COMUNE DI PINCARA
Provincia di Rovigo

P.I.

Elaborato 06

All. A

Norme Tecniche Operative

Piano degli Interventi N.1



ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
IN DATA 14/03/2014, Del. C.C. n. 10

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
IN DATA 10/07/2014, Del. C.C. n. 27

Amministrazione e coordinamento:

Il Sindaco
Renzo Visentini

L'Assessore
Arch. Silvia Lezziero

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti
Architetto

Dott. Carlo Romanato
Ingegnere

Collaboratore:
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale

Elaborato adeguato alla Delibera di C.C. n. 27 del 10 Luglio 2014

DATA LUGLIO 2014

NORME GENERALI 3
Art. 1 GENERALITÀ 3
Art. 2 FINALITÀ DEL P.I. 3
Art. 3 ELABORATI DEL P.I. 3
Art. 4 APPLICAZIONE DEL P.I. 4
MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I. 5
Art. 5 ATTUAZIONE DEL PI 5
Art. 6 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI 10
Art. 7 AMBITI DISCIPLINATI DA SCHEDE NORMATIVE 11
Art. 8 AREE CON PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI 11
NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ 12
Art. 9 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI 12
Art. 10 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO 14
Art. 11 VALUTAZIONE DI COMPATIBILIÁ IDRAULICA 15
Art. 12 PARCHEGGI PRIVATI 16
Art. 13 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ 17
Art. 14 CESSIONE DI CUBATURA 18
DEFINIZIONI E PARAMETRI 20
Art. 15 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI 20
Art. 16 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI 25
Art. 17 DEFINIZIONI DI LIMITI E DISTANZE 26
Art. 18 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO 29
Art. 19 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI 30
Art. 20 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE PRODUTTIVE 31
ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE 32
Art. 21 CLASSIFICAZIONE DELLE ZTO 32
Art. 22 ZONA A - COMPARTI E/O EDIFICI DI PREGIO ARTISTICO O STORICO SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO 33
Art. 23 EDIFICI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE 35
Art. 24 ZONA B – RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO 39
Art. 25 NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA 40
Art. 26 ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE 42
Art. 27 ZONA D1 – PRODUTTIVA E ARTIGIANALE ESISTENTE 43
Art. 28 ZONA D2 – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE 45
Art. 29 ZONA D3 – IMPIANTI SPECIALI 47
Art. 30 ZONA D4 – ATTIVITÁ AGROINDUSTRIALI 48
Art. 31 ATTIVITÀ ECONOMICHE FUORI ZONA 49
Art. 32 ZONA AGRICOLA "E" 50
Art. 33 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO 52
Art. 34 NUCLEI O EDIFICI RURALI VINCOLATI CON SCHEDATURA 53
Art. 35 ZONA F1 – AREE PER L'ISTRUZIONE 54
Art. 36 ZONA F2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO 55
Art. 37 ZONA F3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT 56
Art. 38 ZONA F4 – PARCHEGGI PUBBLICI 57
DISPOSIZIONI PARTCIOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI 58

Art. 39 NORME PER LA RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO 58
FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO 59
Art. 40 VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO E FASCE DI RISPETTO 59
Art. 41 ELETTRODOTTI 61
Art. 42 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI 62
Art. 43 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI 63
Art. 44 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 64
Art. 45 FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI 64
Art. 46 FABBRICATI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE E/O CON PIU' DI 70 ANNI 65
Art. 47 TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA 66
Art. 48 RISPETTO IDRAULICO 67
Art. 49 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI 68
Art. 50 CONI VISUALI 69
Art. 51 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE 69
PEREQUAZIONE URBANISTICA 72
Art. 52 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 72
NORME DI TUTELA AMBIENTALE 75
Art. 53 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE 75
Art. 54 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÁ A V.A.S. 77
Art. 55 ENERGIA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI 77
DISPOSIZIONI FINALI 79
Art. 56 DEROGHE 79
Art. 57 DISPOSIZIONI TRANSITORIE 79
Art. 58 TOLLERANZE 79
Art. 59 NORME ABROGATE 79

NORME GENERALI

Art. 1 GENERALITÀ

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

Art. 2 FINALITÀ DEL P.I.

