   - grotte
2. I calti e i corsi d'acqua presenti nel territorio, anche non localizzate nelle tavole di P.I., ed esterni alle aree significative, per fasce di profondità di 50 mt. su ambo i lati, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
   a) non sono consentite nuove costruzioni o interventi infrastrutturali, esclusi quelli esplicitamente previsti nelle tavole del P.I. o del P.A.;
   b) non sono ammesse opere di copertura, intubazione, interramento degli alvei e dei corsi d'acqua, né interventi di canalizzazione, derivazione di acqua, ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati ad opere di difesa e di valorizzazione del patrimonio agroforestale, per utilizzi agricoli o idropotabili approvati dall'Ente Parco o per altri interventi di interesse del Parco previsti dal P.A. e sulla base di studi tecnici che ne dimostrino la necessità e l'insostituibilità;
   c) gli interventi di sistemazione idraulica e idrogeologica, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono applicare tecniche e metodi dell'ingegneria naturalistica o che, comunque, garantiscano la continuità dell'ecosistema e la ricostruzione del manto vegetale.
3. Tutte le sorgenti naturali all'interno del territorio comunale, anche non localizzate nelle tavole di P.I., fino al censimento promosso dall'Ente Parco, sono soggette alle seguenti prescrizioni:
   a) nel raggio di m. 10 intorno alle sorgenti, alle fontane e ai pozzi, sono vietati interventi e attività che non siano esclusivamente riferiti alle opere di presa autorizzati e alle sistemazioni naturalistiche dei luoghi;
   b) nel raggio di m. 200 dalle opere di presa valgono le limitazioni di cui all'art. 6 del DPR 24.05.1988 n. 236.
4. Il P.I. individua nei seguenti siti gli elementi di interesse naturalistico per i quali impone la salvaguardia:
   a) laccolite latitico in cava Baone I Moschine
   b) latite del M. Cecilia
   c) il rovere di Baone
   d) i 2 cipressi di Ca' Borin
   e) i 2 cedri di Ca' Borin
   f) buso delle gatte
   g) buco del vigneto
   h) le tredici fontane
5. Per la salvaguardia dei monumenti naturali geologici e vegetazionali si applicano, in armonia con il P.A. le seguenti prescrizioni:
   a) il divieto di qualsiasi attività o interventi che possano provocare distruzione, danneggiamento, compromissione, disturbo e modificazione della consistenza dei monumenti stessi; sono ammessi gli interventi finalizzati alla manutenzione delle risorse e all'attività di studio e di ricerca scientifica;
   b) il divieto di introduzione, nei siti interessati, di specie animali o vegetali suscettibili di provocare alterazioni o contaminazioni dei monumenti stessi;

c) in particolare, per i parchi e i giardini storici, il divieto di ogni intervento che possa compromettere l'integrità dell'insieme e comportare la separazione fisica e visiva degli edifici storici dal contesto paesaggistico in cui sono inseriti; i progetti di recupero dovranno fare riferimento allo intero complesso, con catalogazione di tutte le piante incluse, anche per evitare la sostituzione e l'integrazione con essenze non pertinenti, per mantenere in efficienza gli elementi di arredo storici presenti e per predisporre sistemazioni atte a migliorarne la funzionalità e l'apprezzabilità.

ART. 48 – TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il P.I. si propone di salvaguardare gli insediamenti di matrice rurale; vengono sottoposti a tutela tutti gli edifici che a prescindere dalla specifica qualità architettonica, presentono ancora i caratteri tipici della tradizione locale.
2. In tutto il territorio comunale sono quindi individuati, in relazione di valori storici, architettonici e ambientali, gli edifici da sottoporre a particolari forme di tutela:
   a) edifici di pregio (monumenti, chiese, ville ed edifici rappresentativi)
   b) edifici caratterizzanti il tessuto storico con particolari qualità architettoniche ed urbanistiche che connotano lo spazio urbano di Baone, Calaone, Rivadolmo e Valle S. Giorgio ed in cui sono riscontrabili elementi tipologici, morfologici e costruttivi di particolare qualità;
   c) edifici puntuali di impianto rurale da valorizzare (edifici di matrice rurale in cui si sono mantenuti i caratteri tipici della tradizione costruttiva locale).

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Il P.I. definisce l'ambito di tutela degli edifici di valore culturale, di cui ai punti 1 e 2 del precedente comma, comprendente, in qualche caso, oltre gli edifici da tutelare anche immobili contigui privi di valore.
4. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati, comprendenti l'analisi filologica degli immobili interessati di cui al successivo comma 10.13, devono essere redatti come disposto dal Regolamento Edilizio.
5. Negli ambiti perimetrati nelle tavole di P.I. l'intervento è subordinato alla presentazione di un piano di recupero di iniziativa privata, esteso a tutta l'area perimetrata; tutti gli elementi in essa presenti (edifici, annessi, elementi di arredo, alberature, accessi, ecc.) dovranno essere rilevati e proposti al recupero se meritevoli o all'abbattimento se incongrui con il contesto. Il progetto elaborato in armonia con le norme del presente articolo, potrà essere attuato anche con stralci successivi.
6. In tutti gli edifici sottoposti a tutela è consentita l'abitabilità e l'agibilità dei locali con quote ed altezze non inferiori a quelle esistenti qualora i locali mantengano le destinazioni preesistenti.
7. Negli edifici e nelle aree incluse nell'ambito di tutela, nel rispetto della articolazione funzionale dell'intera unità insediativa e dei caratteri storici, architettonici e ambientali, sono ammesse le destinazioni d'uso riportate nella Tabella riassuntiva degli interventi ammessi nei singoli fabbricati tutelati, riportata nell'allegato A. Per le aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti di interesse storico-testimoniali localizzati in zona agricola i cambi di destinazione d'uso relativi a categorie diverse da A, D1 e D2 (art. 6), e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se puntualmente disciplinati da una scheda di progetto. Qualora l'edificio, al momento dell'adozione del P.I., sia pertinente alla conduzione di un fondo rustico incluso nella zona rurale, l'eventuale variazione della destinazione d'uso preclude la possibilità di realizzare nuovi annessi rustici o di ampliare quelli esistenti, fatto salvo il caso di variazione della consistenza dell'azienda agricola. In tal caso la superficie di annessi rustici edificabile andrà determinata in riferimento ai soli terreni di nuova acquisizione. Per le ville individuate dal Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei, gli interventi di recupero dovranno essere operati nel rispetto degli art. 32 e 34 delle norme di attuazione del P.A.
8. Gli edifici sono individuati e classificati nelle planimetrie di P.I. e ad essi, in base al loro valore culturale, corrispondono 3 gradi di tutela.

9. I gradi di tutela proposti sono:

TUTELA 1 - riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale.

10. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
    a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
    b) conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
    c) consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
    d) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
    e) restauro e ripristino degli spazi scoperti.
11. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni di recente costruzione in contrasto con gli edifici tutelati sia per le forme che per i materiali impiegati.
12. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
13. Per le parti di edificio prive di valore culturale ma consolidate dal tempo in strutture oramai permanenti, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'insieme;

TUTELA 2 – riguarda edifici e manufatti:

    a) di valore architettonico e ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore originale;
    b) di valore tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi;
14. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
    a) restauro e ripristino dei parametri esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
    b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
    c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, anche modificando le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
    d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno e al piano sottotetto dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
    e) inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
    f) mantenimento anche attraverso l'uso di appositi infissi con lettura delle forme originali, delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili, presenti al piano terra o a doppia altezza degli edifici;
    g) restauro e ripristino degli spazi scoperti.
    h) ampliamenti funzionali in seguito ad innalzamento da recuperi volumetrici o da demolizioni o da spostamento di solai interni.
15. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni di recente costruzione in contrasto con gli edifici tutelati sia per le forme che per i materiali impiegati, con recupero volumetrico in aderenza e comunque finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo.

16. Per le parti di edificio prive di valore culturale ma consolidate dal tempo in strutture ormai permanenti, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

TUTELA 3 – riguarda gli edifici e i manufatti di valore tipologico, documentario interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito l'originario valore**.**

17. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione, ampliamento per adeguamenti igienico – sanitari e per adeguare le altezze minime dei vani.
18. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
    a) restauro e ripristino dei parametri esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
    b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
    c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, anche modificando la quota delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
    d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno e al piano sottotetto dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
    e) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
    f) mantenimento delle parti aperte e delle porticature originarie ancora riconoscibili degli edifici; qualora si rendesse necessaria la chiusura dei fori, del portico o del fienile, ciò può avvenire mettendo in opera tutti quegli accorgimenti che consentono la lettura delle forme originali;
    g) riqualificazione degli spazi scoperti;
    h) ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento del 10% del volume esistente entro il limite massimo di 150 mc. per ciascun fabbricato, purché l'intervento sia finalizzato all'adeguamento igienico – sanitario e delle condizioni di abitabilità e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
    i) demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica di recente costruzione prive di valore culturale e ricostruzione dei volumi o corpi di fabbrica dell'organismo edilizio originario; gli interventi edilizi devono essere finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo e devono essere adeguatamente documentati e motivati nella analisi filologica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

19. Negli immobili privi di valore culturale, interni all'ambito di tutela, sono consentiti gli interventi che il P.I. prevede per le singole zone e devono essere realizzati in modo da non compromettere il valore culturale degli stessi edifici tutelati.
20. Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione delle parti crollate, con l'esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente. Sono sempre ammessi i recuperi dei ruderi supportati da apposita dichiarazione di legittimità.
21. Il progetto edilizio deve prevedere anche la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore.
22. L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:
    a) l'analisi storica degli immobili con particolare riferimento alle trasformazioni subite;

b) lo stato di fatto dell'edificio mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;

c) lo stato di fatto degli spazi scoperti mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;

d) ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

23. Per gli edifici con destinazione d'uso A e D1 che ricadono in zona agricola, è consentita la suddivisione in solo due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità. Il comune istituirà ed aggiornerà l'elenco degli interventi effettuati ai sensi del presente articolo, anche per evitare che mediante interventi successivi siano superati i limiti previsti. La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, la suddivisione è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera;

ART. 49 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Il P.I. individua due siti di interesse archeologico e, con l'Ente Parco e la competente Sovrintendenza, ne promuove la tutela e la valorizzazione, prevedendone la catalogazione e la segnalazione.
2. I due siti individuati nell'Atlante Archeologico della Regione del Veneto, sono in località:
   a) Le Basse di Val Calaona
   b) Le Brunelle – Le Carrare – Le Muline (o Moline) a circa 300 m. dalla tenuta Fiorin.
3. In queste aree, a destinazione agricola, sono consentite le normali lavorazioni superficiali. Ogni intervento eccedente tal limiti, deve essere preceduto da preventivi sondaggi, autorizzati e controllati dalla Sovrintendenza, che consentono di circoscriverne l'estensione e valutarne il grado di interesse, al fine dell'ammissibilità degli interventi proposti.

ART. 50 – BENI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE (RUDERI DEI CASTELLI)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000

1. Il P.I. individua, due siti in cui sono presenti i ruderi del castello di Baone e della chiesetta di S. Fidenzio sul Monte Cecilia e del castello dei Marchesi d'Este sul Monte Castello, presso Calaone e, con l'Ente Parco e la competente Sovrintendenza, ne promuove la tutela e la valorizzazione.
2. I ruderi dei castelli individuati sono da conservare e consolidare, senza alterazioni o aggiunte di completamento, mentre sulle loro aree di pertinenza sono ammessi anche interventi di sistemazione per favorire la conservazione, la fruibilità e l'apprezzabilità.
3. Il P.I. favorisce tutte le iniziative tese alla valorizzazione delle emergenze architettoniche e, nel caso specifico, propone che i ruderi dei castelli di Baone e Calaone siano collocati all'interno della rete museale del Parco

ART. 51 – RESTI CON VALORE TESTIMONIALE

1. In tutte le zone, purché non sottoposte a piano attuativo, è consentito il recupero di resti con valore testimoniale di edifici crollati (ruderi) e abbandonati a condizione che questi non siano stati demoliti per impegni assunti con la Pubblica Amministrazione.
2. Per resti con valore testimoniale deve intendersi i resti di vecchie costruzioni abbandonate eseguite con materiali tipici della zona (pietre, mattoni, legno, laterizio, ecc.) in cui siano ancora visibili gli elementi che ne rappresentavano l'originaria collocazione nel territorio e consistenza (murature fuori terra, solai, resti di coperture, ecc.)
3. Trattandosi di costruzioni parziali, è consentita la ricostruzione delle parti crollate nell'area di sedime originale, con esclusione delle superfetazioni contrastanti con i valori di testimonianza dell'edificio, nei limiti del volume e della superficie coperta preesistente, e nel rispetto dei diritti di terzi.
4. È consentito il recupero di quegli edifici crollati e abbandonati che obbligatoriamente siano già inseriti nelle mappe catastali.
5. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da perizia tecnica asseverata dove viene ricostruita e documentata la condizione originale del fabbricato; inoltre, per documentare la situazione preesistente al crollo, si potranno utilizzare tutti gli elementi disponibili incontrovertibili (rilievi originali, documenti fotografici, rilievi aerofotogrammetrici, testimonianze, ecc). Le destinazioni d'uso consentite sono quelle originali. L'intervento deve recuperare e ripristinare, per quanto ancora possibile, le originali sistemazioni ed organizzazioni esterne dell'area di pertinenza.
6. Sono a totale carico dei richiedenti le opere di urbanizzazione (viabilità ordinaria, rete fognaria, rete acquedotto, linea elettrica) necessarie a rendere abitabile l'edificio recuperato.

ART. 52 – AMBITI DI TUTELA DELLE EMERGENZE ARCHITETTONICHE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono parte di territorio agricolo posto negli intorni delle emergenze architettoniche e del loro rispetto, che si contraddistinguono per caratteristiche e per peculiarità di valore paesaggistico storico e testimoniale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In tali ambiti è escluso ogni intervento che possa pregiudicare la loro leggibilità e riconoscibilità o il loro apprezzamento paesaggistico
3. Ciò comporta la conservazione dei grandi connotati naturali, delle masse arboree e degli spazi aperti e l'esclusione di interventi edilizi e infrastrutturali di nuova costruzione ed ampliamento di strutture esistenti, nonché di ogni intervento, anche agro - forestale, che modifichi significativamente l'aspetto visibile dei luoghi o il loro rapporto con le emergenze interessate.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 senza alterazione dei caratteri storici, architettonici e ambientali nel rispetto dei gradi di tutela e delle metodologie indicate all'art. 48 delle presenti norme e sinteticamente riportate nell'Allegato A.
5. Per gli edifici esistenti senza grado di protezione e per i soli edifici esistenti con Grado di Protezione 3 di cui all'art. 48 delle presenti NTO, è consentita la ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento del 10% del volume esistente entro il limite massimo di 150 mc. per ciascun fabbricato, purché l'intervento sia finalizzato all'adeguamento igienico – sanitario e delle condizioni di abitabilità e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio. L'intervento di ricostruzione ed ampliamento è consentito a patto che sia salvaguardata la visione del bene tutelato. La costruzione dovrà essere inserita nel contesto senza che questa interferisca con i coni visuali maggiori e più importanti.

ART. 53 - PERCORSI PER IL TURISMO E LA FRUIZIONE DEL TERRITORIO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 10 Tav. 5.1 Carta dei Percorsi - Nord scala 1:5.000
- Elab. 11 Tav. 5.2 Carta dei Percorsi - Sud scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. In armonia con le indicazioni del Piano Ambientale, il P.I. individua in ambito comunale, la rete dei percorsi di primario interesse turistico, connessi ai centri maggiori, alle emergenze architettoniche, ai siti geologici e di valore naturalistico, agli elementi puntuali presenti nel territorio comunale.
2. La rete principale dei percorsi comprende i seguenti elementi:
   a) il semianello delle vie d'acqua, di cui si prevede la navigabilità, con un punto di approdo nei pressi di Marendole;
   b) l'anello ciclabile di pianura delineato in gran parte sulle strade alzaie o su strade interpoderali e sviluppato con rami di penetrazione interna;
   c) il principale percorso ciclabile pedecollinare e collinare, delineato principalmente su strade asfaltate esistenti che possono essere dotate di corsie riservate;
   d) il percorso escursionistico d'attraversamento, snodato lungo strade non asfaltate e lungo sentieri, per la fruizione a piedi, a cavallo o in bicicletta;
   e) i principali percorsi veicolari su strade carrozzabili esistenti, lungo tre tipi di itinerari: pedecollinare, di ingresso e di attraversamento.
3. Oltre alla rete principale, il P.I. individua indicativamente un reticolo di percorsi circoscritti, comprendenti sentieri escursionistici, sentieri naturalistici, sentieri didattici, piste ciclabili minori, i cui tracciati esistenti possono essere utilizzati senza allargamenti, con la possibilità di sistemazioni e riqualificazioni con la dotazione di piccole aree di sosta da definire in fase di progetto esecutivo.
4. Lungo i percorsi turistici possono essere realizzati ridotte attrezzature presso i "belvedere" in punti particolarmente panoramici, a servizio dei fruitori del parco (servizi igienici, chiosco, ecc.)

Capo II: Vincoli e Fasce di Rispetto

ART. 54 – VINCOLO PAESAGGISTICO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 136, 142
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- L.R. 22. Luglio 1994 n. 31
- L. 16 giugno 1927 n. 1766
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati soggetti a vincolo paesaggistico sono:
   a) Monti Gemola e Rusta (D.M. 28.10.1969) art. 136;
   b) Intero Territorio Comunale (D.M. 21.04.1966) art. 136;
   c) I corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):
      - Canale Malasina e Scolo di Lozzo
      - Canale Bisatto
      - Canale d'Este Moselice
      - Scolo Cinto e Rio la Ghiaia
   d) il perimetro del Parco dei Colli Euganei (intero territorio Comunale) ai sensi dell'Art. 142, lett. f) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
   e) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
   f) le aree della Val Calaona gravate da uso civico ai sensi dell'Art. 142, lett. h) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
   a) variante parziale al PTRC con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGRV n. 427 del 10 aprile 2013;
   b) indicazioni della DGRV 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".

   e sono finalizzati a:
   - tutela del sistema e del paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico;
   - tutela delle zone boscate anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati;
   - tutela naturalistica e protezione idrogeologica dei beni forestali;
   - salvaguardia delle zone collinari

3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (Art. 146 del D.Lgs 42/2004).

4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (Art. 149 del D.Lgs 42/2004).

5. Per le aree gravate da uso civico vale la disciplina di cui alla Legge Regionale n. 31 del 22.07.1994 e dalla Legge n. 1766 del 16.06.1927.

ART. 55 – VINCOLO MONUMENTALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti:
   a) Villa Bon ora Baratto già convento Beata Beatrice;
   b) Villa Ca' Orologio;
   c) Palazzetto Dottori;
   d) Cancello di Ca' Barbaro;
   e) Canonica;
   f) Chiesa arcipretale di San Lorenzo;
   g) Ca' Orologio;
   h) Villa Piacentini – Resti convento agostiniano;
   i) Chiesetta detta della Madonna dei Miracoli;
   j) Resti del Castello del Montebuso;
   k) Rovine del Castello di Baone;
   l) Villa Ca' Borini;
   m) Ex Municipio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
5. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

ART. 56 – VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- R.D. n. 1126 del 16.05.1926
- Legge Regionale n. 52 del 13.09.1978, “Legge forestale regionale”
- Legge Regionale n. 25 del 27.06.1997, “Modifica della legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 " Legge forestale regionale" e dell' articolo 20 della Legge Regionale 14 settembre 1994, n. 58 in materia di vincolo idrogeologico
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Il vincolo idrogeologico-forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.
2. Il vincolo idrogeologico-forestale è da intendersi come dinamico ovvero modificabile in relazione alla reale estensione delle zone boscate. Tale vincolo potrà essere ridefinito in relazione allo stato di fatto e mediante sopralluogo da parte dei tecnici del Servizio Forestale. In caso di discordanza tra la rappresentazione riportata nelle Tavv. di progetto del PI e il reale stato dei luoghi, prevalgono le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio Forestale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. La trasformazione delle aree oggetto di vincolo forestale è soggetta ai limiti previsti dall’Art. 4 del D.Lgs 227/2001 e dall’Art. 15 della LR 52/1978, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nelle presenti NTO.
4. Le opere da realizzarsi nell’ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica, in rapporto all’entità degli interventi, e sono subordinati all’autorizzazione preventiva di cui al RD 1126/1926 e della legislazione regionale in materia di cui alla LR 52/1978, e all’art. 20 LR 58/1994 e s.m.i..
5. Ai sensi della legge 21 novembre 2000, n. 353 «Legge quadro sugli incendi boschivi», le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. A tali aree si applicano le limitazioni all’edificabilità previste dall’Art. 10 della L. 353/2000, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

ART. 57 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 5 giugno 1992)
- Direttive "Habitat" 92/43/CEE e "Uccelli" 2009/147/CE
- DPR n. 357 del 08.09.1997 e s.m.i.
- DM del 03.04.2000
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)
- Piano di Assetto del Territorio
- D.G.R. n. 2299 del 9 dicembre 2014 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/97 e s.m.i.. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative" e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Le aree evidenziate a titolo ricognitivo nella Tavola dei Vincoli, corrispondono alla parte di territorio ricompresa nel SIC e ZPS denominato "Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco" codice IT3260017 Tale Sito, appartenente alla Rete Natura 2000, assicura il ripristino o il mantenimento degli habitat naturali e delle specie di interesse comunitario in uno stato di conservazione soddisfacente.
2. Il SIC e ZPS IT3260017 è sottoposto alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria, Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, nonché al D.P.R. 8 Settembre 1997 n. 357 e s.m.i. e alla D.G.R.V. 2299/2014.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi ammessi sono subordinati alle indicazioni e prescrizioni della Direttiva 92/43/CE, delle norme nazionali e regionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.
4. I piani, progetti e interventi, ad eccezione di quelli che rientrano nei casi elencati al par. 2.2 dell'Allegato A alla D.G.R. 2299/2014, sono soggetti a valutazione di incidenza ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e s.m.i.

ART. 58 – FASCIA DI RISPETTO IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- R.D. n. 368 del 08.05.1904
- R.D. n. 523 del 05.07.1904

DEFINIZIONE
1. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica, e dal RD 523/1904 per corsi d'acqua pubblici. Tra i principali si citano:
   a) Canale Bisatto;
   b) Scolo Carmine Superiore;
   c) Scolo Cinto;
   d) Scolo Degora;
   e) Scolo Fosson;
   f) Rio Giare;
   g) Scolo Lozzo;
   h) Scolo Roneghetto;
   i) Scolo Squacchielle;
   j) Scolo Valcalaona.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m. 10 (dieci), ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali, riducibili a m. 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate dal piede esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade. Ogni opera fissa che dovesse essere eseguita a distanza inferiore a m 10 dai cigli della rete idrografica consortile dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio.

3. In corrispondenza della rete idrografica consortile dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di larghezza minima di m. 4,00 misurata orizzontalmente dal ciglio esterno o dall'unghia inferiore esterna dell'argine dei canali, in modo da consentire il passaggio dei mezzi adibiti alla manutenzione. Nella suddetta fascia di rispetto non potranno essere messe a dimora piante e siepi, né potranno essere installate strutture o depositati materiali che impediscono il transito dei mezzi consortili.

4. Eventuali fasce alberate potranno essere autorizzate ad una distanza commisurata all'importanza dello scolo e comunque non inferiore a m 5 dai cigli della rete idrografica consortile (individuata nella tavola allegata alla VCI); dette alberature non dovranno arrecare alcun pregiudizio al passaggio dei mezzi consortili adibiti alla manutenzione ordinaria, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore.

5. Qualora non in contrasto con le normative vigenti in materia, nella fascia di rispetto di 10 m dalla rete idrografica consortile potrà essere operato lo stendimento del materiale di risulta da operazioni di pulizia dell'alveo e l'utilizzo del medesimo sedime per interventi connessi con la sicurezza idraulica del territorio.

6. Le fasce di rispetto possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di:
   - uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato);
   - una specifica scheda progettuale o planivolumetrica che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).

7. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti:
   a) gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del DPR. n. 380/2001 e s.m.i..

ART. 59 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati"
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i.
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000
- Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. In cartografia sono individuate le aree stradali e le relative fasce di rispetto ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e del relativo regolamento di attuazione. Il P.I. delimita le fasce di rispetto in base alla D.C.C. n. 24 del 27.05.1996 di classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
2. Nella tavola dei vincoli sono riportati inoltre le perimetrazioni dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, a cui applicare la riduzione delle fasce di rispetto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
4. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate a:
   - realizzazione di parcheggi;
   - realizzazione di nuove strade;
   - ampliamento di strade esistenti;
   - creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
   - realizzazione di barriere antirumore;
   - realizzazione di impianti di distribuzione carburante;

   nel rispetto della normativa vigente e delle presenti NTO.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco, nel rispetto dei gradi di tutela e delle metodologie indicate all'art. 48 delle presenti norme e sinteticamente riportate nell'Allegato A.
6. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.
7. Possono essere consentiti, attraverso specifiche schede di intervento di cui all'art. 7 delle presenti NTO, ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo

abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

8. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.
9. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita:
   a) la realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal P.I., l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, gli innesti stradali, i percorsi pedonali e ciclabili;
   b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, ecc.);
10. Le fasce di rispetto stradale riportate nelle tavole di P.I. devono ritenersi indicative e vanno verificate in sede di progettazione ed esame degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, con particolare riferimento alle aree di rispetto agli incroci ed in corrispondenza delle curve, nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Per quanto concerne le strade non comunali, le fasce di rispetto sono quelle stabilite dagli Enti proprietari e/o gestori.

ART. 60 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (ELETTRODOTTI E DEPURATORI)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 36 del 22.02.2001, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"
- DPCM 08.07.2003
- Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- Legge Regionale n. 27 del 30.06.1993, "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti".
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI individua il tracciato e le fasce di rispetto cosi come riportati in cartografia:
   a) degli elettrodotti ad alta tensione
   b) l'impianto di depurazione autorizzato di Valle San Giorgio;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Elettrodotti

2. La localizzazione di nuovi elettrodotti e metanodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24.11.1984 e s.m.i. tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nulla-osta del gestore.
4. L'individuazione effettiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è convenzionale. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
5. 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.
6. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3micro tesla valutato ai ricettori, secondo le indicazioni del DPCM 08.07.2003.
7. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano:
   a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le costruzioni pertinenziali prive di autonoma funzionalità, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso l'elettrodotto o il metanodotto da cui ha origine il rispetto;
   b) i cambi di destinazione d'uso in garage, magazzini o depositi non presidiati;
   c) la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:
      - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
      - collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;
      - evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.

8. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto degli elettrodotti, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

Depuratore

9. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
10. Per gli impianti di depurazione esistenti per i quali la fascia di rispetto minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
11. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), e c) del DPR 380/2001 e s.m.i. e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
12. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

ART. 61 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- RD n. 1265 del 27 luglio 1934, Art. 338

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Il PI individua le fasce di rispetto dei seguenti impianti cimiteriali:
   - Baone
   - Valle San Giorgio
   - Calaone
   - Rivadolmo

   Le due fasce di rispetto riportate in cartografia con differente grafia sono riferite a:
   - Fascia di rispetto oggetto di riduzione ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 (50 metri)
   - Fascia di rispetto ai sensi ai sensi dell'art. 41 comma 4 bis LR 11/2004 e dell'art. 28 della L. 166/2002 (200 m.).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i..
5. Ai sensi dell'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004, nelle zone oggetto di riduzione della fascia di rispetto, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
6. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dal P.I..
7. Ai sensi della L. 166/2002, all'interno delle zone di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
8. Sono ammesse le colture arboree tipiche dell'ambiente e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

ART. 62– AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA E IDROGEOLOGICA IN RIFERIMENTO AL P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 21.12.2013

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

-	Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
-	Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate come
   - Aree a Pericolosità moderata P1
   - Aree a Pericolosità media P2
   - Aree a Pericolosità elevata P3
   - Aree a pericolosità molto elevata P4

   dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 21.12.2013

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. In comune di Baone sono individuate zone a pericolosità geologica P1, P2, P3. Per la disciplina e gli interventi ammessi in tale zone si rimanda alle NTO del PAI.

ART. 63 – CAVE ABBANDONATE E DISMESSE

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000

1. Il P.I., in accordo con il P.A. e con il Piano Cave, individua i siti estrattivi abbandonati o dismessi presenti nel territorio comunale.
2. In questi siti non sono ammesse attività estrattive, prelievi o movimentazioni di materiali di scavo, salvo quelli necessari al recupero del sito stesso per conseguire gli obiettivi del P.I. Ogni attività che comporti una alterazione dello stato dei luoghi – fatti salvi gli interventi di rinaturalizzazione senza scavi – è subordinata all'approvazione da parte del Comune e dell'Ente Parco del progetto di recupero - che deve prevedere la sistemazione dell'intero sito estrattivo dismesso - e della relativa convenzione.
3. Il progetto di recupero deve essere eseguito secondo le prescrizioni e le modalità contenute all'art. 20 c. 5 del Piano Ambientale e secondo le indicazioni riportate nel presente articolo.
4. Gli interventi ammessi sono così riassunti per ogni sito:

   a. **siti 14 – 15 – Argine del Vescovo** – zona di promozione agricola

      – destinazione d'uso: agricola;

      – categoria di intervento: restituzione da ottenere con la rivegetazione dei versanti con l'inserimento di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, con l'asportazione degli elementi vegetali infestanti mediante la movimentazione e il riporto di materiale idoneo al recupero del sito, senza prelievi;

      – riuso dei volumi edificati esistenti finalizzati all'attività agricola.

   b. -**sito 17 – Casette** – zona di protezione agroforestale

      – destinazione d'uso – area attrezzata; al fine di qualificare, diversificare e potenziare l'offerta ricettiva per i turisti e i visitatori del Parco, è consentita la realizzazione di strutture ricettive e per la ristorazione mediante interventi di riuso e ristrutturazione dei volumi edificati esistenti;

      – categoria di intervento – sono consentiti interventi di manutenzione da adottare per la messa in sicurezza dei fronti di cava e per il mantenimento dei segni di forte caratterizzazione paesistica, con la movimentazione del materiale senza prelievi, anche con l'inserimento di attrezzature di minimo impatto, atte a favorire la fruizione didattico - scientifica e ambientale;

      – il progetto di recupero deve prevedere il riassetto dell'idrografia superficiale, la conservazione e il potenziamento dei processi biocenotici in atto, l'asportazione degli elementi vegetali infestanti, l'inserimento di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone e l'inserimento del sito nei percorsi didattico – naturalistici.

   c. **sito 18 – Cà Barbaro** – zona di protezione agroforestale

      – destinazione d'uso: ambito di interesse naturalistico e area attrezzata ricettiva. È consentita la realizzazione di cottage in legno amovibili ed è consentita la realizzazione di strutture ricettive mediante interventi di riuso e ristrutturazione dei volumi edificati esistenti nel rispetto dei gradi di protezione per i fabbricati di interesse storico di cui all'art 48.

      – intorno della emergenza architettonica di Cà Barbaro; è prescritta la conservazione dei connotati naturali, delle masse arboree e degli spazi aperti;

      – categoria di intervento è escluso l'ampliamento di strutture esistenti; è consentito il riuso dei volumi edificati esistenti con funzioni di documentazione e di servizio, e per usi turistico ricettivi nel rispetto dei gradi di protezione per i fabbricati di interesse storico di cui all'art 48; sono consentiti interventi di manutenzione da adottare per la messa in sicurezza delle aree di cava e per il mantenimento dei caratteri paesistici del luogo anche con l'inserimento di attrezzature di minimo impatto atte a favorire la fruizione didattico scientifico e ambientale e ricettiva, anche con la movimentazione di materiale ma

senza prelievi; si dovrà provvedere al riassetto idrografico superficiale, all'asporta-zione degli elementi vegetali infestanti e all'inserimento di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, alla conservazione e al potenzia-mento dei processi biocenotici in atto, all'inserimento del sito nei percorsi didattico naturalistici.

d. **sito 19 – Baone** – zona di protezione agroforestale

- destinazione d'uso: ambito di interesse naturalistico
- per la salvaguardia dell'area, classificata dal Piano Ambientale monumento naturale geologico, è prescritto il divieto di qualsiasi attività o intervento che possa provocare distruzione, danneggiamento, compromissione, disturbo o modificazione della consistenza e dello stato del monumento stesso;
- categoria di intervento: è prescritta la restituzione da attuare con la rivegetazione dei versanti con specie autoctone, asportando gli elementi vegetali infestanti, anche mediante la movimentazione dei materiali, con idonei riporti senza prelievi, valorizzando gli aspetti qualitativi naturali e geologici, conservando e potenziando i processi biocenotici in atto;
- il sito deve essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

e. **sito 20 – Golla** – zona ad urbanizzazione controllata

- destinazione d'uso: area a verde pubblico attrezzato a parco gioco e sport;
- categoria di intervento: gli interventi, che saranno coordinati da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso anche alle aree limitrofe, sono tesi alla restituzione dell'area con la rivegetazione dei versanti con specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, previa asportazione degli elementi vegetali infestanti; sarà necessaria la messa in sicurezza dei versanti e dei fronti di cava che presentano situazioni di instabilità anche con la movimentazione del materiale, con riporti idonei al recupero del sito, però senza prelievi;
- il riuso dei volumi esistenti avverrà secondo le indicazioni del P.Particolareggiato e in conformità alle previsioni del P.A.;
- il sito dovrà essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

f. **sito 21 – Baone II** – zona di protezione agroforestale

- destinazione d'uso: ambito di interesse naturalistico
- categoria di intervento: gli interventi sono tesi alla restituzione dell'area con la rivegetazione dei versanti con l'inserimento di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, previa asportazione degli elementi vegetali infestanti; tale intervento sarà possibile anche con la movimentazione e il riporto di materiale idoneo alla sistemazione morfologica e vegetazionale del sito, senza prelievi;
- nel rispetto degli interventi di cui al precedente comma, è consentito il recupero del sito di cava per la formazione di una struttura ricettiva all'aperto e al campeggio, con superficie a tale uso non superiore al 25% della superficie di cava campita dal P.I., da attrezzare con le necessarie strutture atte ad assicurare la sosta e il soggiorno temporaneo di autotrainati, caravan e attendamenti; è consentito il riuso dei volumi edificati esistenti con funzioni di servizio necessari alla struttura prevista;
- il sito dovrà essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

g. **sito 23 – Monte Murale** – zona di protezione agroforestale;

- destinazione d'uso: ambito di interesse naturalistico
- categoria di intervento: gli interventi sono tesi alla restituzione dell'area con la messa in sicurezza dei versanti e dei fronti instabili, con il riassetto dell'idrografia superficiale, l'inserimento di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, previa asportazione degli elementi vegetali infestanti; tale intervento sarà possibile anche con la movimentazione e il riporto di materiale idoneo alla sistemazione morfologica e vegetazionale del sito, senza prelievi;
- è consentito il riuso dei volumi edificati esistenti con funzioni di documentazione e servizio;

- il sito dovrà essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

h. **sito 24 – Monte Cero Calaone** – zona di protezione agroforestale

- destinazione d'uso: ambito di interesse naturalistico da inserire a ricomposizione ultimata tra le zone di riserva naturale orientata;
- categoria di intervento: l'attività estrattiva ha inciso profondamente sul crinale di particolare interesse percettivo nell'ambito del sistema Monte Cero, Calaone, Monte Castello; gli interventi di conservazione attiva devono prevedere la messa in sicurezza del versante e del fronte di cava che presenta instabilità, da attuarsi comunque senza prelievi di materiale; si dovrà quindi prevedere l'asportazione degli elementi vegetali infestanti e l'inserimento di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone.
- Il sito deve essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

i. **sito 71 – Casette II** – zona di promozione agricola

- destinazione d'uso: area agricola;
- categoria di intervento: gli interventi sono tesi alla restituzione dell'area ad uso agricolo con l'inserimento di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone, previa asportazione degli elementi vegetali infestanti; è consentita la movimentazione del materiale con riporto idoneo al recupero del sito per gli scopi previsti, senza alcun prelievo;
- è permesso il riuso del volume edificato esistente in funzione dell'attività agricola.

j. **sito 72 – Meschine** – zona di protezione agroforestale;

- destinazione d'uso: ambito d'interesse naturalistico;
- categoria di intervento: gli interventi sono tesi alla conservazione delle risorse naturali in essere, con eventuali attività manutentive e di controllo dei tipi e livelli di funzione.
- Il sito deve essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

k. **sito 73 – Croci** – zona di promozione agricola;

- destinazione d'uso: ambito d'interesse naturalistico;
- categoria di intervento: gli interventi sono tesi alla conservazione delle risorse naturali in essere, con eventuali attività manutentive e di controllo dei tipi e livelli di funzione;
- è consentito il riuso dei volumi edificati esistenti costituenti un complesso di archeologia industriale relativo alla lavorazione del calcare, attribuendo a detti volumi funzioni di documentazione e di servizio.
- Il sito deve essere inserito nei percorsi didattico naturalistici.

ART. 64 – ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 50, comma 1, lettera d.
- DGRV n. 856 del 15.05.2012, "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d)"
- DGR 2495/2006, "Approvazione dei criteri tecnici applicativi e della modulistica per la presentazione delle comunicazioni di spandimento e dei piani di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento"
- Decreto Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008, "Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: DGR 7 agosto 2006, n. 2495, articolo 2, comma 1, lettera q). "Piccoli allevamenti di tipo familiare"; articolo 24, comma 3, "Caratteristiche dello stoccaggio". DGR 7 agosto 2007, n. 2439: precisazioni ulteriori
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 07	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 08	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000

DEFINIZIONE

1. Sono gli insediamenti che per carico potenzialmente allevabile possono generare vincolo ai sensi della LR 11/2004 e della DGR 856/2012.

CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Il PI individua in Tavola 3 Vincoli gli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi determinati ai sensi della L.R. 11/2004. La modalità e il criterio di individuazione degli allevamenti sono descritti nella relazione allegata al presente PI.
3. Le relative fasce di rispetto degli allevamenti determinate ai sensi della LR 11/2004 si suddividono in distanza di rispetto
   - dai limiti della zona agricola;
   - dalle residenze civili sparse;
   - dalle residenze civili concentrate.
4. Tali fasce di rispetto sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda della sussistenza del nesso funzionale, delle condizioni strutturali del centro zootecnico e dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio delle deiezioni. Per tale motivo la fascia di rispetto generata dalle strutture destinate all'allevamento ed allo stoccaggio delle deiezioni andrà verificata presso il Servizio Veterinario dell'U.S.L. in sede di rilascio del Permesso di Costruire e/o Piano Urbanistico Attuativo nelle aree più prossime di intervento.
5. La realizzazione di nuove strutture agricolo produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igenico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ASL competente per il territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti non sono consentite nuove costruzioni residenziali extraziendali, ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.
7. Per gli edifici esistenti compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla DGR 856/2012, Allegato A, punti 9 e 9bis.

8. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda della sussistenza del nesso funzionale, delle condizioni strutturali del centro zootecnico e dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio delle deiezioni e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

Capo III: Compatibilità Idraulica

ART. 65 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Brenta – Bacchiglione, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 21.12.2013;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Scolante in Laguna di Venezia approvato con D.G.R. n. 401 del 31.03.2015
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"
- Piano di Assetto del Territorio

CONTENUTI E FINALITÀ
1. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale.
   Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente articolo i casi di Condono edilizio. Sono incluse nel campo di applicabilità del presente articolo le richiesta di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.
2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico.

DIRETTIVE
3. I PUA di iniziativa pubblica o privata e loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata e i progetti preliminari relativi ad opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate dovranno contenere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere ai sensi della DGRV 2948/2009. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra Comune e soggetti privati.
4. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI
A) Norme di tutela idraulica per l'intero territorio comunale
5. Gli interventi di nuova edificazione con superfici impermeabili:
   a) inferiori a 1.000 mq (trascurabile impermeabilizzazione potenziale) dovranno prevedere almeno un idoneo sistema di infiltrazione, fatto salvo quanto diversamente concordato con l'Ente gestore.
   b) superiori a 1.000 mq dovranno essere accompagnati da una relazione idraulica con il dimensionamento degli interventi proposti per la compensazione idraulica e sono subordinati al parere favorevole dell'Ente gestore.
6. I volumi di compensazione idraulica necessari per gli interventi di cui al comma 3 e comma 5, lett. b) dovranno essere determinati applicando il metodo cinematico ed utilizzando, per la determinazione dell'intensità di precipitazione, la curva di possibilità pluviometrica individuata dal Consorzio di Bonifica Adige Euganeo relativa alla zona omogenea denominata "Colli e pianura settentrionale" e riferita al tempo di ritorno di 50 anni:

$$h = \frac{40{,}7}{(t+14{,}3)^{0{,}812}}\ t$$

   con t (tempo) in minuti e h (altezza di precipitazione) in mm.
7. I volumi di compensazione potranno essere realizzati mediante:
   a) un collettore a sezione trapezoidale con opportuni manufatti di sostegno-svaso dotati di bocca tarata, per mantenere l'invaso vuoto quando non serve o quantomeno garantire il volume richiesto;

b) un “laghetto” inserito in un’area verde a ridosso di fossati esistenti rispettando le norme idrauliche degli enti competenti possibilmente con variazioni altimetriche per rispettare una “naturalità” ambientale e un alveo di magra. Lo scarico terminale dovrà avvenire attraverso bocca tarata per limitare la portata di scarico;
c) uno o più volumi confinati in vasche a tenuta idraulica da utilizzare eventualmente anche per l’irrigazione con pompe di svuotamento-spillamento, con l’avvertenza di mantenere vuoto il volume necessario ad invasare la pioggia.

e dovranno:
a) essere provvisti di manufatto di controllo delle portate poste a monte dell’immissione nella rete di smaltimento delle acque bianche o nel ricettore, con luce tarata e soglia sfiorante, ispezionabile, come descritto nella VCI;
b) essere progettati a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto;
c) raccogliere esclusivamente il deflusso dell’ambito oggetto di intervento senza ricevere deflusso idraulico da aree limitrofe; eventuali corsi d’acqua intersecanti l’ambito di lottizzazione dovranno defluire a valle del manufatto di laminazione.

8. La portata scaricata, attraverso gli appostiti manufatti di recapito dalla nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche, non dovrà tassativamente essere superiore a quella corrispondente al prodotto della superficie per la rispettiva portata specifica compresa tra 5 e 10 l/sec x ha, pertanto tale portata non dovrà essere ecceduta per eventi di durata pari a quella critica per il sistema indagato e tempo di ritorno inferiore a 50 anni.

9. Sia per aree destinate alla laminazione così come per la rete minore di collegamento con gli scoli consortili ricettori, dovranno essere presentati al Consorzio gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecniche di calcolo con quote idrometriche e topografiche contestuali ai luoghi nei quali questi verranno realizzati, incluse quelle relative al corpo ricettore; detti elaborati dovranno essere approvati ed autorizzati dal Consorzio.

10. Le soluzioni di cui al precedente comma, devono essere progettate ed eseguite nel rispetto di quanto segue e del successivo comma 22:
    a) il volume di invaso determinato deve esser netto. Si deve perciò considerare un franco arginale di almeno 20 cm dal piano campagna e la quota di fondo dell’invaso (ai fini della determinazione del volume) pari alla quota del pelo libero medio di magra del ricettore. Lo scarico di fondo deve infatti poter scaricare la portata accumulata alla fine dell’evento piovoso;
    b) qualora l’invaso venga dotato di idonee pompe idrauliche per lo svuotamento, il calcolo del volume andrà valutato dal franco arginale alla quota minima di funzionamento delle pompe stesse;
    c) è permessa l’eventuale impermeabilizzazione della superficie dell’invaso in presenza di falda elevata. In tal caso valgono le considerazioni precedenti sul calcolo del volume d’invaso;
    d) qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, è possibile sovradimensionare la rete di raccolta per recuperare il volume di invaso inserendo però in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, un pozzetto in cls a cielo aperto per consentire ispezioni e dotato di bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

11. È obbligatorio su tutto il territorio comunale:
    a) impermeabilizzare eventuali piani interrati o semi-interrati, predisponendo efficienti dispositivi di aggottamento e prevedendo aperture solo a quote superiori al piano di imposta;
    b) per gli accessi in corrispondenza della rete idraulica gli interventi di nuova realizzazione devono:
        - prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato pari a quella del piano campagna o al ciglio dell’argine, in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
        - essere dotati di rivestimento della scarpata con roccia di adeguata pezzatura a monte e a valle del manufatto;
        - privilegiare ove possibile la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cls;
    c) per la viabilità gli interventi di nuova realizzazione devono:
        - essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
        - prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture al fine da non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie impermeabilizzata;
        - garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;

d) per le superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso gli interventi di nuova realizzazione devono:
   - utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti e assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque;
   - verificare caso per caso, secondo la tipologia ed estensione del piazzale di progetto, la necessità di trattamento delle acque meteoriche, nel rispetto dell'Art. 39 del Piano di Tutela delle Acque.

12. Sono vietati su tutto il territorio comunale:
    a) la realizzazione di fognature miste;
    b) lo scarico di acque meteoriche in fognatura nera;
    c) la tombinatura, la chiusura e la copertura dei corsi d'acqua, salvo motivate esigenze di pubblica incolumità. Le eventuali tombinature concesse devono:
       - essere sottoposte a parere dell'Ente gestore del corso d'acqua;
       - essere accompagnati da pratica amministrativa che perfezioni l'occupazione demaniale o consortile;
       - avere diametro minimo di 80 cm e in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
       - avere una lunghezza massima di m 8,00 in zona agricola, esclusivamente per accedere ai fondi agricoli o ai fabbricati, salvo inderogabili esigenze tecniche o funzionali;
       - essere dotate di un pozzetto di ispezione ogni 30 (trenta) metri di condotta nelle zone residenziali;
       - avere una griglia grossolana removibile, con sfioratore laterale a monte della tombinatura, se idraulicamente possibile;
       - recuperare l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi ulteriori fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone attigue adibite a verde.
    d) le colmate e i riempimenti delle zone depresse lungo i corsi d'acqua consortili, fatto salvo quanto diversamente concordato con il Consorzio di Bonifica;
    e) la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2.000 mq, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 39, comma 10 delle Norme Tecniche del Piano di Tutela delle Acque.

13. Sulle canalizzazioni agricole (fossi e scoline) presenti in tutto il territorio comunale:
    a) è vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di strade, il deflusso superficiale delle acque senza prevederne un deflusso alternativo;
    b) è obbligatorio, negli interventi che coinvolgono parti di territorio agricolo, provvedere al ripristino della loro funzionalità quando ne è accertata la manomissione.

14. Tutti gli attraversamenti della rete minore, se necessario, dovranno essere realizzati con manufatti tali da non generare fenomeni di rigurgito considerando eventi di piena critici con tempo di ritorno di 50 anni; inoltre, le quote di posa di detti manufatti dovranno essere adeguate al risezionamento delle stesse affossature e comunque dovranno essere validate dal Consorzio.

15. Ogni opera fissa che dovesse essere eseguita a distanza inferiore a m 10 dai cigli della rete idrografica consortile, dovrà essere preventivamente autorizzata dallo scrivente Consorzio; la fascia di rispetto lungo detti scoli per il passaggio dei mezzi adibiti alla manutenzione dovrà presentare una larghezza minima di 5 m, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore.

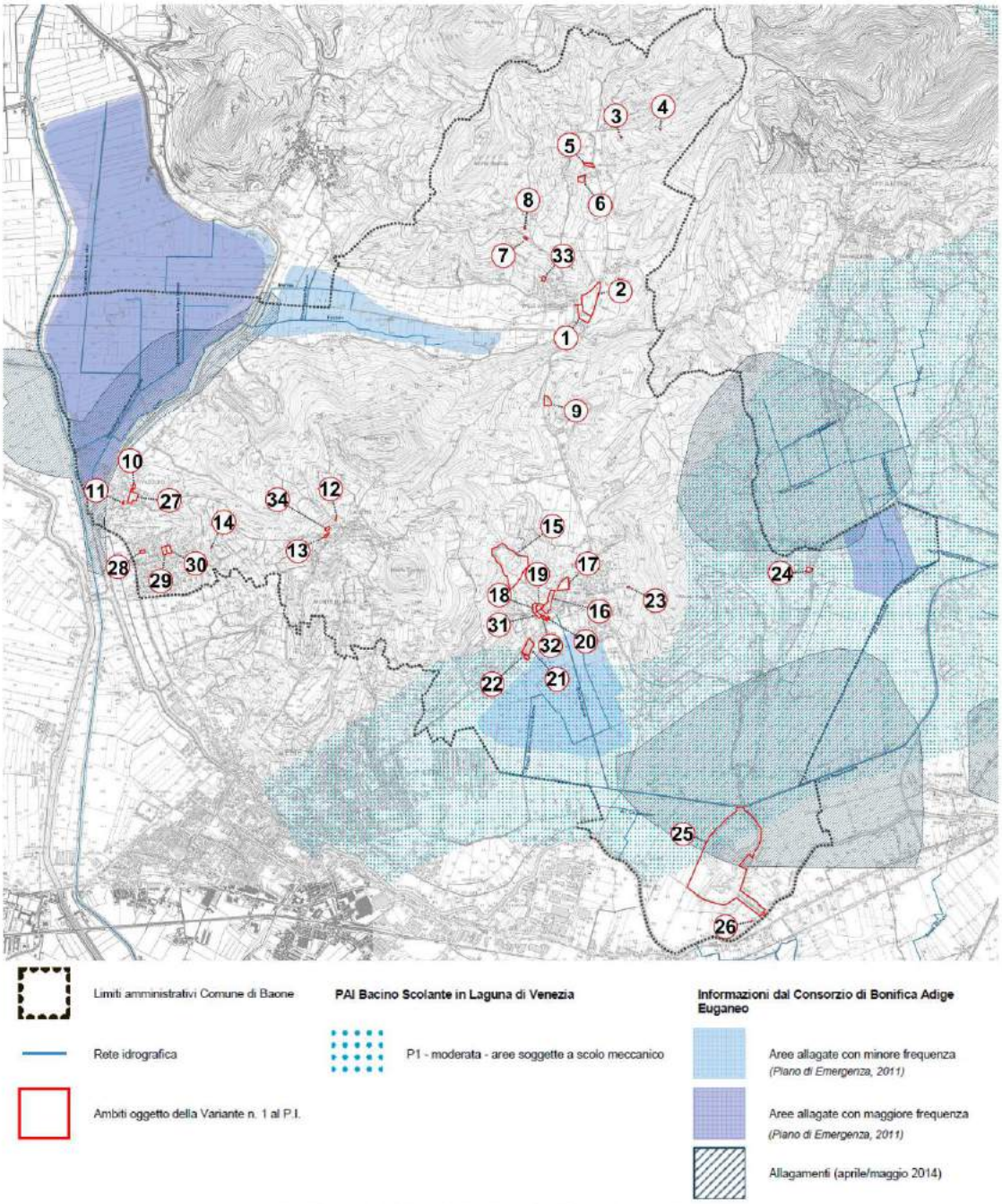
16. Eventuali fasce alberate potranno essere autorizzate ad una distanza commisurata all'importanza dello scolo e comunque non inferiore a m 5 dai cigli della rete idrografica consortile; dette alberature non dovranno arrecare alcun pregiudizio al passaggio dei mezzi consortili adibiti alla manutenzione ordinaria, raccomandando la medesima distanza anche per la rete idrografica minore.

17. In fase esecutiva, oltre agli elaborati progettuali, dovrà essere redatta una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti dell'invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione adottati: volumi di laminazione, pozzi disperdenti, etc.

18. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

19. Si recepiscono di seguito le indicazioni di cui al Parere n. 7381 del 22 dicembre 2016 del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo sullo studio di Compatibilità Idraulica (Elab. 24) applicato alla Variante n. 01 al Piano degli Interventi.

20. Con riferimento all'elenco delle aree di potenziale trasformazione urbanistica riportato al cap. 9 dell' Elab. 24 della Variante n. 01 al P.I., la cui localizzazione è individuata nella mappa seguente:



Ambiti oggetto della Variante n. 1 al Piano degli Interventi

a) per le azioni n. 2, 5, 10, 13, 15, 18 e 24: non si richiedono approfondimenti in quanto trattasi di interventi che non comportano incremento dell'impermeabilizzazione del suolo;
b) per le azioni n. 3, 4, 7, 9, 11, 12, 14, 20, 23, 26, 32 e 33: in base alla normativa vigente viene richiesta solo l'adozione di idonei accorgimenti quali l'anello di raccolta sovradimensionato e l'utilizzo di superfici semi-assorbenti.
c) per gli interventi n. 1, 16, 17, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 30 e 31, lo studio di Compatibilità Idraulica riporta la determinazione dei volumi di invaso necessari a garantire l'invarianza idraulica degli interventi. Le risultanze dei calcoli idraulici dei singoli interventi sopra richiamati dovranno comunque essere confermati in fase pre-esecutiva, ove il Consorzio di Bonifica rilascerà il parere di competenza sulla base di progettazione affinata (definitiva – esecutiva).

21. Le acque nere (di fognatura) dovranno essere indirizzate al depuratore comunale. La qualità delle acque meteoriche defluenti negli scoli consorziali dovrà essere in ogni caso idonea all'uso irriguo.

22. La volumetria richiesta per la laminazione ad invarianza idraulica degli interventi potrà essere realizzata mediante sovradimensionamento delle condotte principali di raccolta con conteggio volumetrico delle condotte di diametro non inferiore a cm. 50. Potranno essere realizzate depressioni con accentuazione variabile; in ogni caso la volumetria di invaso utile verrà determinata dal tirante idraulico determinato dalla quota di scorrimento e dalla quota di stamazzo imposta al manufatto di laminazione con bocca tarata. La suddetta quota di stramazzo dovrà essere fissata ad almeno cm 50 sotto la quota più bassa del piano stradale di ogni ambito. La quota di scorrimento al manufatto di laminazione dovrà garantire un dislivello altimetrico rispetto alla quota idraulica del corso d'acqua ricettore, sia esso consorziale o privato. A tal fine, se necessario, occorrerà prevedere l'eventuale rialzo della quota del piano viario di lottizzazione.
23. Qualora gli ambiti specifici di intervento non trovino diretto deflusso verso la rete di raccolta consorziale, dovranno essere individuate le vie di deflusso in fossatura privata, rese idonee nelle dimensioni, e venga garantita la funzionalità idraulica senza soluzione di continuità, anche mediante opportune convenzioni con le proprietà interessate, creazione di servitù, etc.
24. Gli ambiti di intervento (singoli P.U.A.) vengano mantenuti distinti idraulicamente rispetto al deflusso meteorico proveniente dal circondario al fine di non pregiudicare il rapporto fra volumetria di invaso e portata rilasciata dai dispositivi di laminazione.
25. Nella dislocazione planivolumetrica delle aree oggetto di insediamento, si tenga conto della necessità di avere le aree adibite ad invaso, immediatamente a monte della sezione di chiusura del manufatto di laminazione e scarico. In ogni caso si ritiene opportuno prevedere la maggior dislocazione possibile delle aree a verde a ridosso degli scoli consorziali o di eventuali fossature di conterminazione, al fine di garantire fasce buffer che facilitino la realizzazione degli invasi e le manutenzioni idrauliche con mezzi meccanici.
26. Le quote di soglia dei fabbricati vengano mantenute ad una quota superiore, di almeno cm. 25, rispetto al piano viario. I locali interrati sono generalmente sconsigliati, salvo non vengano dotati di efficaci ed efficienti sistemi di aggottamento.
27. Le aree a verde, anche quando non collaboranti alla formazione di volumetria di invaso, vengano comunque mantenute ad una quota di almeno 20 cm inferiore alla quota più bassa del piano viario, al fine di fornire un'ulteriore residua capacità di invaso durante eventi eccezionali (Tr= anni 50).
28. Ogni interferenza con la rete consorziale (scarichi, passi carrai, opere in fascia di rispetto) dovrà essere formalmente autorizzata ai sensi del R.D. 368/1904.

TITOLO IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 66 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

DEFINIZIONE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PI il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento.

CONTENUTI E FINALITÀ

3. I Piani di Settore possono riguardare:
   a) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
   b) Piano della protezione civile;
   c) Piano delle acque;
   d) Piano di zonizzazione acustica;
   e) Piano del commercio;
   f) Piano energetico;
   g) Piano illuminazione pubblica;
   h) Piano dei servizi del sottosuolo;
   i) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
   - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
   - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
   - delle politiche di sviluppo dei gestori ei servizi.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
6. In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PI.

ART. 67 – POTERI DI DEROGA

1. Il Comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, esclusivamente per edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto comunque delle disposizioni previste nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e nel rispetto dei seguenti limiti:
   a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
   b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi;
   c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50;
   d) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze e altri spazi pubblici o di interesse pubblico.
2. I poteri di deroga non riguardano:
   a) le destinazioni di zona;
   b) l'obbligo definito dal P.I. di formare strumenti urbanistici attuativi.
3. Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici solo per:
   a) documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico;
   b) il recupero di gravi condizioni di degrado.
4. Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

ART. 68 – VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL P.I. PREVIGENTE

1. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in attuazione del P.I. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini fino alla scadenza prevista dalle leggi vigenti.
2. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione degli stessi e, per quanto riguarda la realizzazione dei volumi, le norme che regolamentano tali aree sono le stesse di quando lo strumento attuativo è stato approvato o variato e qui, anche se riportate con la classificazione di zona specifica del P.I. in cui ora ricadono, si intendono confermate nei valori e nella normativa specifica dello strumento urbanistico attuativo.
3. Scaduti i termini per la loro attuazione, i piani di lottizzazione conservano la loro validità esclusivamente per quanto riguarda l'indice di edificabilità fondiaria o i volumi per lotto indicati; per tutti gli altri parametri si fa riferimento alle presenti norme tecniche di attuazione.

ART. 69 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante rilasciate antecedentemente l'adozione del PI, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originaria esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'Art. 18 Comma 9 della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.

ART. 70 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

1. Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.
2. L'entrata in vigore della Piano degli interventi variante numero 1, determina l'abrogazione delle previsioni del PRG vigente limitatamente alle parti incompatibili con la Variante.

ELENCO ABBREVIAZIONI

A.C.	Amministrazione Comunale
A.P.P.	Accordo Pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo
D.G.R.V.	Delibera Giunta Regionale Veneto
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete
L.	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
MCS	Mercalli–Cancani–Sieberg (scala di misura terremoti articolata in 12 gradi di intensità)
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NT	Norme Tecniche
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
NTO	Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio
PIRUEA	Programma Integrato Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
PdL	Piano di Lottizzazione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PI	Piano degli Interventi
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	Piano Particolareggiato
PR	Piano di Recupero
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PRC	Piano Regolatore Comunale
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTRC	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
SAT	Superficie Agricola Trasformabile
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
s.m.i.	successive modifiche e integrazioni
STC	Superficie Territorio Comunale
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
STC	Superficie Territoriale Comunale
QC	Quadro Conoscitivo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VCI	Valutazione Compatibilità Idraulica
VIncA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee

Parametri urbanistici ed edilizi

H	Altezza
N	Numero piani
Sc	Superficie coperta
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza dai fabbricati
Dz	Distanza dalle zone edificabili di tipo residenziale

TITOLO V: ALLEGATI NORMATIVI

ART. 71 - ALLEGATI ALLE PRESENTI N.T.A.

1. Formano parte integrante e inscindibili delle presenti norme tecniche di attuazione, gli elaborati allegati:

   - Allegato A: individuazione e classificazione dei gradi di tutela del patrimonio edilizio di valore architettonico e ambientale (art. 9 e 16) e schedatura degli interventi;
   - Allegato A1: individuazione aree sottoposta a piano di recupero – Schede
   - Allegato B: individuazione dei comparti edificatori delle zone C2 e C3 (art. 18);
   - Allegato C: individuazione delle attività produttive diffuse normate con scheda urbanistica specifica (art. 20);
   - Allegato D: schede specifiche in zona E e piano di recupero e valorizzazione ambientale

ALLEGATO A – INTERVENTI SUI FABBRICATI DI TIPO A1 E A2

ALLEGATO "A" : TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI DI TIPO A (A1 – A2)
La tabella riassume schematicamente gli interventi ammessi sui singoli fabbricati individuati con scheda B e classificati dall'art. 13 delle N.T.A. come insediamenti di carattere storico e di particolare pregio ambientale nei centri storici (A1) o in altre aree (A2).
La tabella riporta le seguenti informazioni:
colonna A: il numero di riferimento dell'edificio individuato con la scheda B e riportato nella cartografia di P.I. tav. 13.1, 13.3.1, 13.3.2;
colonna B: indica la zona di P.I. in cui ricade l'edificio individuato;
colonna C: indica il grado di tutela dell'edificio individuato, secondo le modalità indicate all'art. 9 delle N.T.O.;
colonna D: indica lo strumento di intervento ammesso: PUA mediante piano di recupero, IED con intervento diretto;
colonna E: indica il tipo di intervento previsto secondo le seguenti modalità:

A – (tutela 1) – art. 9 comma 10.1
B – (tutela 2) – art. 9 comma 10.5
C – (tutela 3) – art. 9 comma 10.9

Colonna F: indica la destinazione d'uso consentita secondo la classificazione dell'art. 6 delle N.T.A.

Per le aree sottoposte a Piano di Recupero, il P.I. individua gli ambiti e gli interventi ammessi nei singoli edifici, mentre le aree esterne di contesto saranno sistemate in sintonia con quanto indicato dai gradi di tutela dei fabbricati.

ALLEGATO A1 – AREE SOTTOPOSTE A PIANO DI RECUPERO PUA
Per la complessità di alcune strutture o per la dimensione delle aree pertinenti, il P.I. norma con apposita scheda gli interventi consentiti all'interno delle seguenti aree:
scheda n. 1 – P. di R. PUA Val Calaona;
scheda n. 2 – P. di R. PUA "Fornace 1" – edificio n. 247
scheda n. 3 – P. di R. PUA "Fornace 2" – edificio n. 252
scheda n. 4 – P. di R. PUA "Agriturismo" – edificio n. 253
scheda n. 5 – P. di R. PUA "Fornace 3" – edificio n. 254

Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note Prescrizioni
2	E	1	PR	A	C2-C3-C5-D-E1	Zona termale sottoposta a P. di R. PUA SCHEDA n.1
3	E	1	PR	A	C2-C3-C5-D-E1	
5	E	2	D	B	A-D1-D2	
7	E	2	D	B	D1-D2	
8.1	E	1	PR	A	A-D1	Ambito sottoposto a P. di R.
8.2	E	2	PR	B	D	
8.3	E	1	PR	A	D	
8.4	E	2	PR	A	A-D1-D2	
8.5	E	1	PR	A	D	
12	E	2	D	B	A-D1-D2	
15	A	2	D	B	A-B2-C1-C5	Centro storico di Rivadolmo
16	A	2	D	B	A-B2-C1-C5	
18	A	2	D	B	A	
19	A	2	D	B	A	
26	Sede stradale	1	D	A	E2	capitello
33	E	2	D	B	A	
41	E	2	D	B	A-D1-D2	
42	E	2	D	B	A	
49	Sede stradale	1	D	A	E2	capitello
51	E	2	D	B	D1-D2	
52	E	2	D	B	D1-D2	
53	E	2	D	B	A-D1-D2	
54	E	2	D	B	A-D1-D2	
55	E	1	D	A	A	

56	E	1	D	A	A	
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
57	E	2	D	B	A	
59	E	3	D	C	A	
64	E	2	D	C	A-B2-D1-D2	Destinazione d'uso in atto
68	E	1	D	A	A-D1	
69	E	2	D	B	D1-D2	
70	E	2	D	B	A-D1-D2	
76	A	2	D	B	A	Centro storico di Calaone
77	A	2	D	B	A	
78	A	1	D	A	E2	
78.1	A	2	D	B	E1-E2	
79	A	1	D	A	E2	
80	A	2	D	B	A-E2	
81	A	1	D	A	A	
82	A	2	D	B	D1-D2	
83	A	2	D	B	A	
83.1	A	2	D	B	A	
86	A	2	D	B	A-D1-D2	
87	A	2	D	B	A	
89	A	1	D	A	E2	
91	A	2	D	B	A	
91.1	A	2	D	B	A	
91.2	A	3	D	C	A	
92	A	2	D	B	A	
92.1	A	3	D	C	A	
93	A	2	D	B	A	
94	A	2	D	B	A	
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
95.1	A	3	D	C	A	Centro storico di Calaone
98	A	2	D	B	A-C2-C3	
99	A	2	D	B	A-D1-D2	
100	A	2	D	B	A	
102	A	2	D	B	A-D1-D2	
108	E	2	D	B	D1-D2	
109	T	1	PR	A	A-D1-D2	Ambito tutelato Salarola
110	E	2	D	B	A	
111	E	3	D	C	A-D1-D2	
115	E	2	D	B	A-D1-D2	
126	T	1	D	A	A-E1	Ambito di tutela Villa Borin
126.1	T	1	D	A	A D1-D2	
126.2	T	2	D	B	D1-D2	
127	T	2	D	B	A D1-D2 D3	
128	T	1	D	A	E1-E2	
129	T	1	D	A	A-E1-E2	
130	E	2	D	B	D1-D2	
141	E	2	D	B	A-D1-D2	
143	E	3	D	C	A	
144	E	2	D	B	A-D1-D2	
148	C	2	D	B	A	Zona di completamento
152	C	2	D	B	A	
153	E	2	D	B	A	
154	E	2	D	B	A	

159	B	2	D	B	A	Zona di comp.
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
160	A	1	D	A	E1-E2	Centro storico di Baone
161	A	1	D	A	E2	
162	A	1	D	A	E2	Centro storico di Baone
163	A	1	D	A	A	
164	A	1	D	A	D1-D2	
165	E	2	D	B	A	
169	A	1	D	A	A-C1-C3-D1-D2	Centro storico di Baone
171	A	2	D	B	A-C1	
172	A	2	D	B	D1-D2	
173	A	2	D	B	A-B2-C1	
174	A	2	D	B	A-B2-C1	
176	E	2	D	B	A-D1-D2	
179	E	2	D	B	A-D1-D2	
180	E	2	D	B	D1-D2	
181	E	2	D	B	D1-D2	
184	E	2	D	B	D1-D2	
185	E	2	D	B	A-D1-D2	
186	E	2	D	B	D1-D2	
187	E	2	D	B	D1-D2	
188	E	1	D	A	A-D1-D2	
189	E	3	D	C	A-D1-D2	
190	E	2	D	B	D1-D2	
190.1	E	2	D	B	D1-D2	
191	T	2	D	B	D1-D2	Ambito tutelato
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
194	E	2	D	B	D1-D2 C2	
195	E	1	D	A	A-D1-D2-E2	E2 - Madonna delle Ave - luogo votivo – destinazione d'uso in atto
196	T	2	D	B	A-D3	Ambito tutelato
197	T	1	D	A	A	Ca' Barbaro
198	T	2	D	B	A	Ambito tutelato
199	T	2	D	B	A-D1-D2	Ca' Barbaro
200	E	2	D	B	D1-D2	
201	E	2	D	B	A	
202	T	2	D	B	A	Ambito tutelato
203	E	2	D	B	A	
206	E	2	D	B	A	
209	E	2	D	B	A-D1-D2	
210	E	2	D	B	D1-D2	
212	E	2	D	B	A-D1-D2	
213	E	2	D	B	A	
214	E	2	D	B	A	
216	PP	2	D	B	A-C1	
218	E	2	D	B	D1-D2	
219	E	2	D	B	D1-D2	
223	E	2	D	B	D1-D2	

225	E	2	D	B	A-D1-D2	
226	E	2	D	B	A-D1-D2	
229	E	2	D	B	A	
230	E	2	D	B	D1-D2	
231	T	1	D	A	A-D1-D2	Ambito tutelato
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
232	E	1	D	A	A	
234	E	2	D	B	A	
239	E	2	D	B	A-D1-D2	
240	E	2	D	B	A	
244	E	2	D	B	A	
247	E	2	PR	B	A-B2-C1-C2-C4	SCHEDA n.2
252.1	E	1	PR	A	A-E1-E8	SCHEDA n.3
252.2	E	2	D	B	A	
253	E	2	D	B	D3	SCHEDA n.4
254	E	2	PR	B	A-B2	SCHEDA n.5
264	E	2	D	B	A-D1-D2	
272	E	2	D	B	A	
279	E	2	D	B	A-D1-D2	
283	E	3	D	C	A	
284	E	2	D	B	D1-D2	
285	E	2	D	B	A-D1-D2	
288	E	2	D	B	A-D1-D2	
295	E	2	D	B	A-D1-D2	
296	E	2	D	B	A-D1-D2	
299	E	2	D	B	A-D1	
303	E	2	D	B	A-D1-D2	
304	E	2	D	B	A-D1-D2	
305	E	2	D	B	A-D1-D2	
307	E	2	D	B	A-D1-D2	
309	A	2	D	B	A-D1-D2	Centro storico di Valle S. Giorgio
310	A	2	D	B	A-D1-D2	
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
312	A	1	D	A	E2	
313	A	1	D	A	E2	
314	A	1	D	A	E2	
315	A	1	D	A	E1	
317	A	1	D	A	A	
322	E	2	D	B	D1-D2	
323	E	2	D	B	A-D1-D2	In deroga a quanto previsto dalle presenti Norme, per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, viene concessa la possibilità di demolizione con ricostruzione fedele in arretramento rispetto al ciglio stradale
324	E	2	D	B	A	
326	F	2	D	B	E1	Ex mulino
327	E	2	D	B	A-D1-D2	
328	A	2	D	B	A	Centro storico Valle S. Giorgio
329	A	1	D	A	E1	
330	E	3	D	C	A-D1-D2	
342	E	2	D	B	A	
343	E	2	D	B	A-D1-D2	

350	E	2	D	B	A-D1-D2	
351	E	1	D	A	E9	fontana
362	E	2	D	B	A-D1-D2	
363	E	2	D	B	A	
367	E	1	D	A	A-D1	
368	E	2	D	B	D1-D2	
373	E	2	D	B	A	
378	E	2	D	B	A	
389	E	1	D	A	E9	fontana
392	E	2	D	B	A	
396	E	2	D	B	A	
397	E	2	D	B	A-D1-D2	
Edificio n. A	Zona di P.I. B	Grado di tutela C	Strumento di intervento D	Tipo di intervento	Destinazione d'uso F	Note
404	C	2	D	B	E1-E2	Ex chiesetta di S. Biagio
405	T	1	D	A	E1	Ambito di tutela Monte Gemola
406	T	1	D	A	E1	
415	E	2	D	B	A-D1	Per ragioni di ordine statico si concede in deroga, l'intervento di demolizione con fedele ricostruzione
416	E	2	D	B	A-D1-D2	

ALLEGATO A1: PIANI DI RECUPERO

USI DEL SUOLO E SOLUZIONI MORFOLOGICHE DI INDIRIZZO: SCHEDA N. 1
PIANO DI RECUPERO PUA VAL CALAONA
LOCALITA': VALLE CALAONA

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1

OBIETTIVI: Si propone la costruzione di un centro sovracomunale con il recupero e la riqualificazione dell'area termale dismessa, il recupero e il riuso delle strutture edilizie abbandonate anche a servizio dei nuovi utilizzi pubblici; il potenziamento e la valorizzazione dell'area agricola di contesto, con attività vivaistiche, sinergiche alle altre attività, eventualmente connesse all'utilizzo della risorsa termale.

DISCIPLINA D'USO: Sono ammessi i seguenti utilizzi pubblici delle strutture:

- impianti sportivi e per il tempo libero;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- attrezzature ricettive;

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

- Superficie territoriale mq. 4.190
- Superficie ad uso pubblico mq. 4.190
- Superficie coperta mq. 430

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: Interventi di riuso, ristrutturazione e/o riedificazione di preesistenti costruzioni.
Le nuove costruzioni non potranno avere un rapporto di copertura superiore al 15% della superficie fondiaria;

PARAMETRI URBANISTICI:

- Distanza dalla strada m. 20.00
- Distanza dai confini m. 5.00
- Distanza tra fabbricati m. 10.00
- Altezza massima dei nuovi fabbricati m. 9.50

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione indiretta fondata su piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata.

FINALITA' DEL PROGETTO: si propone il recupero e il riutilizzo dell'area termale della Val Calaona con l'individuazione di un insieme di attività, di livello sovracomunale, - correlate tra loro – dove la presenza dell'acqua termale ne rappresenta il nesso funzionale.
Le attività individuate sono quelle pubbliche (ricreative, sportive, culturali, ricettive, ecc.) strettamente collegate a quelle agricole – esterne al piano di recupero - in particolare modo alla coltivazione in serra, con aree scoperte per il tempo libero sistemate a parco e giardino.

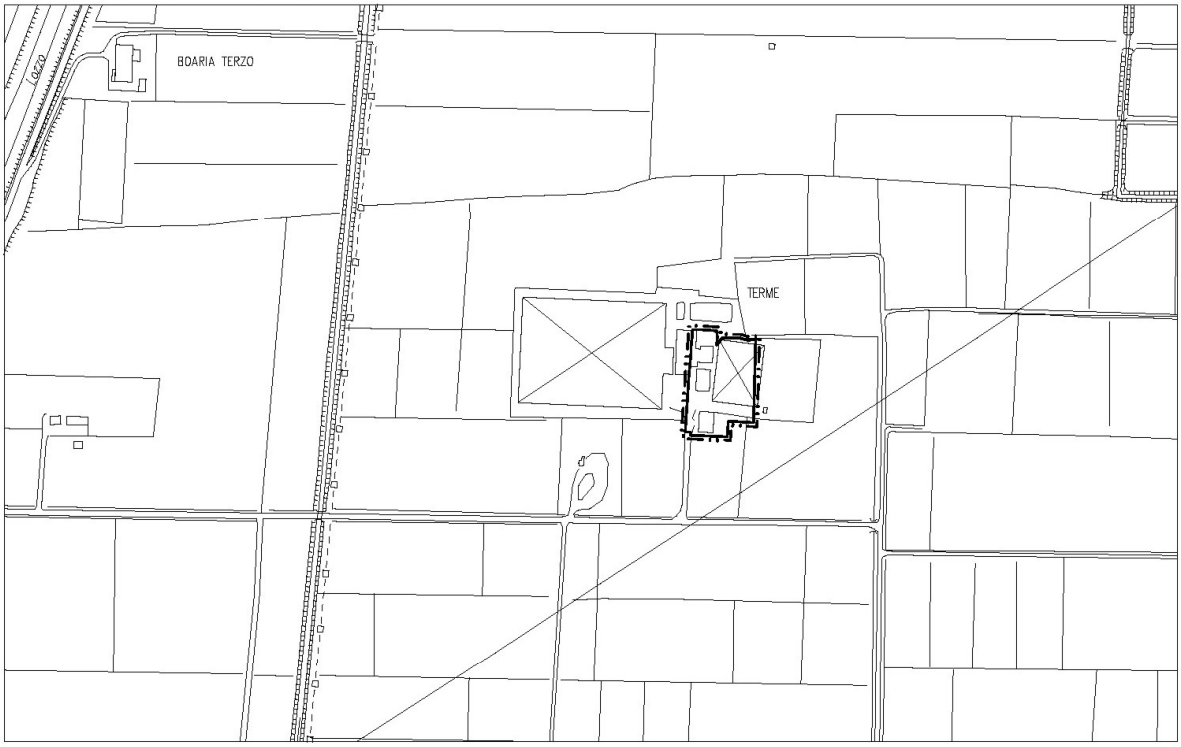
CARATTERISTICHE MORFOLOGICO – FUNZIONALI: il progetto dovrà valorizzare appieno le preesistenze e il recupero delle originarie presenze morfologiche; dovrà essere adeguatamente sistemata la strada di accesso con la costruzione di un parcheggio idoneo; le strutture termali recuperate, anche con destinazione ricettiva e con aree scoperte sistemate a parco e giardino, dovranno diventare il fulcro attorno alle quali ruoteranno le attività pubbliche (ricreative, sportive, ricettive, ecc.).

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – EDILIZIE: si dovrà prevedere il restauro dei fabbricati esistenti e il loro completamento; si dovrà ricostruire il rapporto tra i fabbricati esistenti e le aree a parco e giardino originali, andati perduti, e valorizzarli; si dovrà completare l'edificazione presente con nuovi corpi edilizi atti allo svolgimento delle nuove funzioni previste; dovranno essere riprogettate le relazioni tra le diverse parti dell'intervento.

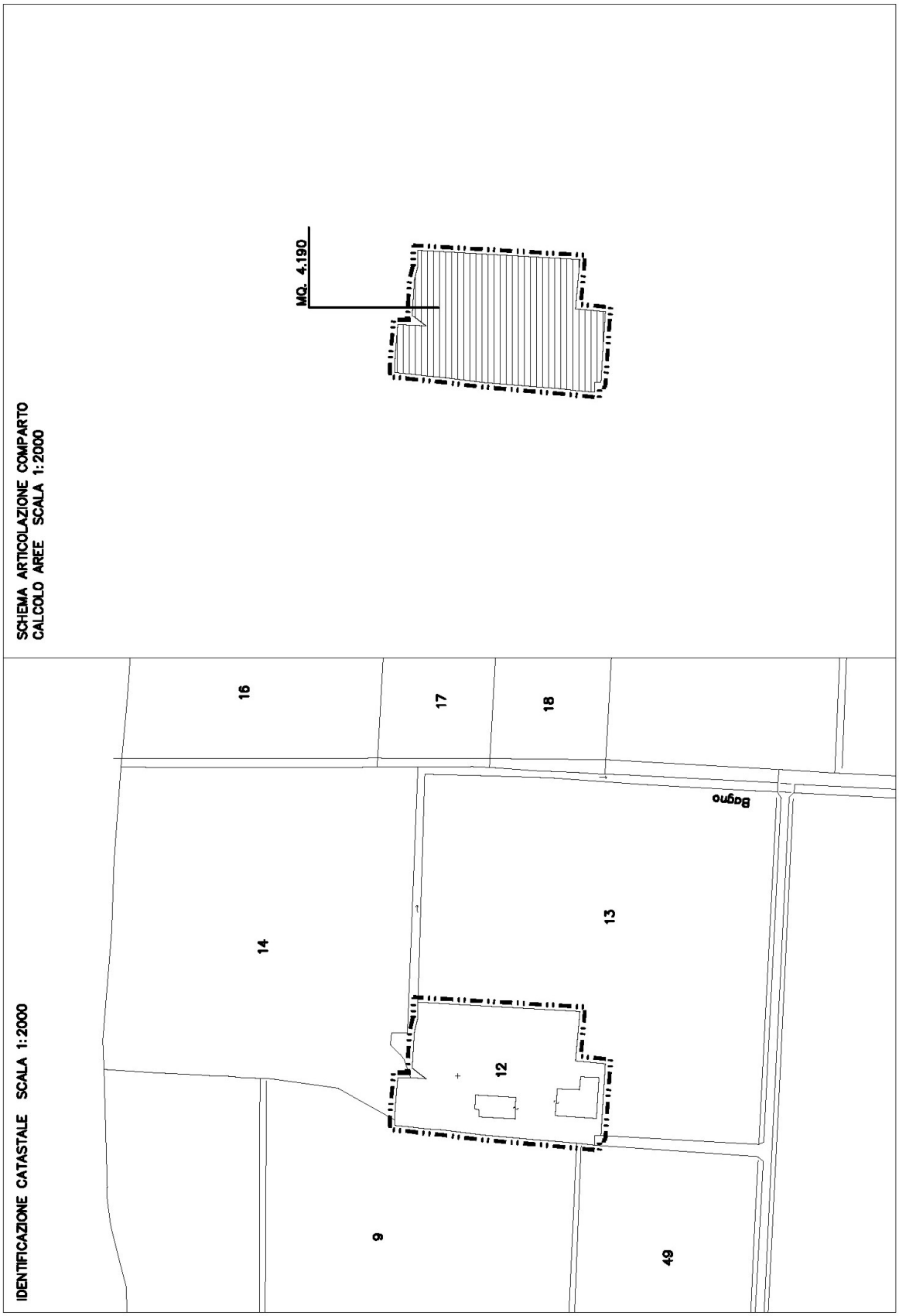
COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

ALLEGATO "A1" - PIANO DI RECUPERO "Val Calaona" - SCHEDA N. 1

RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO SCALA 1:5000



PROGETTO SCALA 1:5000


SCHEMA ARTICOLAZIONE COMPARTO
CALCOLO AREE SCALA 1:2000
MQ. 4.190
IDENTIFICAZIONE CATASTALE SCALA 1:2000
16
17
18
Bagno
14
13
12
9
49

PIANO DI RECUPERO PUA "FORNACE 1" – SCHEDA N. 2
EDIFICIO TUTELATO N. 247
LOCALITA': BAONE

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1
OBIETTIVI: Si propone il recupero di alcune strutture edilizie sottoutilizzate e parzialmente abbandonate, ivi compreso il recupero complessivo delle aree scoperte di pertinenza e il loro riutilizzo.