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 1266 del 03.08.2011 e pubblicato sul BURV n. 65 in data 30.08.2011.
2. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
3. Il PI ha una validità quinquennale con decorrenza a partire dalla sua definitiva approvazione. Alla scadenza di suddetto termine decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture ed aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, ad accordi pubblico-privato, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art.34 della L.R. n.11/2004. In tali ipotesi, fino a nuova disciplina urbanistica, sia applica l'art.33 della L.R. 11/2004 ("Aree non pianificate").
4. Il P.I. è diretto a:
   salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
   riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
   migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

Art. 3 ELABORATI DEL P.I.

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Pincara sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

   a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

   Elaborato 01 - Tav.1A Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)

   Elaborato 02 - Tav.1B Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)

   Elaborato 03 - Tav.2A Zone significative: Pincara Centro (sc. 1:2.000)

Elaborato 04 - Tav.3A Vincoli (sc. 1: 5.000)

Elaborato 05 - Tav.3B Vincoli (sc. 1: 5.000)

b) Elaborato 06 - Norme Tecniche Operative;

c) Elaborato 07 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

d) Elaborato 08 - Relazione programmatica;

e) Elaborato 09 - Registro dei crediti edilizi.

f) Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere precedenti.

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano.

Art. 4 APPLICAZIONE DEL P.I.

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

MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 ATTUAZIONE DEL PI

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI:

1. Il P.I. è attuato mediante:
   a) interventi edilizi diretti;
   b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
   c) progetti di coordinamento urbanistico;
   d) intervento unitario;
   e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona soggetta ad intervento unitario, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.8, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende:
   a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
   b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
   Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:
   i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
   a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
   b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
   c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
   d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
   e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
   f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).;
   g) il Programma Integrato.

10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
   a) la densità massima territoriale o fondiaria;
   b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
   c) l'altezza degli edifici;
   d) la lunghezza delle fronti.

13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.

5.2 PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Il piano particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento sia su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come urbanizzabili, sia su aree già interessate da insediamenti preesistenti.
2. La sua perimetrazione è prevista dal Piano degli interventi.
3. I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dalla L.R. 11/04 art. 19.

5.3 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e

nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 167/62 e succ.), alle quali si rimanda.

2. Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.
3. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 4 e 5 della L. 167/62, e successive modifiche, ed è attuato a norma delle specifiche disposizioni che lo riguardano (l. 167/62, L. 865/71, L. 179/92).

5.4 PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Il Piano di Insediamenti Produttivi è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 865/71 e succ.), alle quali si rimanda.
2. Il piano di insediamenti produttivi è solo di iniziativa pubblica.
3. Il piano di insediamenti produttivi è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione.

5.5 PIANO DI RECUPERO

1. I Piani di Recupero sono gli strumenti di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi della Legge n°457/78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.
2. I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 11/04, ed hanno efficacia e validità secondo i disposti legislativi vigenti.
3. Tali piani si applicano alle zone di degrado individuate dal P.I. ovvero con provvedimento del Consiglio Comunale.
4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.
5. Il Comune ha la possibilità di individuare con apposita Delibera Consiliare le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
6. Il Consiglio Comunale, con apposito provvedimento e sulla base delle zone di degrado identificate dal P.I., individua le zone di recupero e l'ambito dei Piani di Recupero ai sensi della LR 6 maggio 1998 n. 21, comma 6 lettera a). Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
7. Nell'ambito delle zone dichiarate degradate, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero.
8. Qualora il P.I. subordini il rilascio del titolo abilitativo alla formazione di un PUA, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

5.6 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Il piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti e quindi indicate per la prima volta dal piano degli interventi come urbanizzabili.
2. Il piano di lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al comune di propria iniziativa; diviene un *Piano di Lottizzazione d'ufficio* quando è redatto dal comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati ai sensi della L.R. 11/04.

5.7 PROGRAMMA INTEGRATO

1. Il Programma Integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di nuova costruzione, riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree degradate, dismesse, inutilizzate, a forte polarizzazione, anche con il completamento dell'edificato.

5.8 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.
2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.
3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano: verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.
5. Il Progetto di coordinamento urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale, coerentemente con quanto previsto dall'art. 5, comma 8, delle presenti NTO.