DISCIPLINA D'USO: Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso negli edifici tutelati:

EDIFICI	STATO DI FATTO	PROGETTO
Edificio A	residenza	residenza, turistico
Edificio B1	deposito-magazzino	residenza
Edificio B2	ex fornace	residenza, commercio, turistico
Edificio C	deposito-magazzino	attività terziaria (C1), ricettiva (C2)
Aree scoperte	verde – parcheggio, attività agricola	attività ricettiva (C4), campeggio area a parcheggio area a verde privato

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

- Superficie territoriale mq. 3.050
- Superficie a parcheggio mq. 1.000*
- Superficie a campeggio (C4) mq. 700
- Superficie a verde privato mq. 800
- Edificio A - mc. 200
- Edificio B1 – mc. 520
- Edificio B2 – mc. 600
- Edificio C – mc. 650

* le aree a parcheggio saranno commisurate alle effettive esigenze, definite dalle destinazioni d'uso indicate tra quelle ammesse, in sede di P. di R.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: nel rispetto del valore architettonico – ambientale di ogni singolo corpo edilizio, il P. di R. potrà proporre, dopo approfondite analisi filologiche, sui materiali, costruttive, storiche, ecc. anche demolizioni dei volumi ritenuti incongrui o superfetazioni, e accorparli nel rispetto del valore dei singoli edifici e della complessiva riqualificazione ambientale e architettonica del sito.

PARAMETRI URBANISTICI: nell'ambito del P.di R. le distanze dalla strada, tra fabbricati e dai confini, saranno regolate dalle conclusioni analitiche e proposte, in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi, senza stravolgere il valore ambientale complessivo del sito. L'altezza massima sarà conforme a quella dei fabbricati esistenti.

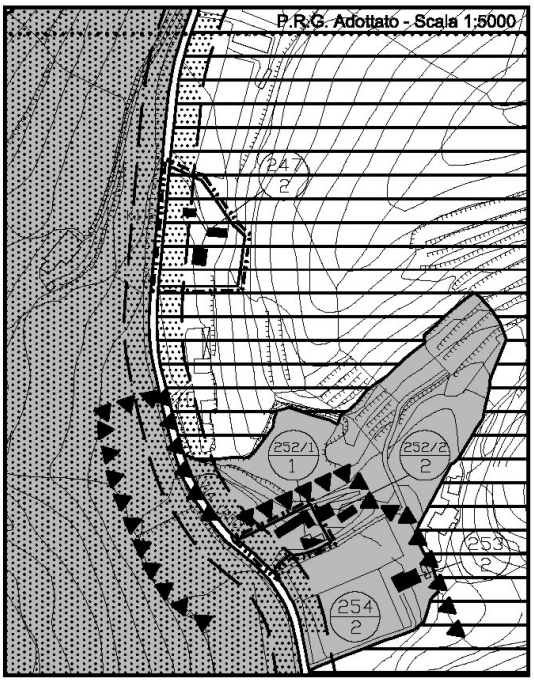
DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione indiretta fondata su piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

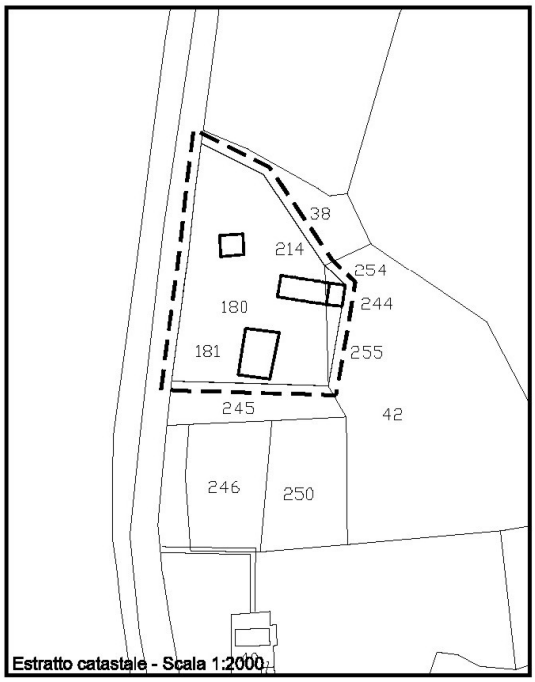
PRESCRIZIONE: Le attività produttive, terziarie e ricettive previste siano esclusivamente quelle ammesse dal Piano Ambientale nello specifico ambito

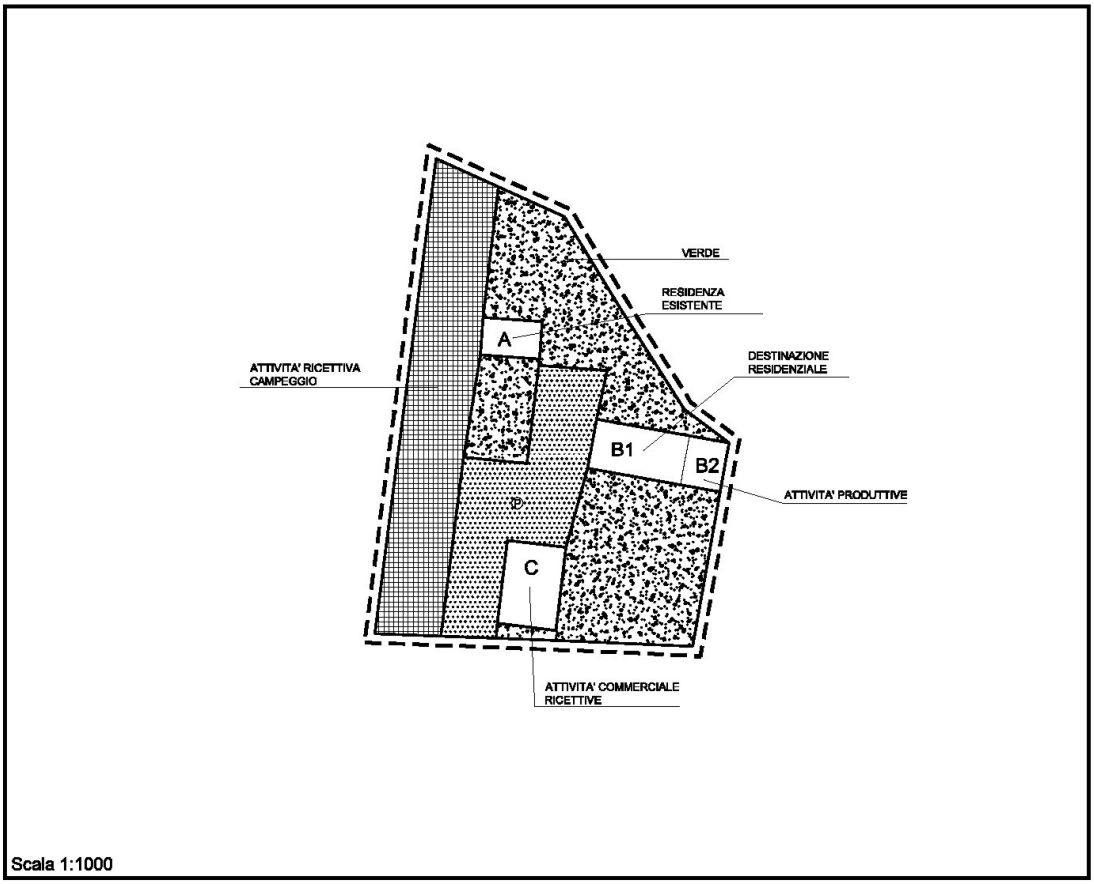
COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

ALLLEGATO "A1"

PIANO DI RECUPERO N. 2 - "FORNACE 1" - EDIFICIO TUTELATO N. 247







PIANO DI RECUPERO PUA "FORNACE 2" – SCHEDA N. 3
EDIFICIO TUTELATO: N. 252
LOCALITA': BAONE

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1
OBIETTIVI: Si propone il recupero delle strutture edilizie obsolete che costituivano la vecchia fornace della calce, ivi compreso il recupero complessivo delle aree scoperte di pertinenza e il loro riutilizzo.

DISCIPLINA D'USO: Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nell' edificio tutelato:

EDIFICI	STATO DI FATTO	PROGETTO
Complesso edilizio	Deposito – magazzino ex fornace	Residenza – E1 – E8 Servizi per la cultura e lo spettacolo (E1) – servizi amministrativi (E8)
Aree scoperte	Verde – parcheggio	Area a parcheggio* Area a verde privato

* le aree a parcheggio saranno commisurate alle effettive esigenze, definite dalle destinazioni d'uso indicate tra quelle ammesse, in sede di P. di R.

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

- Superficie territoriale mq. 1.580
- Superficie a parcheggio mq. *
- Superficie a verde privato – area di pertinenza
- Volume edilizio – mc. 4.000 (esistente)
- Superficie coperta – mq. 550 (esistente)
- Volume ad uso residenziale A - E1 – E8 – mc. 2.000
- Volume ad uso E1 – E8 – mc. 2.000

* le aree a parcheggio saranno commisurate alle effettive esigenze, definite dalle destinazioni d'uso indicate tra quelle ammesse, in sede di P. di R.

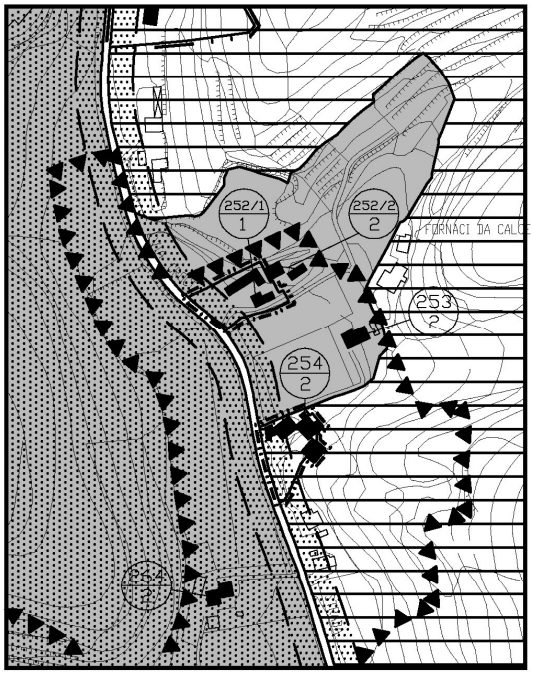
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: nel rispetto del valore architettonico – ambientale del complesso edilizio, il P. di R. potrà proporre, dopo approfondite analisi filologiche, sui materiali, costruttive, storiche, ecc. anche demolizioni dei volumi ritenuti incongrui o superfetazioni, e accorparli nel rispetto del valore dei singoli edifici e della complessiva riqualificazione ambientale e architettonica del sito. Data la complessità della struttura edilizia, gli interventi di riuso possono prevedere la destinazione residenziale solo nei locali bassi (ex depositi), mentre le destinazioni E1 ed E8 possono riguardare l'intero fabbricato o le parti della ex fornace.

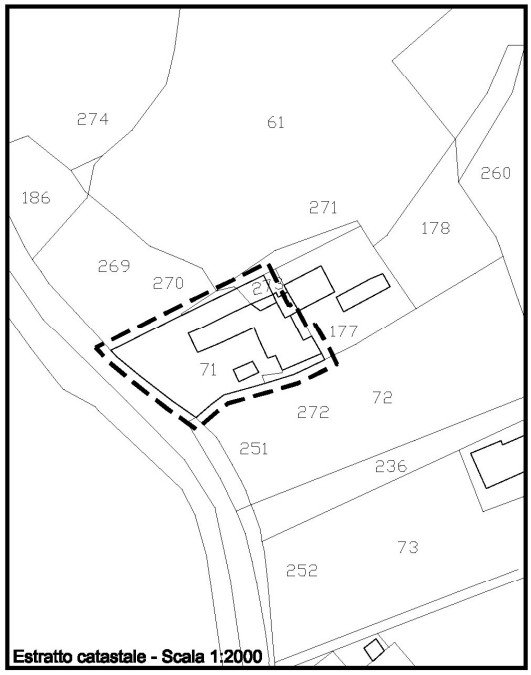
PARAMETRI URBANISTICI: nell'ambito del P.di R. le distanze dalla strada, tra fabbricati e dai confini, saranno regolate dalle conclusioni analitiche e proposte, in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi, senza stravolgere il valore ambientale complessivo del sito. L'altezza massima sarà conforme a quella dei fabbricati esistenti.

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione indiretta fondata su piano di recupero di iniziativa privata.

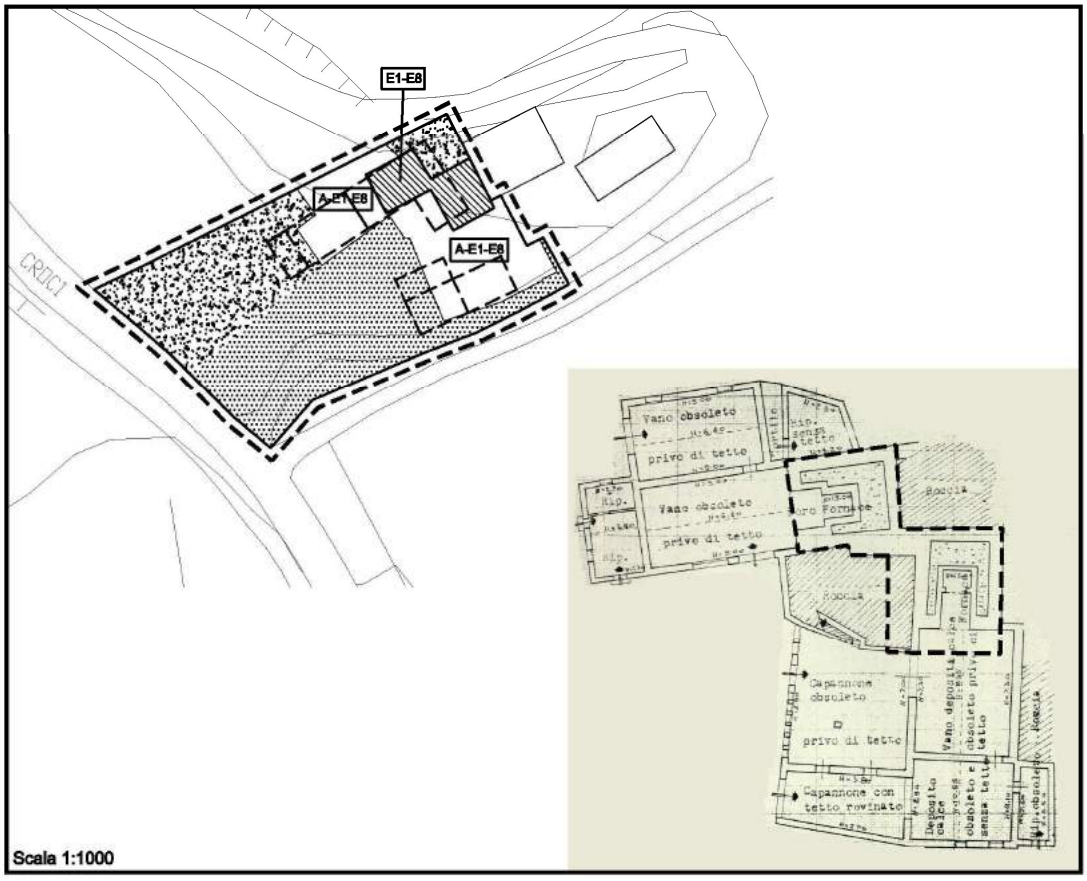
COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

ALLEGATO "A1"
PIANO DI RECUPERO N. 3 - "FORNACE 2" - EDIFICIO TUTELATO N. 252





Estratto catastale - Scala 1:2000



Scala 1:1000

PIANO DI RECUPERO PUA “AGRITURISMO” – SCHEDA N. 4
EDIFICIO TUTELATO: N. 253
LOCALITA’: BAONE

UNITA’ MINIMA DI INTERVENTO: 1
OBIETTIVI: Si conferma la presenza di un agriturismo all’interno di strutture edilizie recuperate, con la disponibilità di ampie superfici scoperte attrezzate a supporto dell’attività insediata – in parte a parcheggio e in parte a parco e giardino, con aree a gioco

DISCIPLINA D’USO: è in atto un’attività di agriturismo (D3) che viene confermata.

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

- Superficie territoriale mq. 6.000
- Superficie a parcheggio mq. 1.380
- Superficie a verde privato mq. 3.000
- Volume edilizio – mc. 1.200 (esistente)
- Superficie coperta – mq. 250 (esistente)
- Altezza massima m. 6.00

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: nel rispetto del valore architettonico – ambientale del fabbricato, si potrà proporre, dopo approfondite analisi filologiche, sui materiali, costruttive, storiche, ecc. anche progetti di demolizioni dei volumi ritenuti incongrui o superfetazioni, e ricostruzioni con accorpamenti, nel rispetto del valore dell’ edificio e della complessiva riqualificazione ambientale e architettonica del sito.

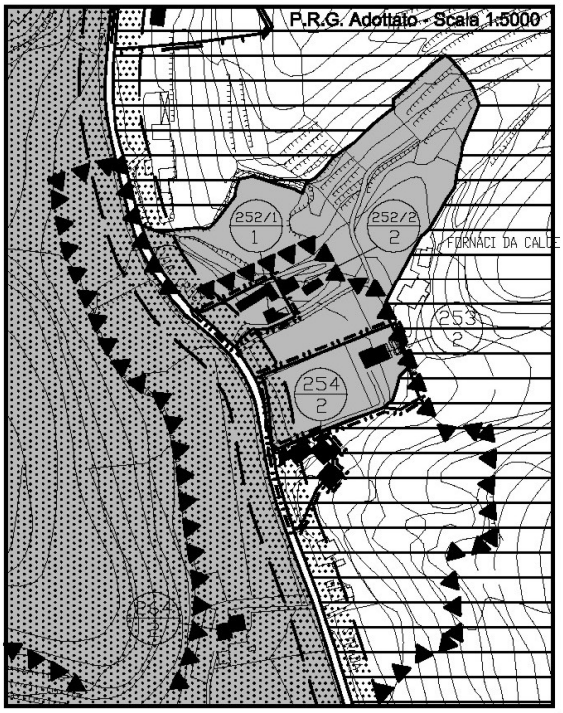
PARAMETRI URBANISTICI: il progetto dovrà rispettare le distanze dalla strada (m. 20.00), tra fabbricati (m. 10.00) e dai confini (m. 5.00); l’altezza massima sarà conforme a quella dei fabbricati esistenti.

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione. Attuazione indiretta fondata sul piano di recupero di iniziativa privata per interventi di demolizione / accorpamento di superfetazioni.

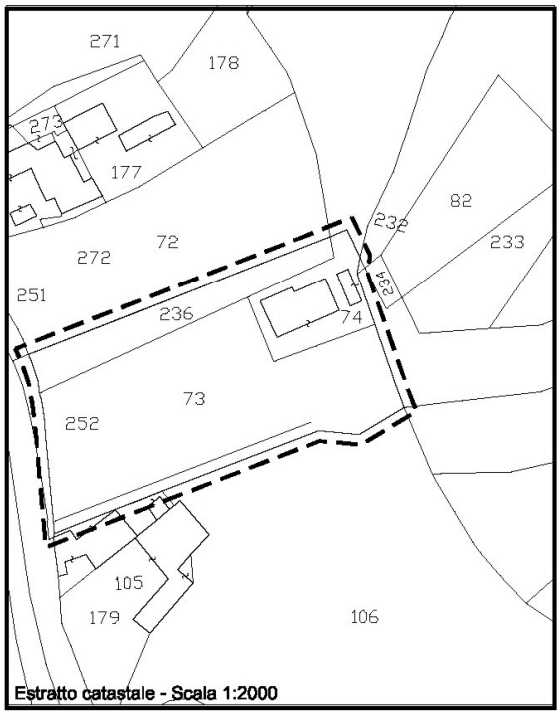
COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

ALLEGATO "A1"

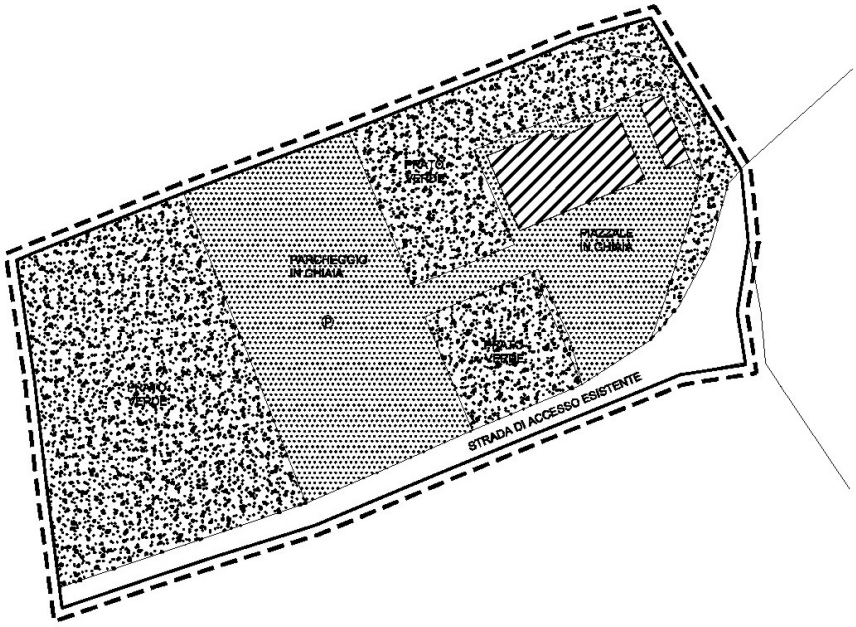
PIANO DI RECUPERO N. 4 "Agriturismo" - EDIFICIO TUTELATO N. 253



P.R.G. Adottato - Scala 1:5000



Estratto catastale - Scala 1:2000



Scala 1:1000

PIANO DI RECUPERO PUA "FORNACE 3" – SCHEDA N. 5
EDIFICIO TUTELATO N. 254
LOCALITA': BAONE

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1
OBIETTIVI: Si propone il recupero di alcune strutture edilizie sottoutilizzate o non utilizzate con il recupero complessivo delle aree scoperte di pertinenza e il loro riutilizzo.

DISCIPLINA D'USO: Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nei corpi edilizi indicati:

EDIFICI	STATO DI FATTO	PROGETTO
Corpo A	Residenza	Residenza
Corpo B	Residenza	Residenza
Corpo C	Laboratorio	Residenza
Corpo D	Garage	Garage
Corpo E	Ex fornace	residenza, ricettivo, ristorazione
Corpo F	Verde - Parcheggio	Area a parcheggio Area a verde privato

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

- Superficie territoriale mq.
- Superficie a parcheggio mq. 300
- Superficie a verde privato mq.
- Superficie coperta mq. 750
- Volume mc. 3.450 così ripartito:
- Corpo A – mc. 130
- Corpo B – mc. 1.060
- Corpo C – mc. 650
- Corpo D – mc. 80
- Corpo E – mc. 1.530

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: nel rispetto del valore architettonico – ambientale di ogni singolo corpo edilizio, il P. di R. potrà proporre, dopo approfondite analisi filologiche, sui materiali, costruttive, storiche, ecc. anche demolizioni dei volumi ritenuti incongrui o superfetazioni, e accorparli nel rispetto del valore dei singoli edifici e della complessiva riqualificazione ambientale e architettonica del sito.

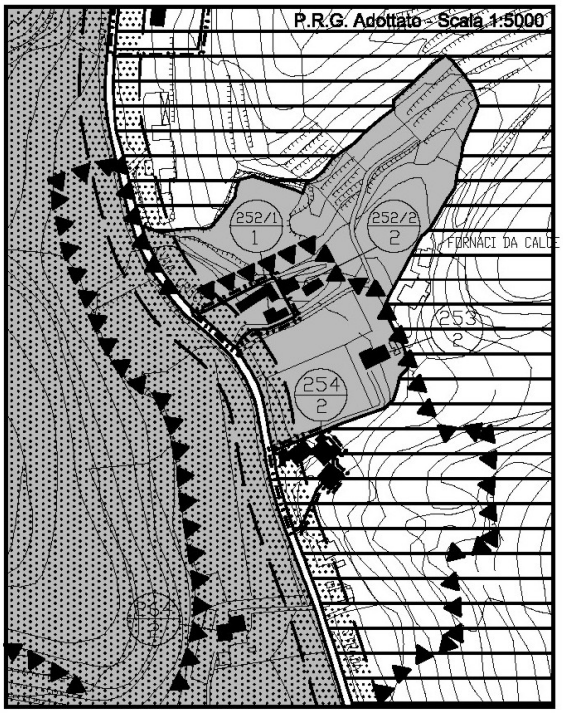
PARAMETRI URBANISTICI: nell'ambito del P.di R. le distanze dalla strada, tra fabbricati e dai confini, saranno regolate dalle conclusioni analitiche e proposte, in ogni caso nel rispetto dei diritti di terzi, senza stravolgere il valore ambientale complessivo del sito. L'altezza massima sarà conforme a quella dei fabbricati esistenti.

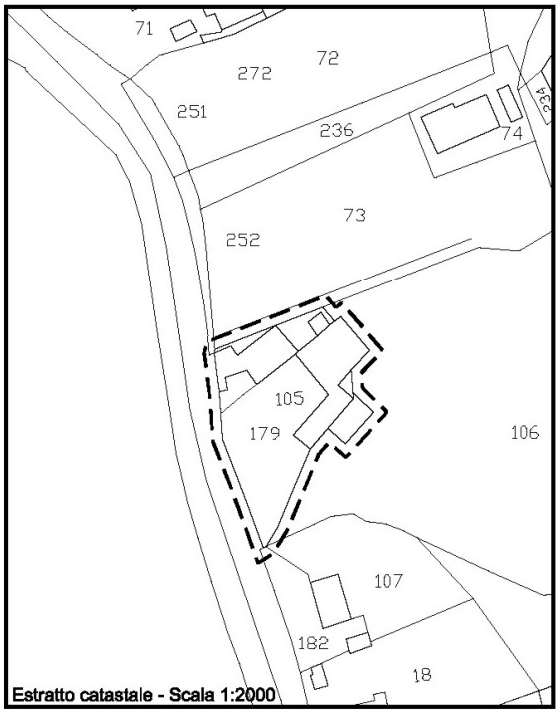
DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione indiretta fondata su piano di recupero di iniziativa privata o pubblica.

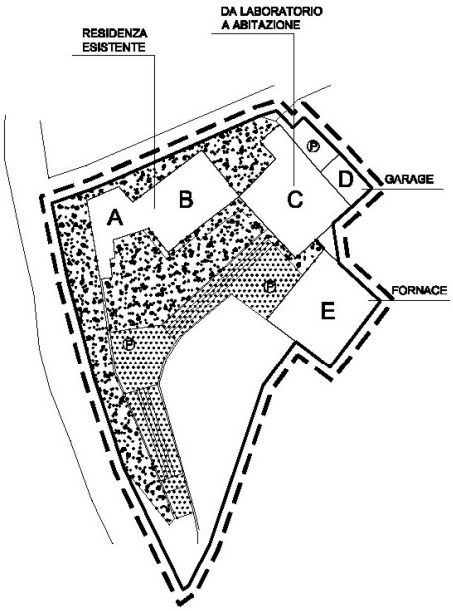
COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

ALLEGATO "A1"

PIANO DI RECUPERO N. 5 "FORNACE 3" - EDIFICIO TUTELATO N. 254







Scala 1:1000

ALLEGATO B : SCHEDE DI INTERVENTO C2

ALLEGATO "B" : SCHEDE DI INTERVENTO C2

USI DEL SUOLO E SOLUZIONI MORFOLOGICHE DI INDIRIZZO: SCHEDA N. 3

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1
LOCALITA': RIVADOLMO
UNITA' DI SUOLO: C2/5
OBIETTIVI: Completamento dell'area edificata di Rivadolmo con la previsione di un parcheggio su lato nord, a servizio delle attrezzature esistenti.

DISCIPLINA D'USO: Sono ammessi gli usi residenziali

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

a) Superficie territoriale U. di S. mq. 5.488
   - Superficie area ad uso residenziale mq. 3.863
   - Superficie ad uso pubblico - parcheggio mq. 750
   - Viabilità (non vincolante)
   - Standard primari compresi nella superficie ad uso pubblico

INDICI URBANISTICI:

- Indice territoriale mc/mq 0.75
- Volume ad uso residenziale mc. 4.116
- Rapporto di copertura massimo 30% della superficie ad uso residenziale
- Superficie permeabile minimo 30% della superficie ad uso residenziale
- Abitanti teorici insediabili n. 27

PARAMETRI URBANISTICI:

- Distanza dalla strada m. 7.50
- Distanza dai confini m. 5.00
- Distanza tra fabbricati m. 10.00
- Altezza massima dei fabbricati m. 6.50

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione indiretta fondata su piano attuativo di iniziativa privata, correlato a convenzione per la cessione delle aree di uso pubblico e per la loro sistemazione.

FINALITA' DEL PROGETTO: saturazione dell'area inedificata con accesso da via Delle Ginestre. Disposizione dell'area a parcheggio sul lato nord, nelle immediate vicinanze delle strutture pubbliche (ex scuola, chiesa, Parco delle Ginestre, ecc.) direttamente accessibile da via Delle Ginestre.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICO – FUNZIONALI: si prevede la suddivisione dell'area in lotti, ciò comporta la costruzione di una strada di penetrazione a servizio dei lotti interni che può essere anche di accesso al parcheggio pubblico.

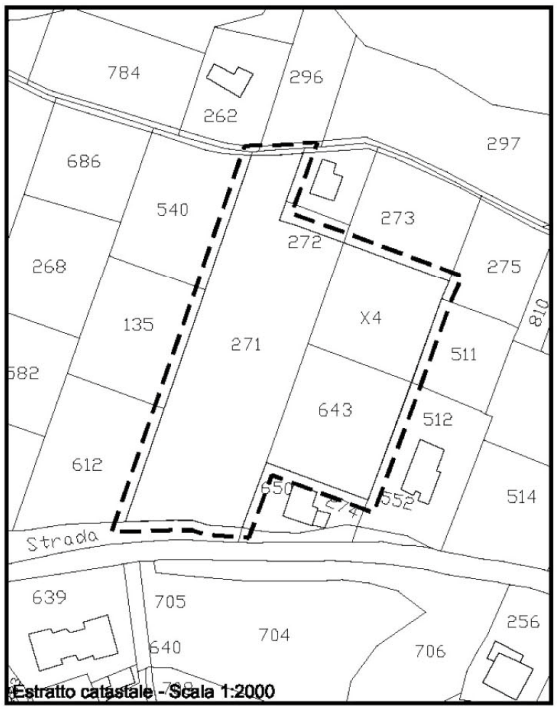
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – EDILIZIE: è prevista l'edificazione su lotto singolo con fabbricato a blocco isolato mono o plurifamiliare.

COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

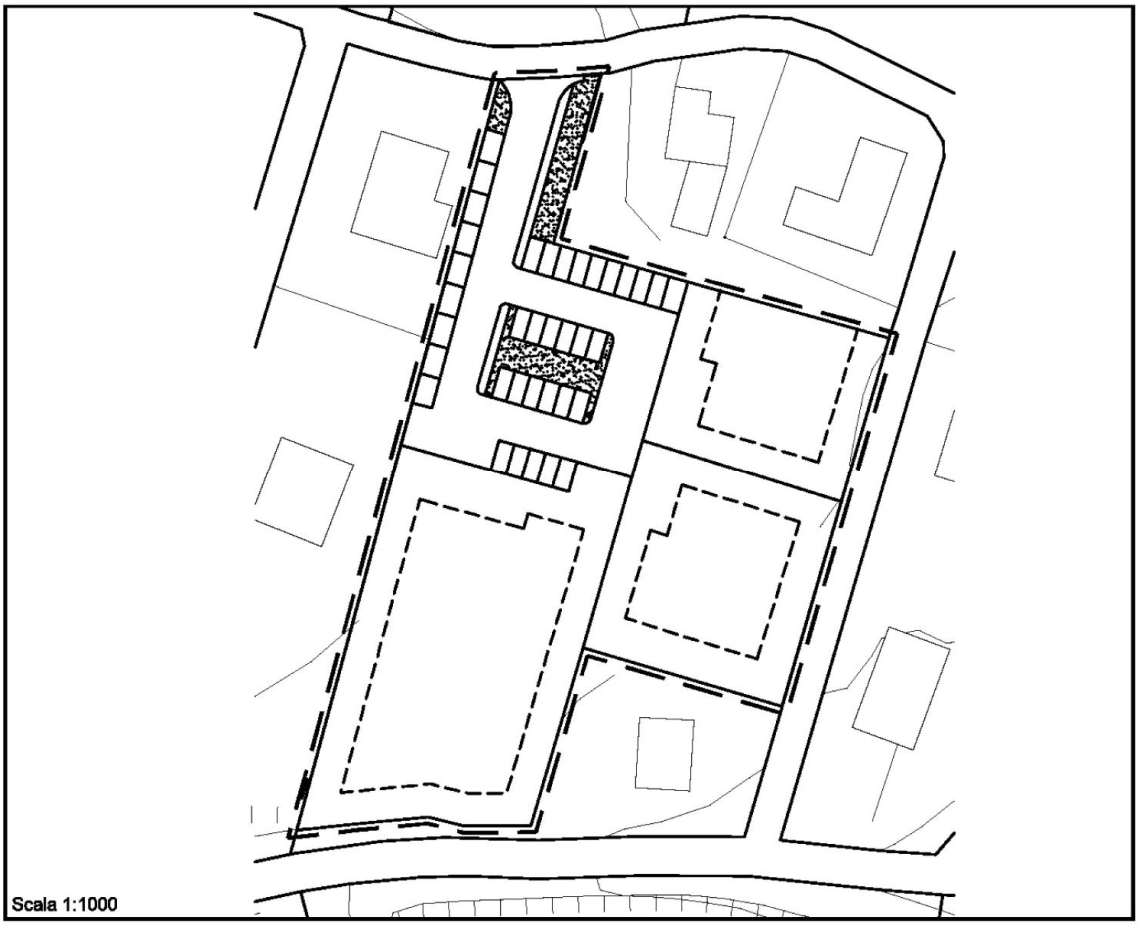
ALLEGATO "B" - SCHEDA N. 3 - RIVADOLMO C2/5

OSSERVAZIONI
N. 27 / 30

P.R.G. Adottato - Scala 1:5000



Estratto catastale - Scala 1:2000


Scala 1:1000

ALLEGATO "B" : SCHEDE DI INTERVENTO C2

USI DEL SUOLO E SOLUZIONI MORFOLOGICHE DI INDIRIZZO: SCHEDA N. 4

LOCALITA': RIVADOLMO
UNITA' DI SUOLO: C2/6

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1
OBIETTIVI: Trasformazione dell'area non edificata con l'individuazione di un lotto per l'edificazione di una casa e la sistemazione dell'area rimanente a verde pubblico.

DISCIPLINA D'USO: Sono ammessi gli usi residenziali.

DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI:

- Superficie territoriale U. di S. mq. 3.072
- Superficie area ad uso residenziale mq. 1.000
- Superficie a verde pubblico mq. 1.800
- Viabilità mq. 272

INDICI URBANISTICI:

- Indice territoriale mc/mq 0.325
- Volume ad uso residenziale mc. 1.000
- Rapporto di copertura massimo 35% della superficie ad uso residenziale
- Superficie permeabile minimo 30% della superficie ad uso residenziale
- Abitanti teorici insediabili n. 6

PARAMETRI URBANISTICI:

- Distanza dalla strada m. 5.00
- Distanza dai confini m. 5.00
- Distanza tra fabbricati m. 10.00
- Altezza massima dei fabbricati m. 6.50

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione diretta, di iniziativa privata, con convenzione per l'obbligo della cessione dell' area a verde e alla sua sistemazione. La strada di accesso è privata di uso pubblico - larga non oltre m. 5.00 – e dovrà assicurare la continuità con via Vicenza mediante gli accessi esistenti (anche solo pedonalmente).

FINALITA' DEL PROGETTO: individuazione di un'area edificabile per la costruzione di una sola casa, posta a nord e sistemazione a verde di quartiere dell'area residua.

CARATTERISTICHE MORFOLOGICO – FUNZIONALI: il lotto edificabile dovrà essere posto a nord mentre l'area rimanente, aperta sulla strada principale, dovrà essere sistemata e attrezzata a giardino di quartiere.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – EDILIZIE: costruzione di un edificio a blocco isolato composta da una o più unità.

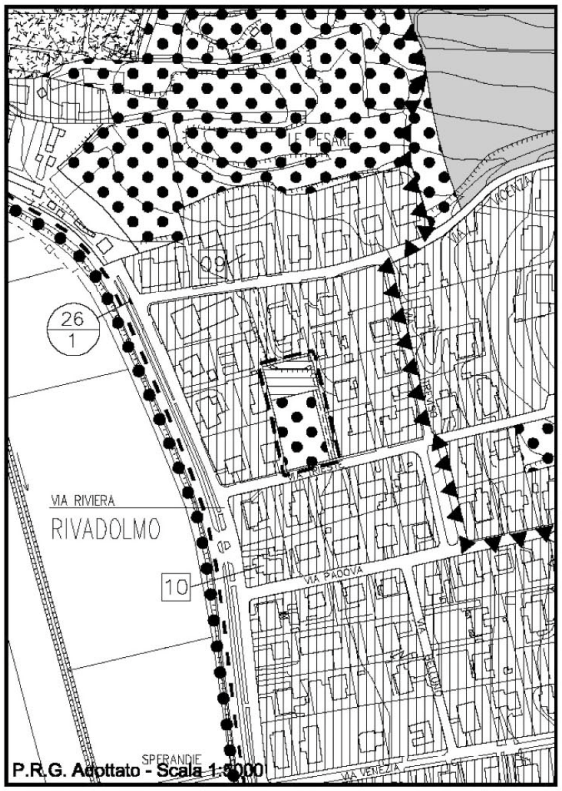
INDICAZIONI PROGETTUALI:

COMUNE DI BAONE

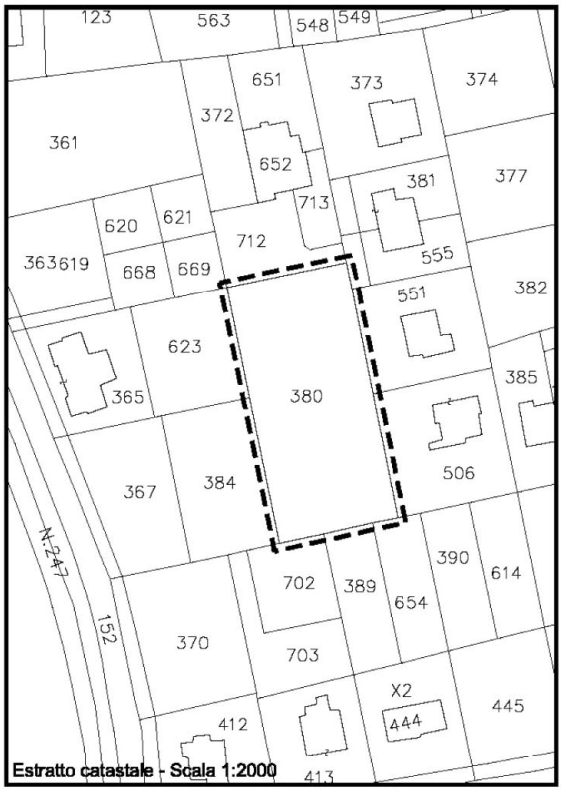
PROVINCIA DI PADOVA

ALLEGATO "B" - SCHEDA N. 4 - RIVADOLMO C2/6

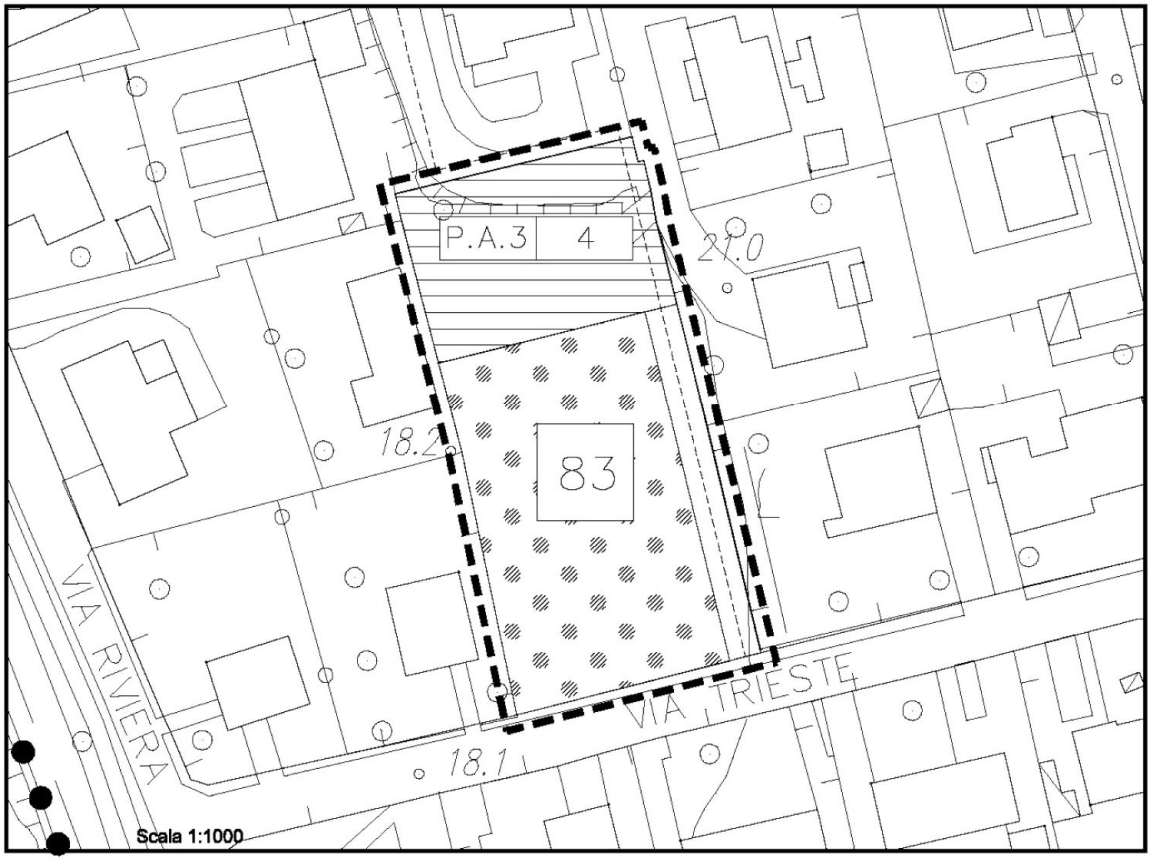
OSSERVAZIONI N. 69 / 71



P.R.G. Adottato - Scala 1:5000



Estratto catastale - Scala 1:2000



Scala 1:1000

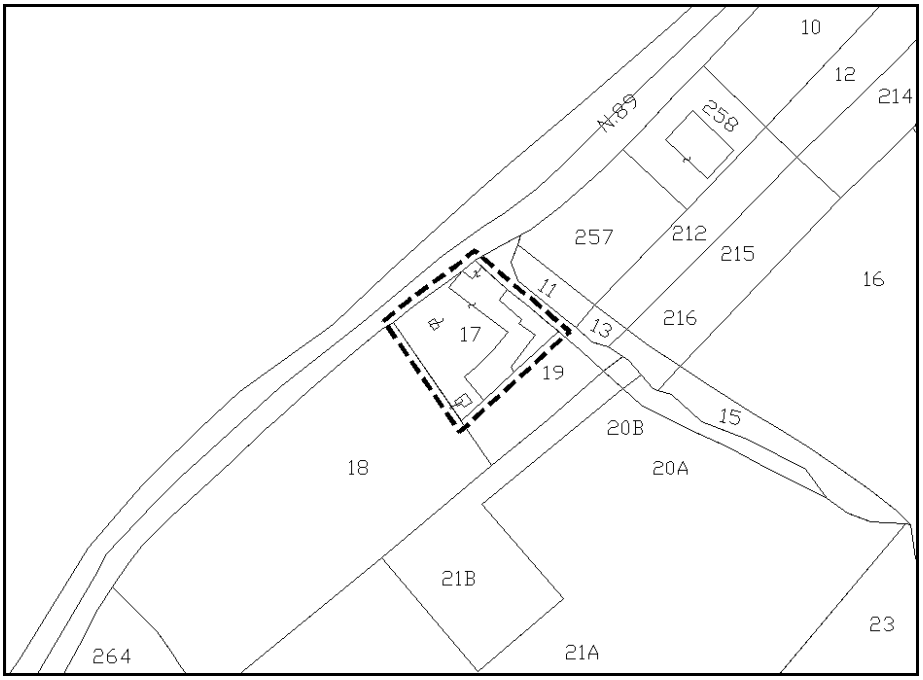
ALLEGATO C :SCHEDE DI INTERVENTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DIFFUSE IN ZONA IMPROPRIA

SCHEDA URBANISTICA N° 1

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **elettrauto, installazione impianti gas auto**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **E2/PA – Zona di promozione agricola**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**5**
Mappale: **17**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	**Esistente**	**Ampliam.**	**Totale**
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **934**	mq. **---**	mq. **934**
Superficie coperta:	mq. **293**	mq. **---**	mq. **293**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **53**	mq. **53**	mq. **106**
Volume dell'attività:	mc. **210**	mc. **396**	mc. **606**
Volume ad uso diverso:	mc. **396**	mc. **---**	mc. **396**
Volume residenziale:	mc. **1.847**	mc. **---**	mc. **1.847**
Volume complessivo:	mc. **2.453**	mc. **396**	mc. **2.849**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

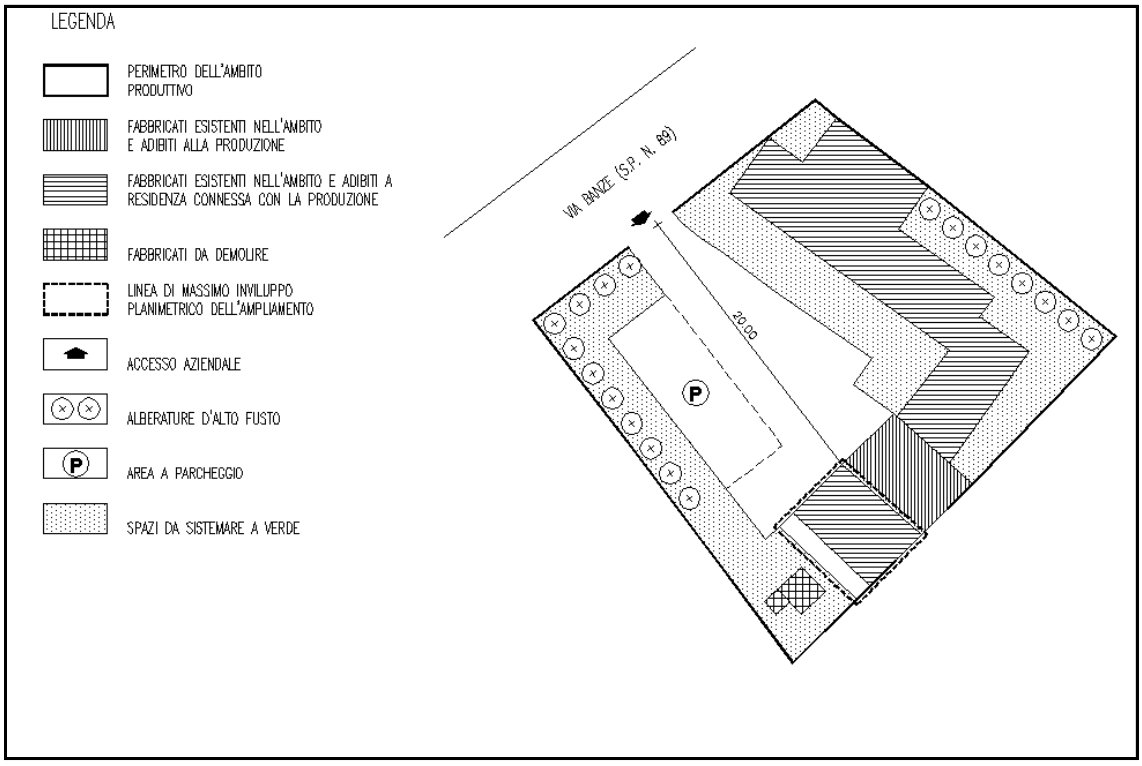
Parcheggi:	mq.	**---**	mq. **100**	mq. **100**
Verde:	mq.	**---**	mq. **200**	mq. **200**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Ampliamento massimo consentito 100% della superficie lorda produttiva esistente da realizzare nell'edificio adiacente ora adibito ad annesso rustico, anche mediante demolizione e ricostruzione dello stesso.
Destinazione d'uso: elettrauto, installazione impianti gas auto
Altezza max m. 4.00

L'intervento viene consentito per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e a quella in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro vigenti.

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

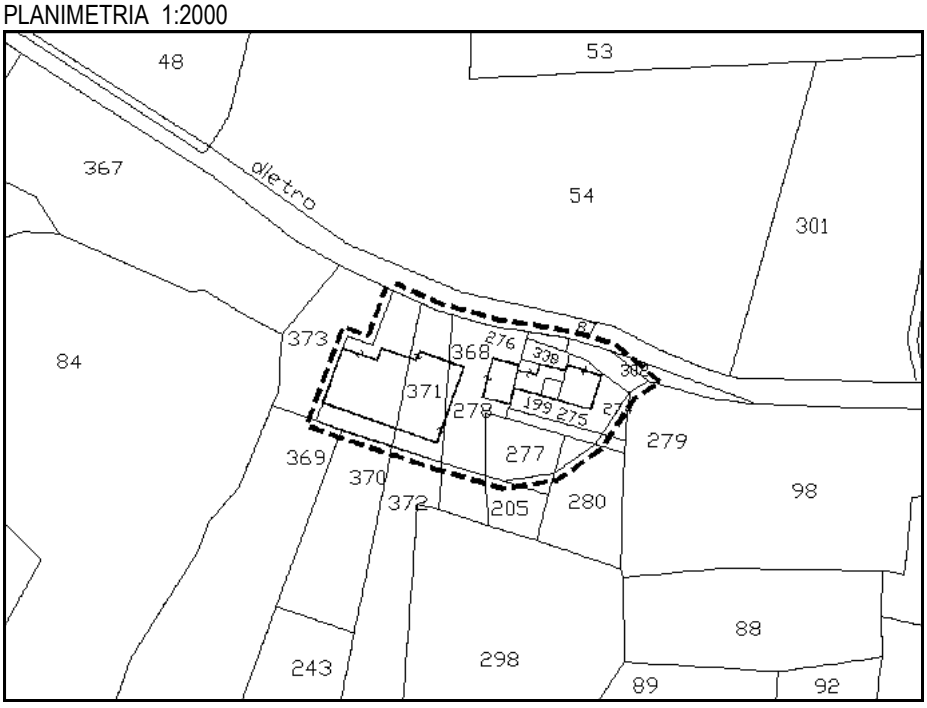


SCHEDA URBANISTICA N° 2

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **officina meccanica**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **E2/PR – Zona di protezione agroforestale**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**3**
Mappale:199-275 227-276
277-278-338-368
371
280 parte
373 parte

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	**Esistente**	**Ampliam.**	**Totale**
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **2.665**	mq. **---**	mq. **2.665**
Superficie coperta:	mq. **1.054**	mq. **---**	mq. **1.054**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **736**	mq. **80**	mq. **816**
Volume dell'attività:	mc. **3.168**	mc. **317**	mc. **3.485**
Volume ad uso diverso:	mc. **202**	mc. **---**	mc. **202**
Volume residenziale:	mc. **1.463**	mc. **---**	mc. **1.463**
Volume complessivo:	mc. **4.833**	mc. **---**	mc. **5.150**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