5.9 PROGETTAZIONE UNITARIA

Il PI definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo**,** sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento di guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.

Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. La progettazione unitaria si rende indispensabile nelle aree in cui è prescritta per tutte le opere che riguardino l'inserimento e la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.

L'area assoggettata ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; pertanto non dovranno essere realizzati gli standard previsti dall'Art. 19 della L.R. 11/2004, ma solo quelli ritenuti necessari dall'Amministrazione Comunale.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte sono a carico dei soggetti richiedenti, dovranno essere preventivamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale (è possibile anche l'utilizzo dello strumento dell'atto unilaterale d'obbligo) e saranno scomputate come quota parte delle opere di urbanizzazione primaria.

E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

5.10 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

Art. 6 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

Art. 7 AMBITI DISCIPLINATI DA SCHEDE NORMATIVE

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

Art. 8 AREE CON PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento,
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona assegnati dal presente P.I., è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A. vigente.
6. Nelle tavole del P.I. tali aree vengono individuate con apposita grafia come "P.U.A. Approvato".

NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ

Art. 9 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

9.1 RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI

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

-	attrezzature scolastiche	5,0	mq/ab
-	attrezzature collettive	5,0	mq/ab
-	verde pubblico	12,0	mq/ab
-	parcheggi pubblici	8,0	mq/ab
-	totale	30,0	mq/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

-	parcheggi pubblici	4,0	mq/ab
-	verde pubblico attrezzato	8,0	mq/ab

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

ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;

d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente ai piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.

8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.

9. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

10. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

12. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.

13. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:

a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;

b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

14. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i. e delle presenti N.T.O.

15. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.

16. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

17. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto stradali non sono utilizzabili a verde pubblico, così come prescritto dall'Art. 43 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.

9.2 MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, fermo restando che la realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi all'atto del rilascio del permesso di lottizzare.
3. Quando il perimetro della zona soggetta a PUA, progetto di coordinamento urbanistico o intervento unitario preventivo comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

Art. 10 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO

1. Nelle aree del centro storico e nelle zone di tipo B e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.
2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.

Art. 11 VALUTAZIONE DI COMPATIBILIÁ IDRAULICA

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'art. 32 – "Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica" delle Norme Tecniche del P.A.T.I. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T.I., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.
7. In sede di redazione del Piano degli interventi integrale, dovrà essere adempiuto a quanto previsto dall'art. 20, *comma 1bis* e 21 *comma 1*, delle Norme Tecniche della Variante Parziale 2013 al P.T.R.C, in merito alla verifica di sicurezza idraulica e geologica del territorio.
8. Le presenti N.T.O. recepiscono le prescrizioni dettate dal parere della Regione del Veneto - Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - Sezione Bacino Idrografico Adige-Po, Sezione di Rovigo, avente prot. n. 3311 del 22.05.2014 e del Consorzio di Bonifica Adige Po di Rovigo pervenuto con nota n. 5419 del 07.05.2014.

Art. 12 PARCHEGGI PRIVATI

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito e comunque entro un minimo di 18 mq.
2. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.
3. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

Art. 13 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle del PI. L'ampliamento degli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto di strade o di corsi d'acqua, è consentito se l'edificio ampliato non sopravanza verso il fronte, da cui il rispetto viene calcolato.
4. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile e dal D.M. 1404/68.
5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.
6. Ad eccezione del Centro Storico, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma).

Art. 14 CESSIONE DI CUBATURA

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

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA AGRICOLA (ZTO E)