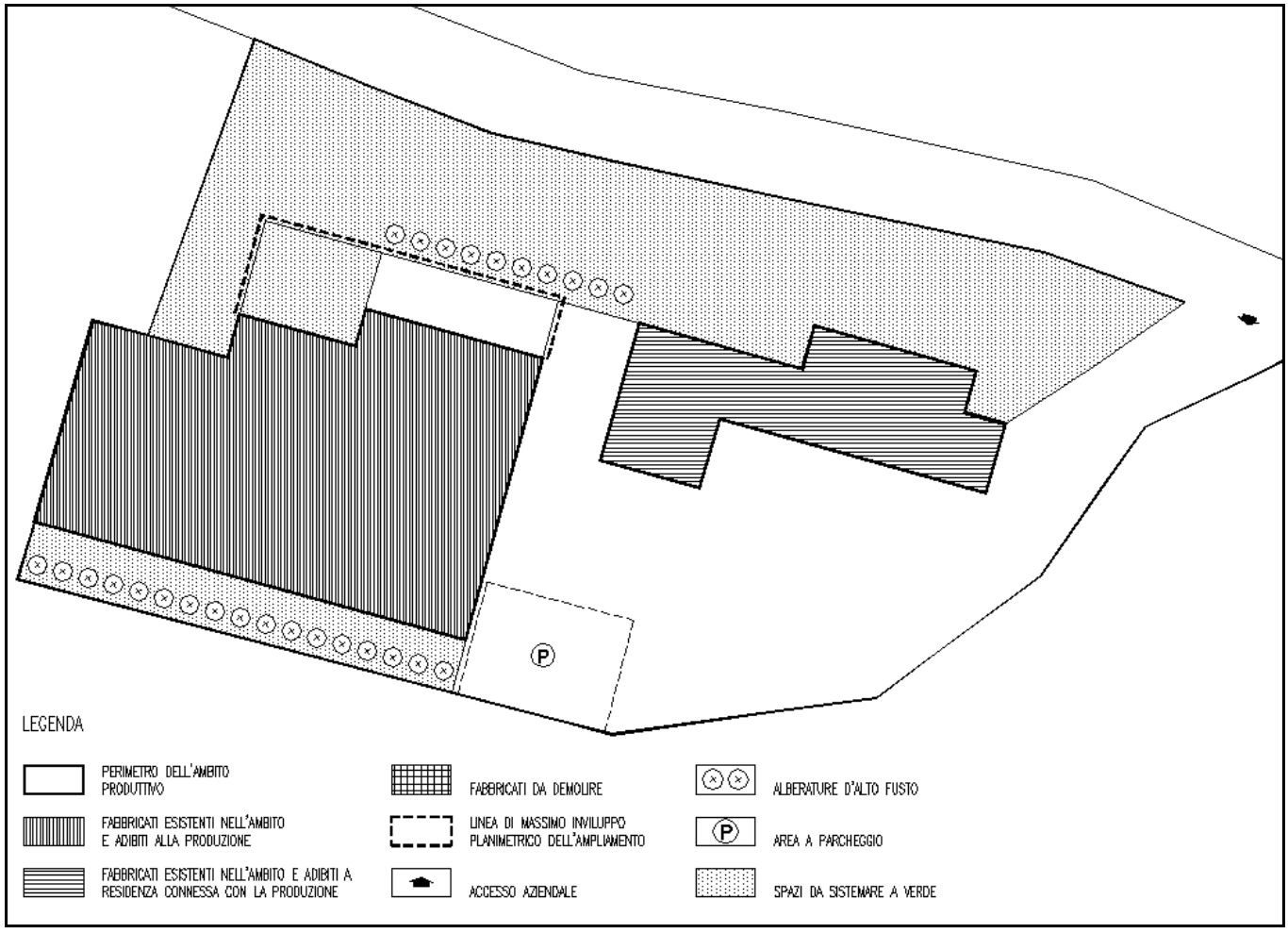
Parcheggi:	mq. **300**	mq. **---**	mq. **300**
Verde:	mq. **800**	mq. **---**	mq. **800**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento del 10% del volume dell'attività per l'adeguamento dei fabbricati esistenti alle norme igienico-sanitarie e a quelle in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro vigenti:

- **destinazione d'uso:** officina meccanica
- **distanza dalla strada:** **m.** 10.00
- **distanza dai confini:** **m.** 5.00
- **altezza massima:** **m.** 4.00
- **ampliamento in aderenza ai corpi edilizi esistenti**

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

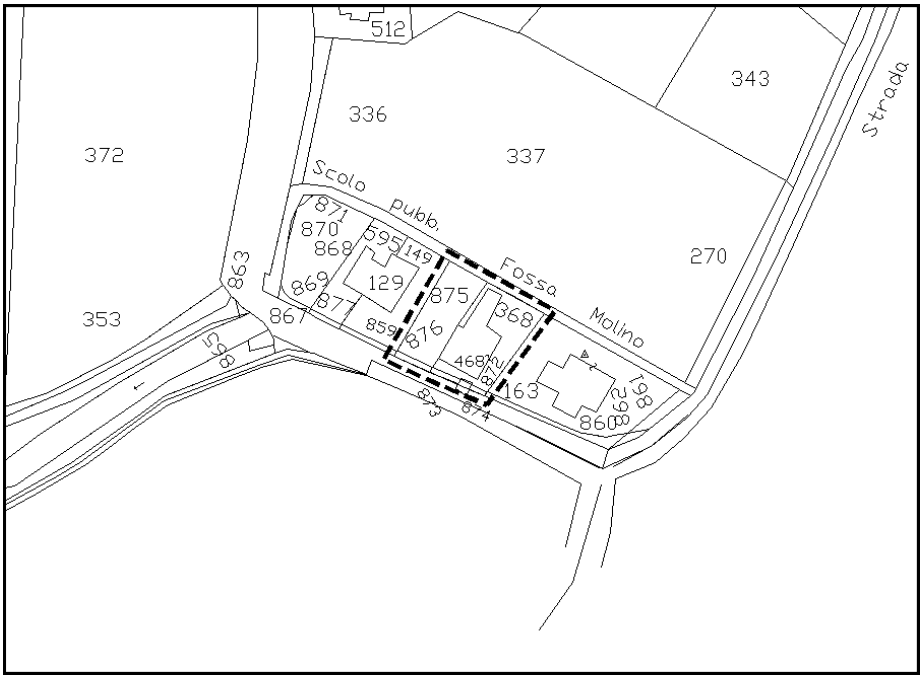


SCHEDA URBANISTICA N° 3

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **bar - ristorante**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **C1 - Completamento**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**10**
Mappale:368 872-875
876-468

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	**Esistente**	**Ampliam.**	**Totale**
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **770**	mq. **---**	mq. **770**
Superficie coperta:	mq. **176**	mq. **---**	mq. **---**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **176**	mq. **140**	mq. **316**
Volume dell'attività:	mc. **450**	mc. **450**	mc. **900**
Volume ad uso diverso:	mc. **250**	mc. **---**	mc. **250**
Volume residenziale:	mc. **450**	mc. **---**	mc. **450**
Volume complessivo:	mc. **1.150**	mc. **---**	mc. **1.600**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Parcheggi:	mq. **----**	mq. **----**	mq. **300**
Verde:	mq. **----**	mq. **----**	mq. **100**

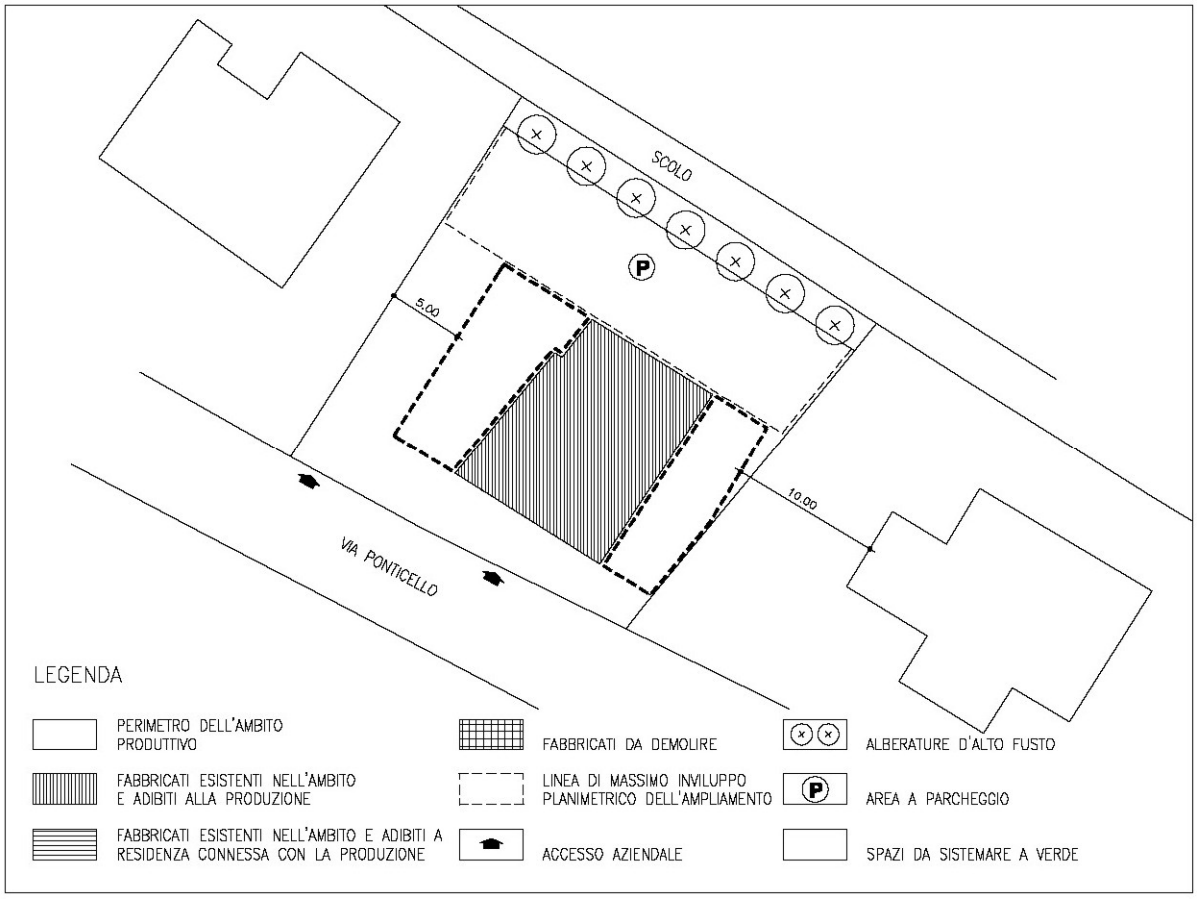
PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento del volume riservato all'attività fino al raggiungimento del volume complessivo, tale ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità:

- **destinazione d'uso:** bar - ristorante
- **distanza dalla strada:** in allineamento con il fabbricato esistente
- **distanza dai confini:** non inferiore a m. 5.00
- **distanza tra fabbricati:** non inferiore a m. 10.00
- **altezza massima:** non superiore a quella del fabbricato esistente

Dovrà essere previsto un parcheggio di almeno mq. 300.
Il lato lungo lo scolo fosso Molino dovrà essere sistemato con alberature ad alto fusto.

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

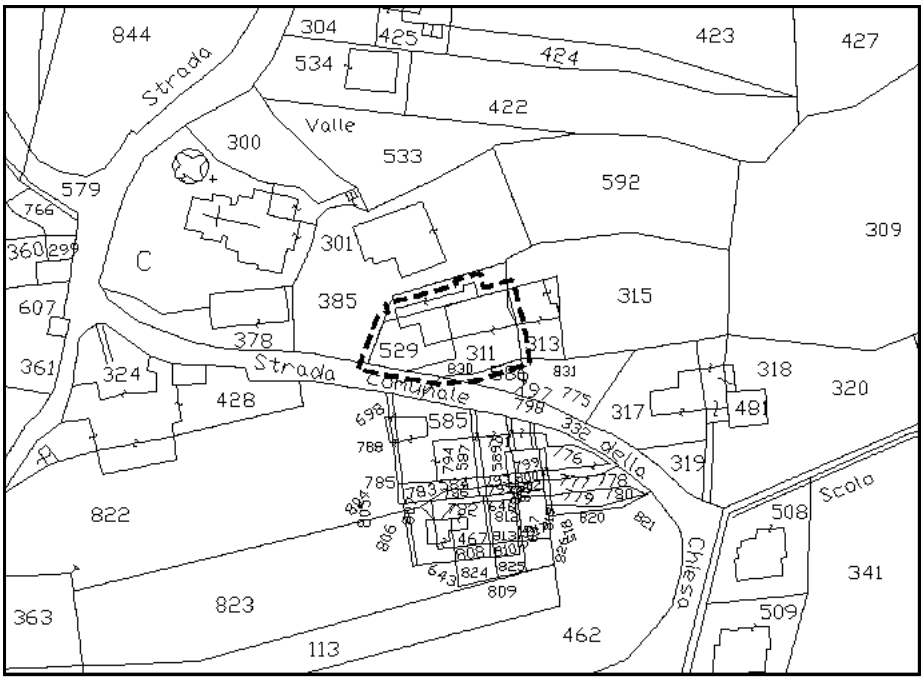


SCHEDA URBANISTICA N° 4

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **ristorante**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **A1 – Centro storico**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**10**
Mappale: **311-529**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	**Esistente**	**Ampliam.**	**Totale**
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **709**	mq. **---**	mq. **709**
Superficie coperta:	mq. **426**	mq. **---**	mq. **426**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **426**	mq. **---**	mq. **426**
Volume dell'attività:	mc. **1.511**	mc. **151**	mc. **1.662**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **300**	mc. **---**	mc. **300**
Volume complessivo:	mc. **1.811**	mc. **151**	mc. **1.962**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

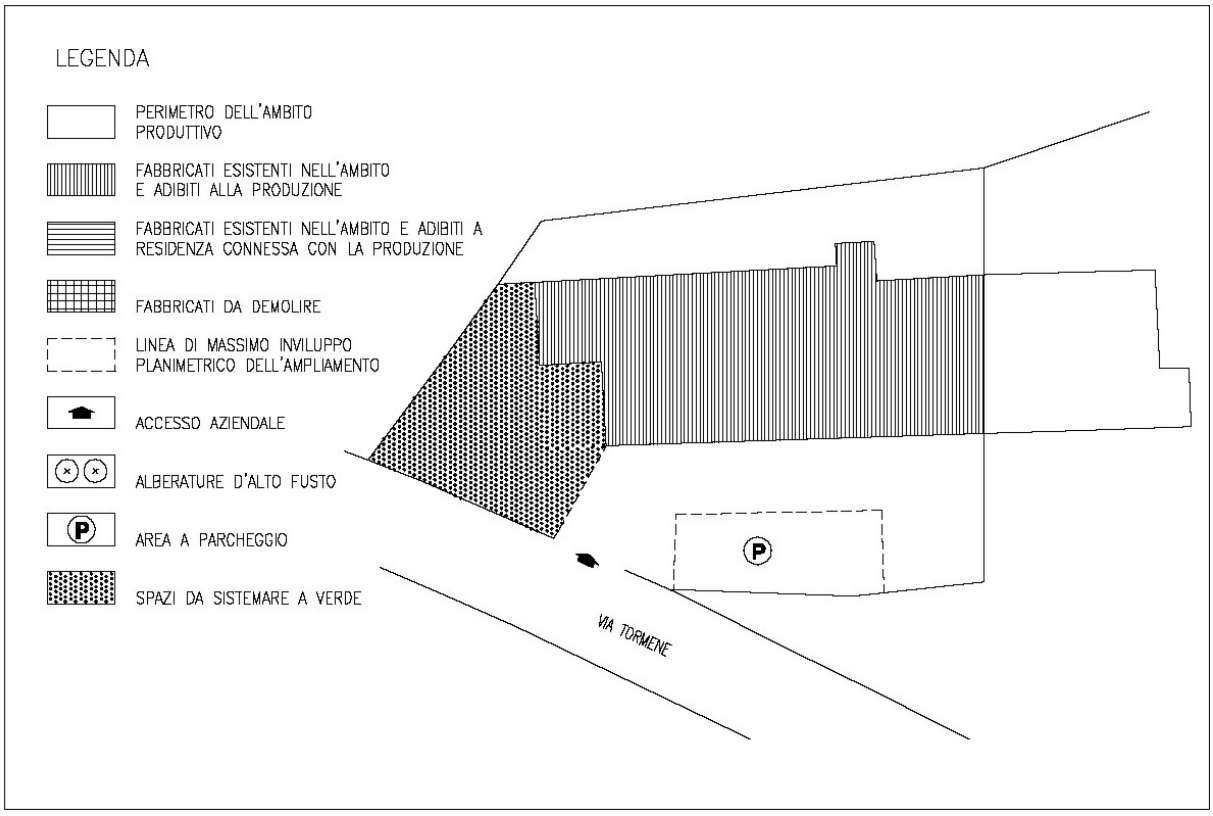
Parcheggi:	mq. **160**	mq. **----**	mq. **160**
Verde:	mq. **70**	mq. **----**	mq. **70**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento *in aderenza all'edificio esistente nella misura* del 10% del volume dell'attività per l'adeguamento del fabbricato esistente alle norme igienico-sanitarie e a quelle in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro vigenti:

- **destinazione d'uso:** ristorante
- **distanza dai confini:** m. 5.00
- **distanza tra fabbricati:** m. 10.00
- **altezza massima:** m. 6.00

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

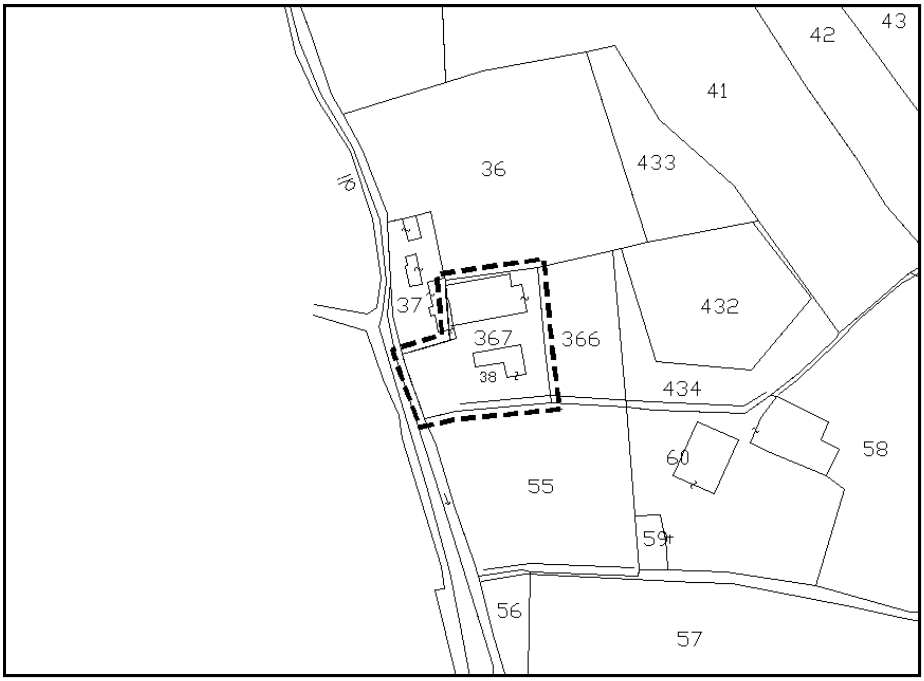


SCHEDA URBANISTICA N° 7

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **impresa edile**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **C1- Completamento**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**11**
Mappale: **38-367**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	Esistente	Ampliam.	Totale
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **1.086**	mq. **---**	mq. **1.086**
Superficie coperta:	mq. **320**	mq. **80**	mq. **400**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **80**	mq. **80**	mq. **160**
Volume dell'attività:	mc. **240**	mc. **240**	mc. **480**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **1.100**	mc. **---**	mc. **1.100**
Volume complessivo:	mc. **1.340**	mc. **240**	mc. **1.580**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

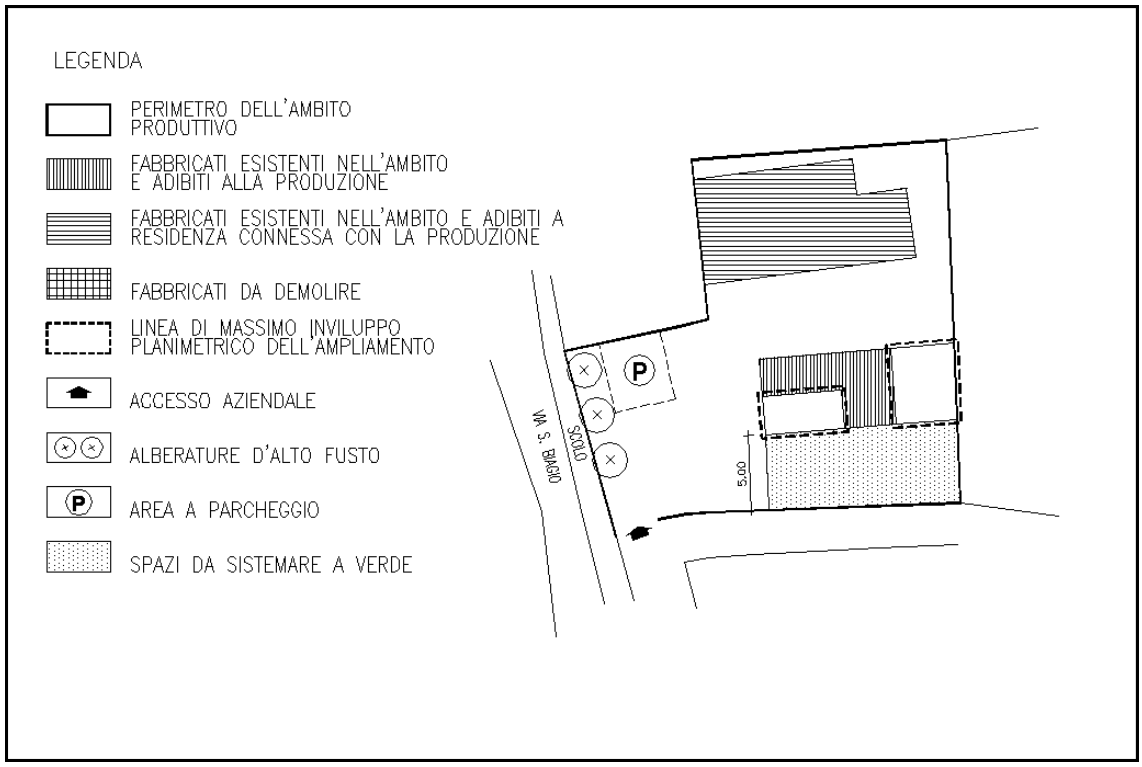
Parcheggi:	mq. **---**	mq. **40**	mq. **40**
Verde:	mq. **130**	mq. **---**	mq. **130**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo nei limiti indicati nei parametri dimensionali complessivi e secondo le indicazioni riportate nello schema planimetrico di progetto.

- **destinazione d'uso:** impresa edile
- **distanza dai confini:** m. 5.00
- **distanza dalla strada:** in allineamento al fabbricato esistente
- **distanza tra fabbricati esterni alla proprietà:** m. 10.00
- **altezza massima:** m. 3.00 comunque non superiore al fabbricato esistente

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

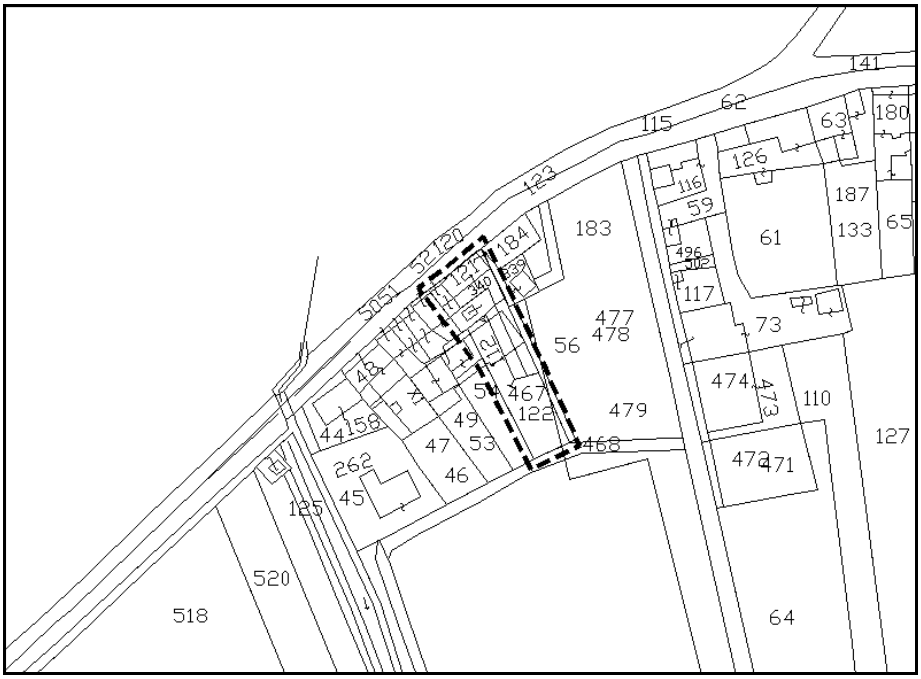


SCHEDA URBANISTICA N° 8

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **falegnameria artigianale**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **ZTO A – Centro storico**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**23**
Mappale: **52-56-112-121**
122-340-467

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	Esistente	Ampliam.	Totale
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **707**	mq. **---**	mq. **707**
Superficie coperta:	mq. **130**	mq. **---**	mq. **130**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **130**	mq. **---**	mq. **130**
Volume dell'attività:	mc. **500**	mc. **---**	mc. **500**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **614**	mc. **---**	mc. **614**
Volume complessivo:	mc. **1.114**	mc. **---**	mc. **1.114**

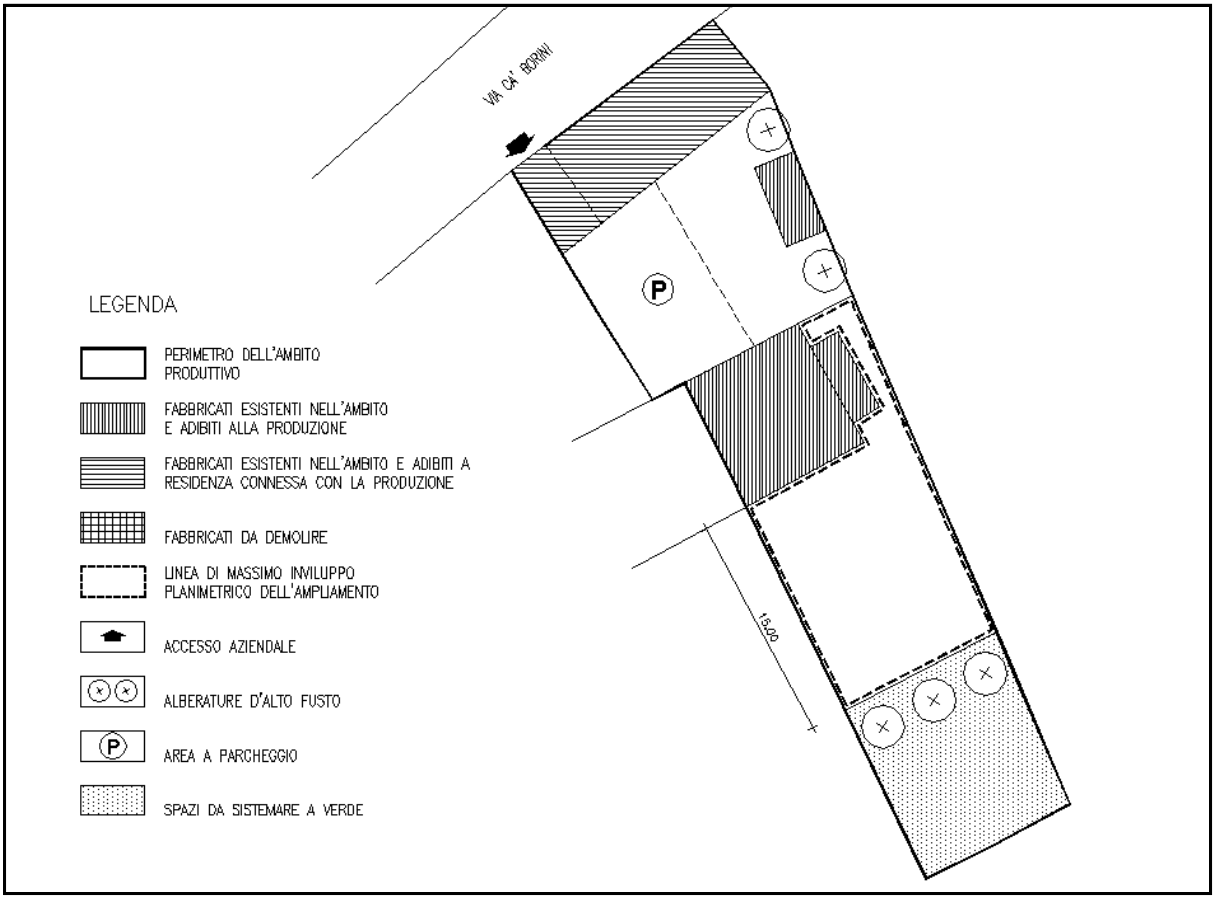
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Parcheggi:	mq.	**----**	mq.	**----**	mq.	**----**
Verde:	mq.	**----**	mq.	**----**	mq.	**----**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'area è compresa all'interno del P.P. del Centro di Baone ed è pertanto soggetta alle sue norme generali.
Destinazione d'uso: falegnameria artigianale

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

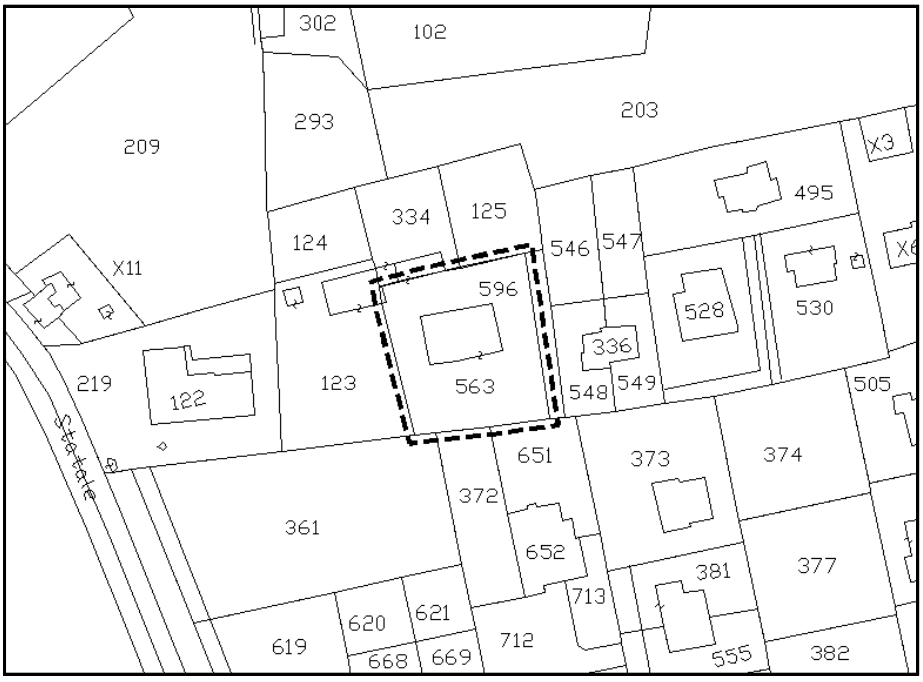


SCHEDA URBANISTICA N° 9

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **commercio ambulante di attrezzi e macchine agricole**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **C1 - Completamento**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**5**
Mappale: **563-596**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	**Esistente**	**Ampliam.**	**Totale**
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **1.620**	mq. **---**	mq. **1.620**
Superficie coperta:	mq. **251**	mq. **50**	mq. **301**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **251**	mq. **50**	mq. **301**
Volume dell'attività:	mc. **800**	mc. **150**	mc. **950**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **510**	mc. **---**	mc. **510**
Volume complessivo:	mc. **1.310**	mc. **150**	mc. **1.460**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Parcheggi:	mq.	**35**	mq.	**35**	mq.	**70**
Verde:	mq.	**95**	mq.	**405**	mq.	**500**

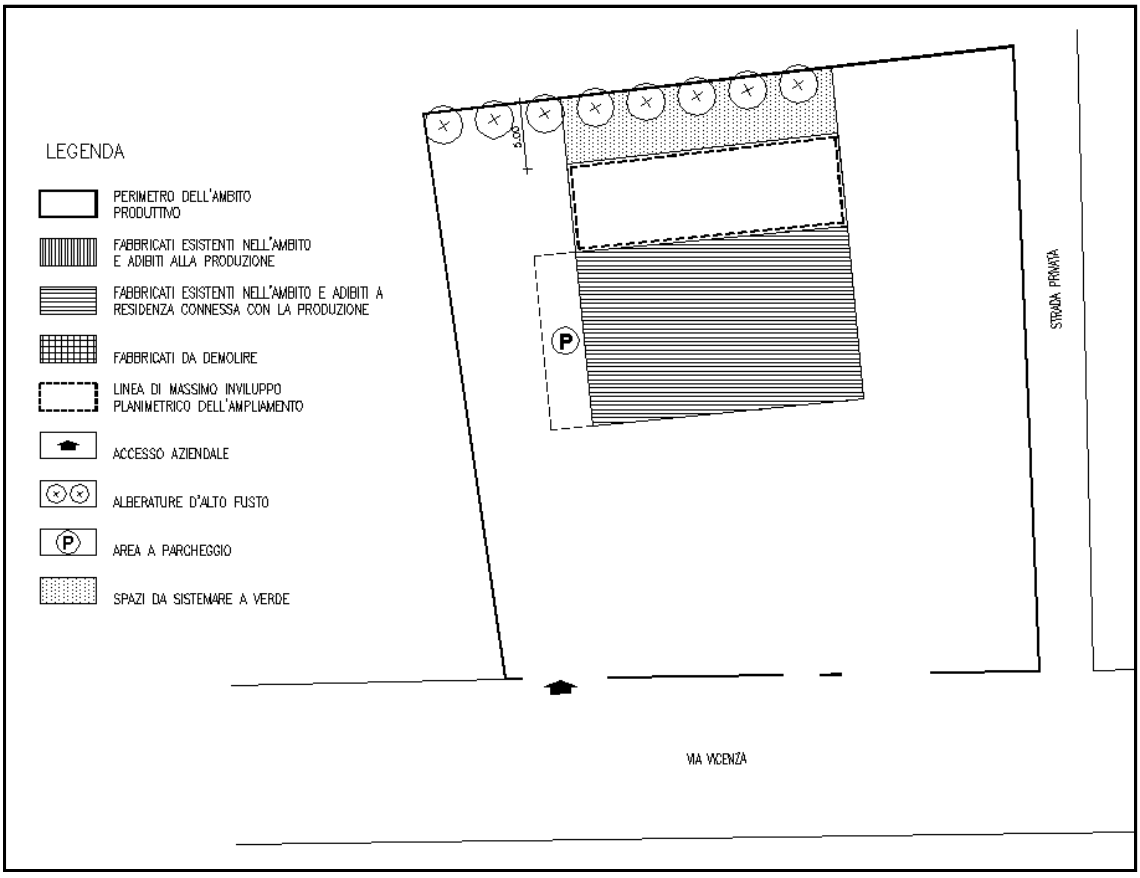
PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo nei limiti indicati nei parametri dimensionali complessivi e secondo le indicazioni riportate nello schema planimetrico di progetto.

In sede di richiesta del titolo abilitativi dovranno essere puntualmente documentate le necessità di ampliamento dell'attività; le conseguenti modalità dell'intervento dovranno specificamente riferirsi all'adeguamento delle strutture esistenti alle leggi in materia di impianti di sicurezza sul lavoro e igienico sanitarie. L'ampliamento dovrà in ogni caso essere realizzato in armonia con la tipologia del fabbricato esistente per quanto concerne, oltre all'altezza, anche conformazione, materiali, copertura e finiture.

- **Destinazione d'uso:** commercio ambulante di attrezzi e macchine agricole
- **distanza dai confini:** m. 5.00
- **distanza dalla strada:** in allineamento al fabbricato antistante
- **distanza tra fabbricati:** m. 10.00
- **altezza massima:** m. 3.50 o uguale a quello del fabbricato esistente

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO

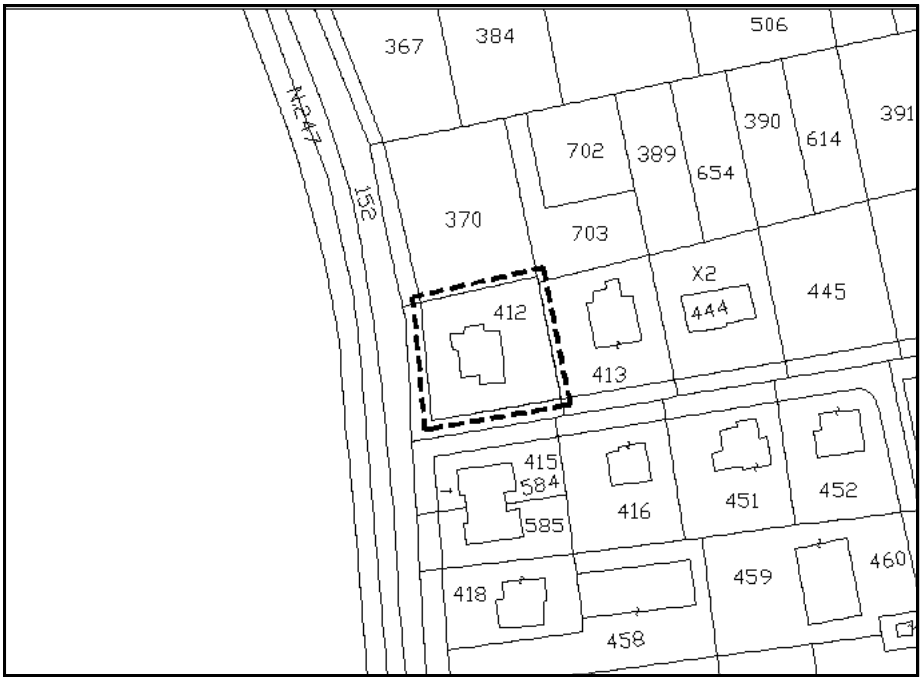


SCHEDA URBANISTICA N° 10

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **bar - ristorante**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **C1 - Completamento**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**5**
Mappale: **412**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	Esistente	Ampliam.	Totale
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **1.080**	mq. **---**	mq. **1.080**
Superficie coperta:	mq. **245**	mq. **100**	mq. **345**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **245**	mq. **100**	mq. **345**
Volume dell'attività:	mc. **720**	mc. **350**	mc. **1.070**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **600**	mc. **---**	mc. **600**
Volume complessivo:	mc. **1.320**	mc. **350**	mc. **1.670**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

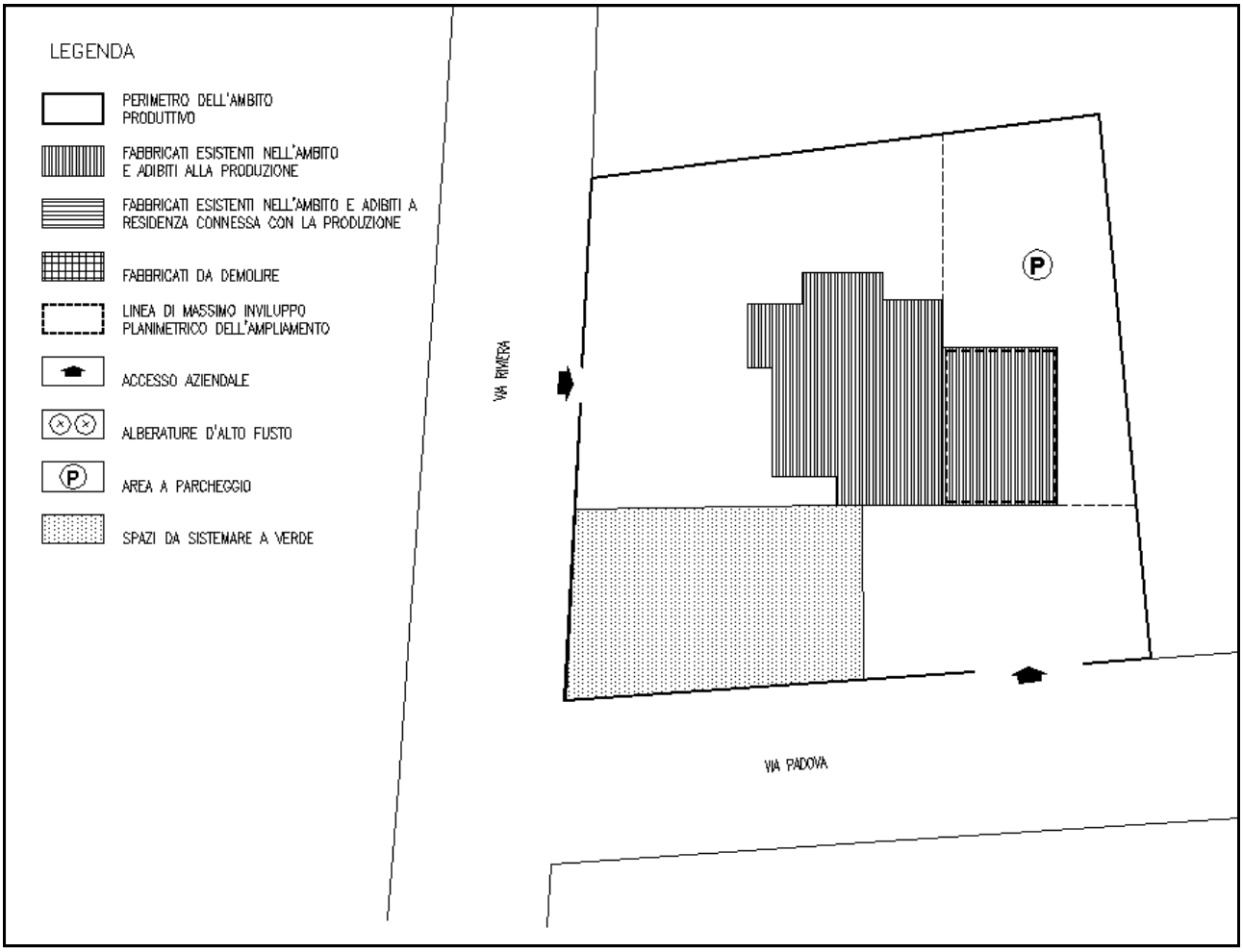
Parcheggi:	mq. **----**	mq. **200**	mq. **200**
Verde:	mq. **250**	mq. **100**	mq. **350**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo nei limiti indicati nei parametri dimensionali complessivi e secondo le indicazioni riportate nello schema planimetrico di progetto:

- **destinazione d'uso:** bar - ristorante
- **distanza dai confini:** m. 5.00
- **distanza dalla strada:** in allineamento al fabbricato antistante
- **distanza tra fabbricati:** m. 10.00
- **altezza massima:** m. 3.50 o uguale a quello del fabbricato esistente

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

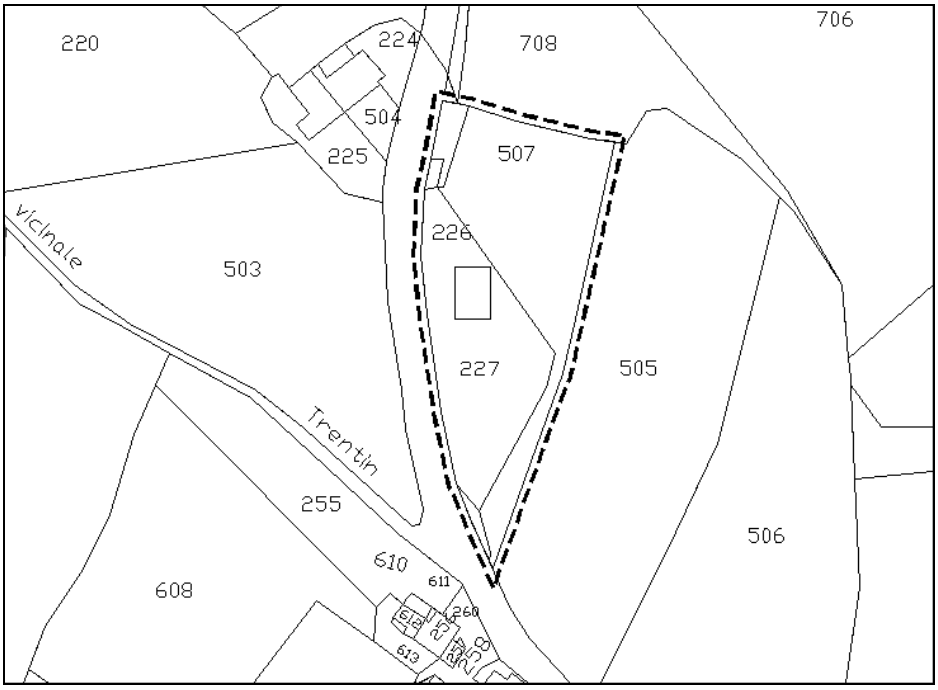


SCHEDA URBANISTICA N° 11

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **deposito-magazzino di impresa edile**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **E2/PA – Zona di promozione agricola**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**10**
Mappale: **226-227-507-660-661**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	Esistente	Ampliam.	Totale
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **3.700**	mq. **---**	mq. **3.700**
Superficie coperta:	mq. **125**	mq. **125**	mq. **250**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **125**	mq. **125**	mq. **250**
Volume dell'attività:	mc. **355**	mc. **1.145**	mc. **1.500**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume complessivo:	mc. **355**	mc. **1.145**	mc. **1.500**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

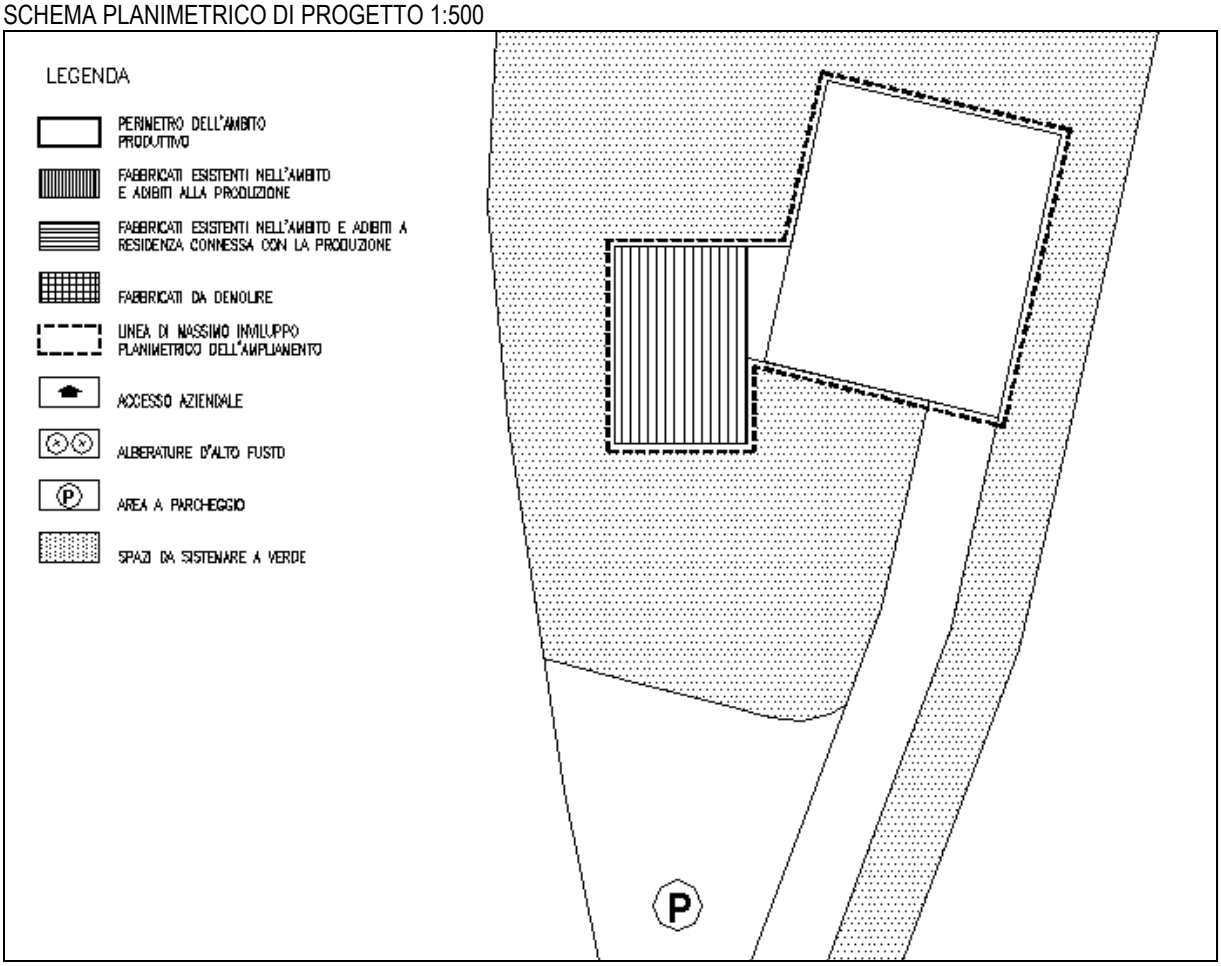
Parcheggi:	mq. **---**	mq. **300**	mq. **300**
Verde:	mq. **---**	mq. **---**	mq. **---**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Ampliamento massimo consentito 100% della superficie lorda produttiva esistente, da realizzare all'interno dell'area di massimo inviluppo indicato, all'esterno della fascia di rispetto:

- **destinazione d'uso:** deposito-magazzino di impresa edile
- **distanza dai confini:** m. 5.00
- **distanza tra fabbricati:** m. 10.00
- **altezza massima:** m. 6.00

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500

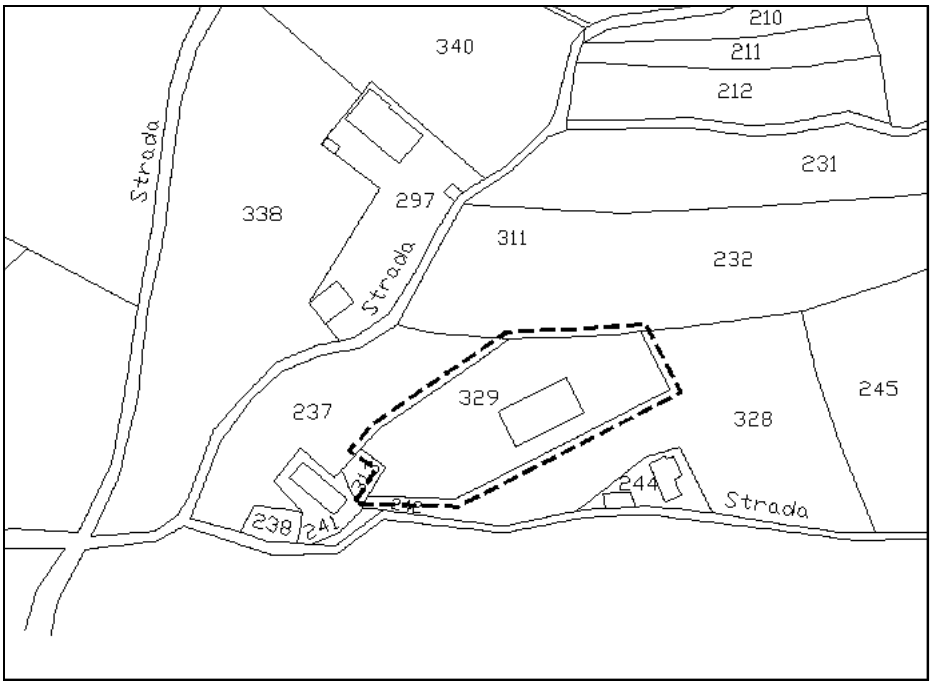


SCHEDA URBANISTICA N° 12

ATTIVITA' PRODUTTIVA INSEDIATA: **Impresa edile**

DESTINAZIONE URBANISTICA DI ZONA: **Zona E2/PR**

PLANIMETRIA 1:2000



Dati catastali

Fg.**8**
Mappale: **329**

Perimetro area interessata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARAMENTRI DIMENSIONALI	**Esistente**	**Ampliam.**	**Totale**
Superficie dell'ambito interessato dall'attività produttiva:	mq. **2.300**	mq. **---**	mq. **2.300**
Superficie coperta:	mq. **200**	mq. **150**	mq. **350**
Superficie coperta lorda dell'attività:	mq. **200**	mq. **150**	mq. **350**
Volume dell'attività:	mc. **740**	mc. **550**	mc. **1.290**
Volume ad uso diverso:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume residenziale:	mc. **---**	mc. **---**	mc. **---**
Volume complessivo:	mc. **740**	mc. **550**	mc. **1.290**

OPERE DI URBANIZZAZIONE

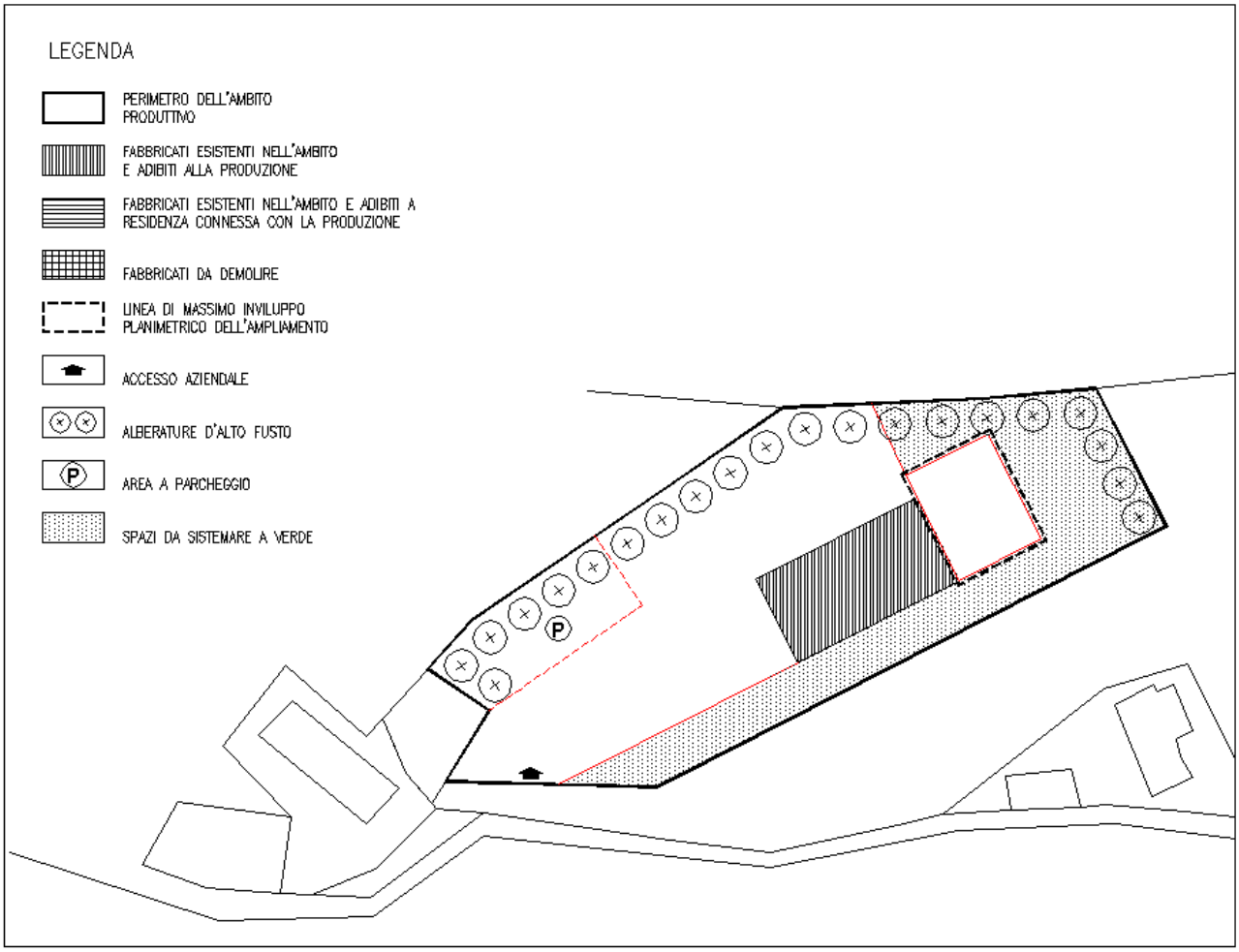
Parcheggi:	mq. **----**	mq. **350**	mq. **350**
Verde:	mq. **----**	mq. **200**	mq. **200**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

E' consentito l'ampliamento del fabbricato ad uso produttivo nei limiti indicati nei parametri dimensionali complessivi e secondo le indicazioni riportate nello schema planimetrico di progetto;

- **destinazione d'uso** Impresa edile
- **distanza dai confini:** m. 5.00
- **distanza dalla strada:** in aderenza al fabbricato esistente
- **distanza tra fabbricati:** m. 10.00
- **altezza massima:** uguale a quello del fabbricato esistente

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO 1:500



ALLEGATO D :SCHEDE SPECIFICHE IN ZONA E

SCHEDA SPECIFICA N. 4 IN ZONA E2/PA*

SCHEDA SPECIFICA N. 5 IN ZONA E2/PR

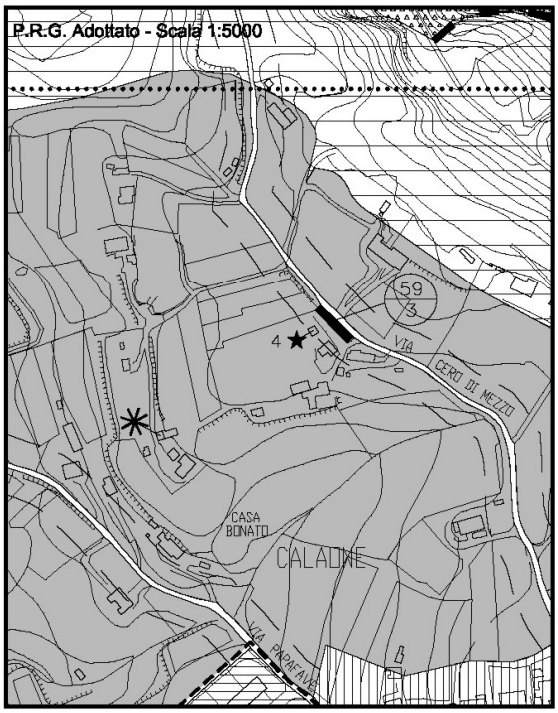
SCHEDA SPECIFICA N. 6 IN ZONA E2/PA*

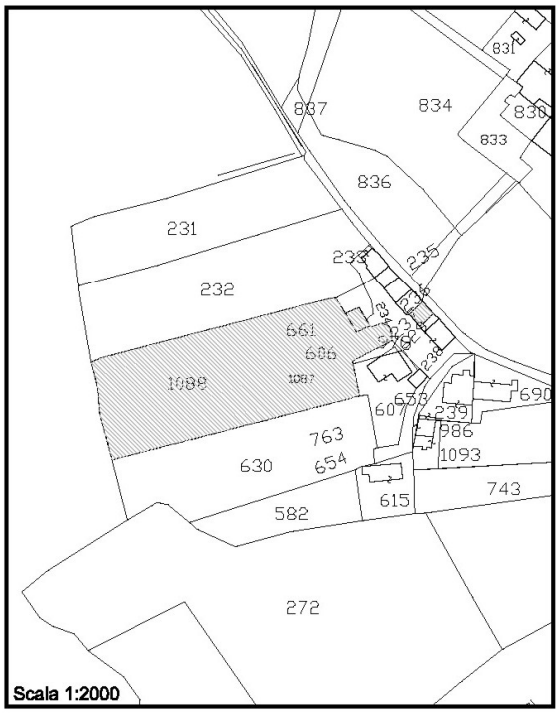
SCHEDA SPECIFICA N. 8 IN ZONA E2/PA*

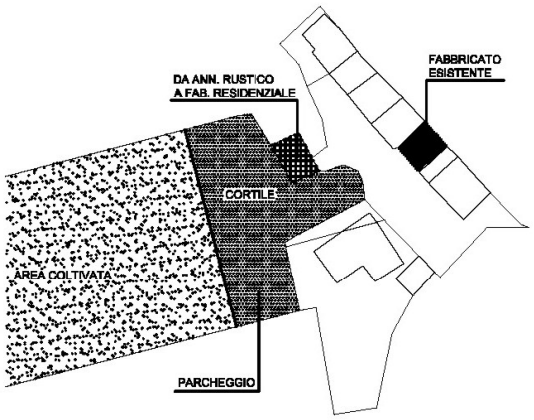
PIANO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 3 - SCHEDA

COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

SCHEDA SPECIFICA N. 4







Scala 1:1000

Foglio: **6** Mappale: **237–606–978**

Stato di fatto:

Superficie fondo agricolo:	**MQ. 2.580**
Volume ad uso abitativo su edificio a cortina:	**MC. 140**
Superficie annesso rustico:	**MQ. 35**
Volume annesso rustico:	**MC. 200**
Altezza media:	**M. 5.85**

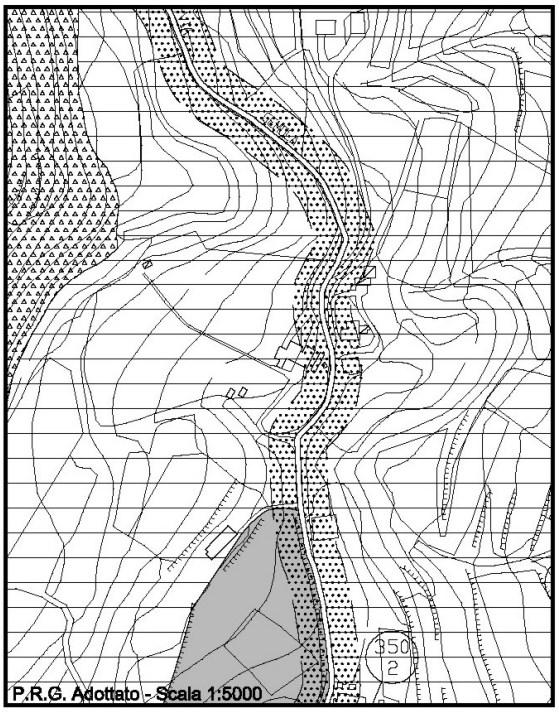
Progetto:

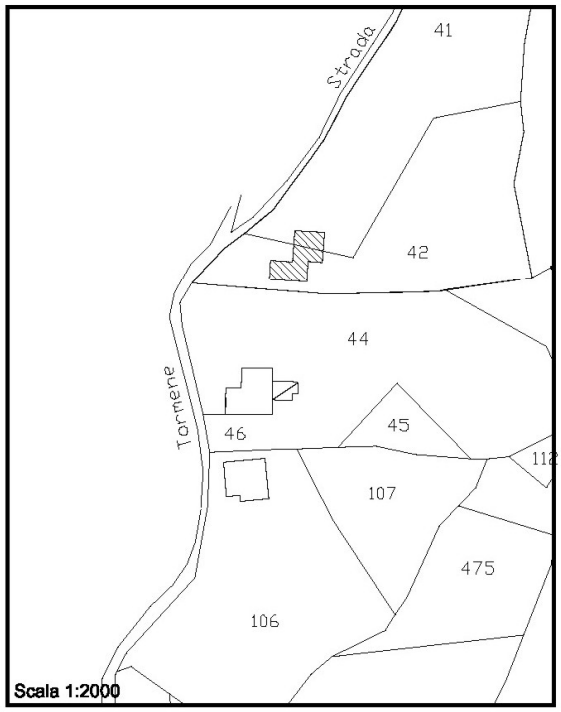
Superficie fondo agricolo:	**MQ. 2.580**
Volume ad uso abitativo su edificio a cortina:	**MC. 140**
Volume ad uso abitativo (ex annesso rustico)	**MC. 200**
Superficie annesso rustico:	**MQ. 35**
Volume annesso rustico:	**MC. 200**
Altezza media:	**M. 5.85**
Area a parcheggio:	**MQ. 50**

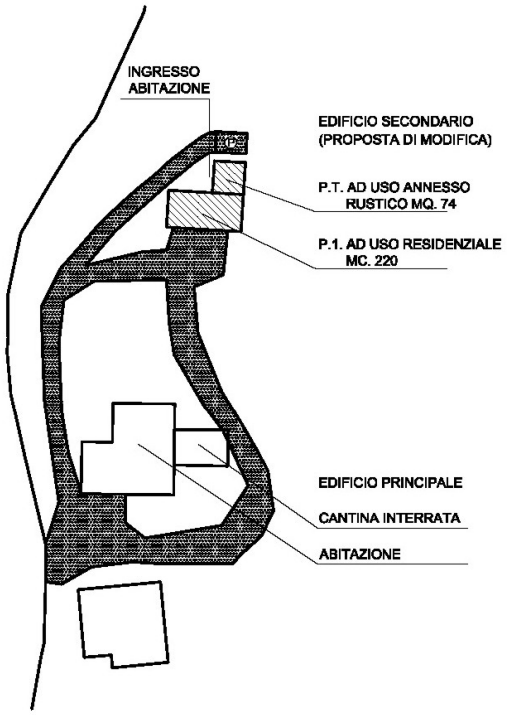
COMUNE DI BAONE

PROVINCIA DI PADOVA

SCHEDA SPECIFICA N. 5







Foglio: **10** Mappale: **41–42**

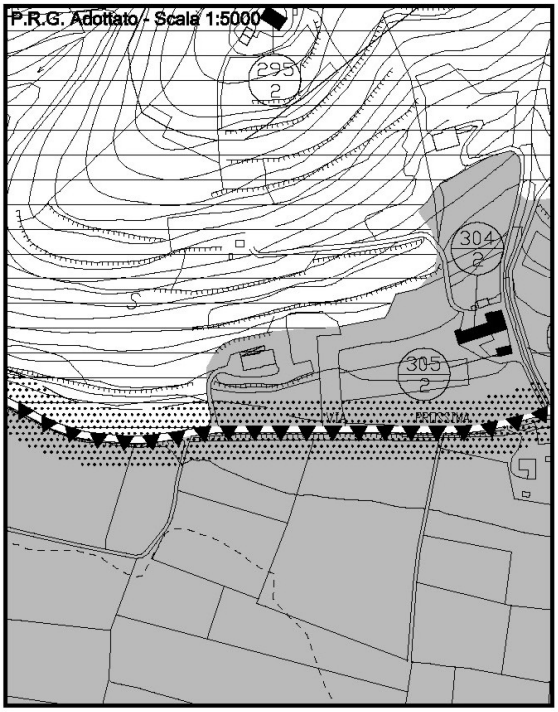
Superficie fondiaria:	**HA. 2.50.00**
Stato di fatto:	
Edificio principale:	
volume residenziale:	**MC. 750**
annesso rustico:	**MQ. 37**
Edificio secondario:	
annesso rustico	
superficie lorda di pavimento	**MQ. 148**
Progetto:	
Edificio principale:	**invariato**
Edificio secondario:	
annesso rustico	
superficie lorda di pavimento	**MQ. 74**
residenza	**MC. 220**

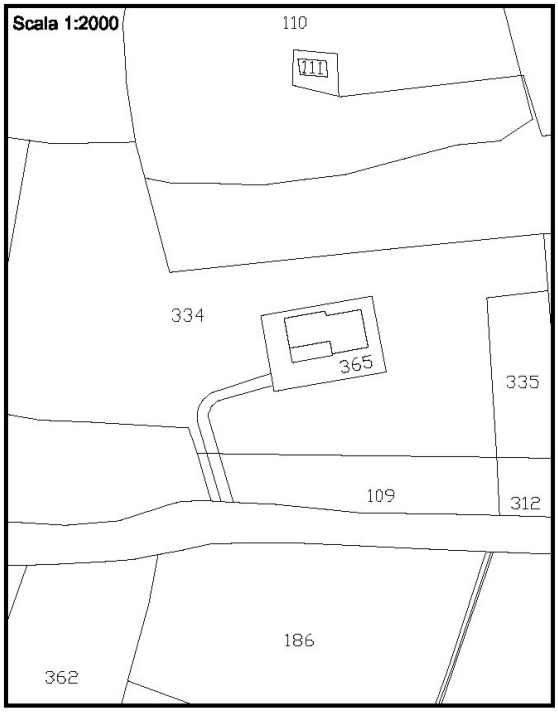
(da collocare al piano primo dell'annesso rustico)

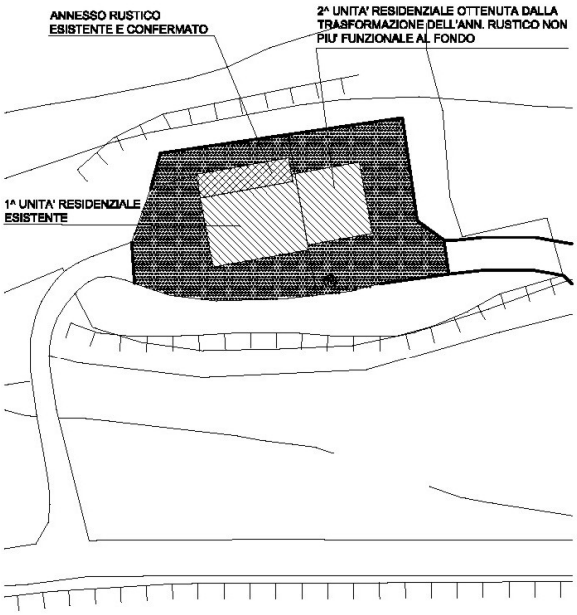
COMUNE DI BAONE

PROVINCIA DI PADOVA

SCHEDA SPECIFICA N. 6







Foglio: **12** Mappale: **365 – ecc**

Stato di fatto:

Superficie fondiaria	**MQ. 36.123**
Volume ad uso abitativo	**MC. 615**
Superficie lorda di pavimento ad uso annessi rustici:	**Mq. 360**

Progetto:

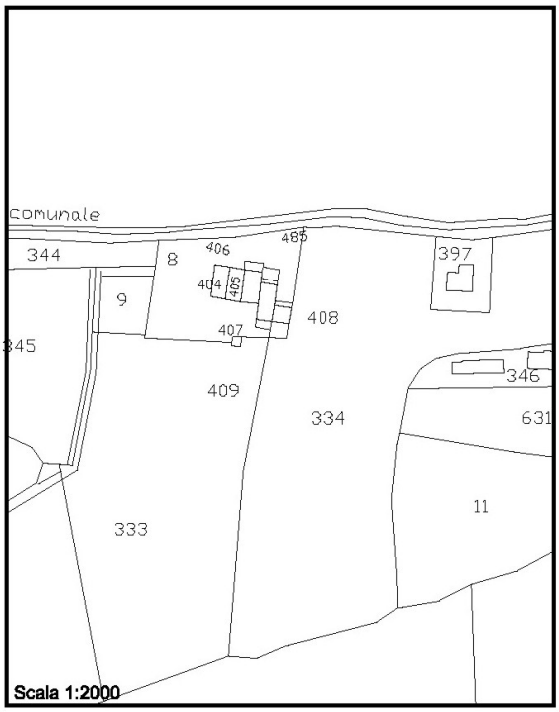
Superficie fondiaria	**MQ. 36.123**
Volume ad uso abitativo	**MC. 615**
Volume ad uso abitativo derivante dalla trasformazione di parte dell'annesso rustico	**MC. 650**
Superficie lorda di pavimento ad uso annessi rustici confermati	**MQ. 150**

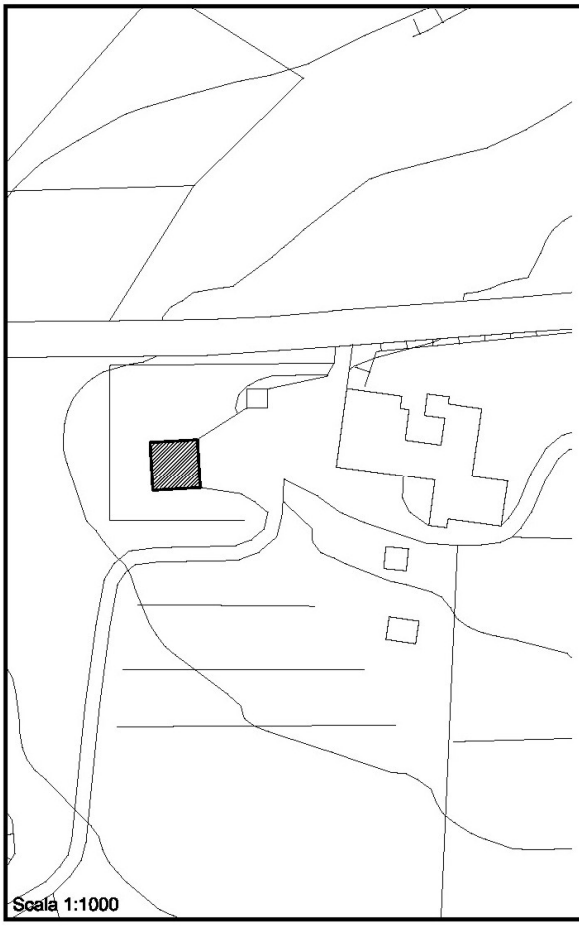
Scala 1:1000

COMUNE DI BAONE

PROVINCIA DI PADOVA

SCHEDA SPECIFICA N. 8





Foglio: **6/7** Mappale: **9–126–344–345**

Superficie fondiaria **Ha. 00.67.00**

Edifici esistenti nel fondo:

Abitazione: **Mc. ––**

Annesso rustico : **MQ. 47**

Edifici in progetto:

Abitazione: **Mc. 130**

Annesso rustico : **MQ. ––**

Distanza dalla strada: **esistente**

Distanza dai confini: **M. 5.00**

Distanza dai fabbricati: **M. 10.00**

Superficie a parcheggio **MQ. 20**

Altezza: **M. 3.50**

PIANO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 3

LOCALITA': BAONE

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO: 1

OBIETTIVI: Si propone il recupero di un fabbricato esistente con struttura prefabbricata, mai ultimato, per uso agricolo dell'Azienda proprietaria, con la riqualificazione complessiva del fabbricato e il suo inserimento nel contesto paesaggistico; data la particolare esposizione sul versante collinare, grande importanza rivestono le opere di recupero delle aree scoperte, sistemate a verde, e all'ambientamento della struttura edilizia.

AZIENDA AGRICOLA: fondo rustico di ha. 31.01.71

STATO DI FATTO: edificio con struttura prefabbricata non ultimata

CONSISTENZA:

piano interrato	mq. 610	- h. m. 5.00
piano fuori terra	mq. 300	h. m. 3.50

PROGETTO: recupero della superficie lorda di pavimento esistente

DISCIPLINA D'USO: è ammessa la destinazioni d'uso agricola:

a) locali per il ricovero delle attrezzature;
   - locali per la lavorazione di uve ed olive;
   - locali di imbottigliamento e deposito;
   - locali di servizio e accessori (spogliatoi addetti, servizi, c.t., imballaggi,)
   - laboratorio analisi;
   - degustazione, vendita e uffici;

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI: l'intervento prevede il recupero del fabbricato esistente articolato su due piani: la parte più estesa completamente interrata, la parte sovrastante più contenuta e incastrata sul versante collinare, dove a lavori ultimati risulterà parzialmente interrata. La parte piana della copertura dovrà essere coperta da terreno vegetale da inerire, in modo da ricomporre il versante originario del colle, integrandola adeguatamente con l'ambiente circostante.

PARAMETRI URBANISTICI:

distanza dalla strada	esistente
distanza dai confini	esistente
distanza tra fabbricati	esistente
altezza massima	esistente

DISCIPLINA DI ATTUAZIONE: attuazione indiretta fondata su piano di recupero di iniziativa privata.

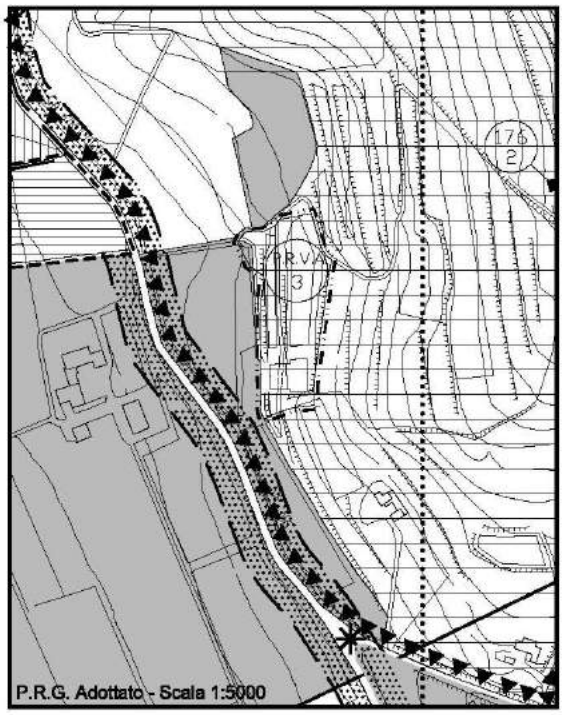
PRESCRIZIONE
L'intervento risulta ammissibile solo nella misura in cui sia riconducibile alle fattispecie ammesse dalla L.R. 11/2004 (come modificata dalla L.R. 18/2006). Pertanto, la prevista riconversione ad uso agricolo potrà essere effettuata solo nei limiti e alle condizioni degli artt. 44 e 48 comma 7 ter della citata L.R. 11/2004.

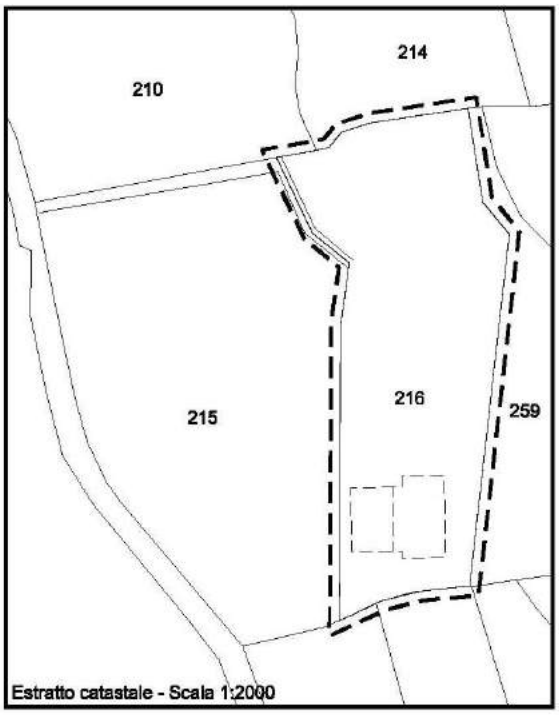
Ove tali condizioni non ricorrano, la problematica potrà essere propriamente affrontata solo con i nuovi strumenti previsti dall'art. 36 della L.R. 11/2004 (riqualificazione ambientale e credito edilizio).

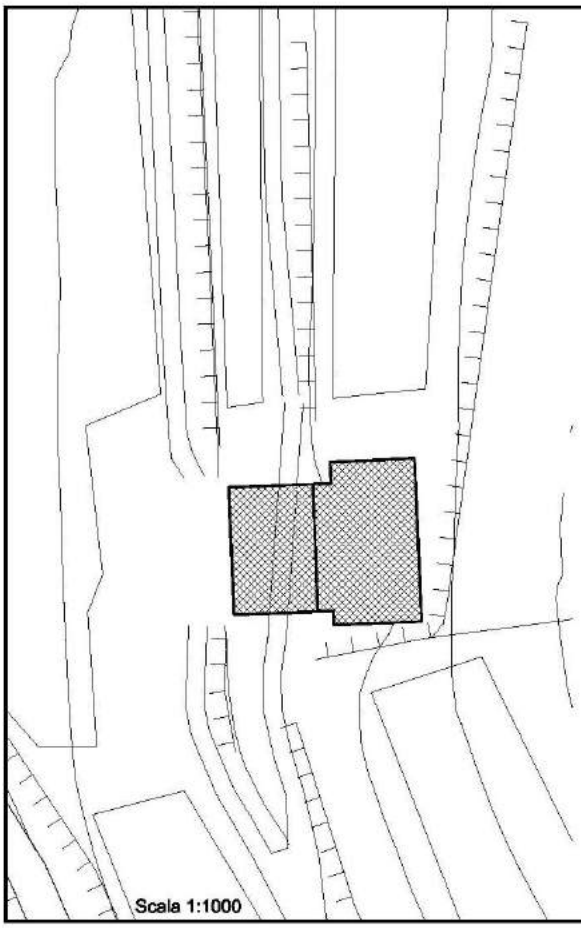
Gli eventuali interventi restano in ogni caso subordinati alla verifica della legittimità dello stato di fatto.

COMUNE DI BAONE PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 3







Foglio: **18** Mappale: **216**

Superficie fondo rustico: **HA. 31.01.71**

Stato di fatto:

Strutture esistenti di cui si consente il recupero:

piano interrato:	**MQ. 610**
piano fuori terra:	**MQ. 300**

Altezza dei locali:

piano interrato:	**M. 5.00**
piano fuori terra:	**M. 3.50**

Destinazione d'uso: **Agricola**

- locali per il ricovero delle attrezzature;
- locali per la lavorazione di uve ed olive;
- locali di imbottigliamento e deposito;
- locali di servizio e accessori:
  - spogliatoio addetti
  - servizi
  - c.t.
  - imballaggi
- laboratorio analisi
- degustazione e vendita
- uffici