4. Al fine di incentivare la razionalizzazione dell'edificato esistente in zona agricola nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree agricole interessate dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale dismesse o in via di dismissione, è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni qui di seguito indicate, la delocalizzazione e riorganizzazione di volumetria dismessa o in via di dismissione in zona agricola (c.d. volumetria "delocalizzata") con la sua demolizione e il successivo intervento di costruzione, anche con modifiche di sagoma, nella medesima zona urbanistica, secondo l'individuazione e la numerazione contenuta nella tavola del PI.
5. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3 possono portare alla costruzione della volumetria c.d. "delocalizzata", sostitutiva dei volumi degli edifici dismessi o da dismettere e degli incrementi volumetrici se del caso assentibili su quei volumi, anche in adiacenza ad edifici già esistenti nell'ambito delle medesima zona urbanistica, ferma restando la possibilità di addivenire alla demolizione anche dell'edificato esistente e alla sua ricostruzione con l'incremento volumetrico rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata e fermo restando altresì che:
   - la nuova volumetria c.d. "delocalizzata" non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell'ambito della specifica sottozona urbanistica, comprendendosi nel computo della ridetta volumetria dismessa o da dismettere tanto il volume esistente quanto la maggior volumetria realizzabile in aumento sul volume esistente ai sensi della vigente normativa;
   - gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione non potranno comunque portare alla realizzazione di un edificio con una volumetria superiore a 2.400 mc, considerando tanto il volume già esistente quanto l'incremento rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata;
   - gli interventi di demolizione dovranno contemplare iniziative di riqualificazione ambientale delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti o comunque interventi di recupero della naturalità e/o dell'uso agricolo delle ridette aree;

- gli interventi di ricostruzione dovranno interessare aree già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ovvero dovranno contemplare il loro adeguamento in ragione del maggior carico edilizio connesso al previsto aumento di volume dell'edificato esistente in loco.

6. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3:

   - sono assentiti con permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni;

   - devono preferibilmente contemplare, se economicamente sostenibili, opere di miglioramento della qualità strutturale ed energetica degli edifici e l'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"

   - sono disciplinati, anche per ciò che concerne eventuali lavori su opere di urbanizzazione primaria, nell'ambito di una convenzione integrativa al permesso di costruire ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" la quale ultima: *i)* dovrà fissare i termini di inizio e fine lavori, *ii)* dovrà stabilire che la demolizione dei volumi da delocalizzare e riorganizzare avvenga, per i volumi inutilizzati, prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione, e per i volumi utilizzati ed in via di dismissione entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici; *iii)* dovrà stabilire le sanzioni, anche in termini di penali, da applicare per il caso di mancata o tardiva demolizione.

7. Le aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti sono soggette al regime dell'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 ("Aree non pianificate"), fino ad una diversa, successiva pianificazione, da parte del Comune, nell'ambito del Piano degli interventi.

8. Tutti gli interventi che prevedono la cessione di cubatura all'interno della zona agricola (ZTO E), dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 15 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti parametri:

a) Superficie territoriale (St):
è la superficie di tutta l'area soggetta a trasformazione, misurata con rilievo topografico,comprensiva dei fondi da edificare e delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dal P.I.;
Essa viene presa in considerazione nel caso di strumenti urbanistici attuativi;

b) Superficie fondiaria (Sf):
è la superficie del lotto, al netto delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste, ai sensi dell'articolo 4 della legge 847 del 29.09.64; Essa viene presa in considerazione nel caso di interventi diretti con indice di edificabilità.

c) Indice di edificabilità territoriale (It):
è il rapporto tra la superficie dell'area complessiva, comprese le aree che saranno oggetto di opere di urbanizzazione, e il volume edificabile; E' calcolato in mc/mq;

d) Indice di edificabilità fondiaria (If):
è il rapporto tra la superficie dell'area pertinenziale escluse le aree di urbanizzazione, e il volume edificabile; E' calcolato in mc/mq

e) Indice di copertura (Ic):
è il rapporto tra la superficie coperta realizzabile e la superficie fondiaria e viene espresso in percentuale.

f) altezza del fabbricato:
è la differenza tra la quota del piano campagna come definito dal successivo punto l) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; ai fini di tale quota i solai vengono computati sempre per uno spessore convenzionale di cm. 25 o reale se minore. Qualora terreno e strada siano orizzontali, per un dislivello max di ml. 1,00, l'altezza è riferita alla media delle due quote; nei casi di dislivello maggiori la quota è riferita alla media del terreno. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
Nel caso di solaio di copertura realizzato con travatura a vista: l'altezza va misurata come media tra l'intradosso e l'estradosso delle travi del solaio. Non vengono conteggiati eventuali controsoffitti.

g) altezza delle fronti:
è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani;

h) volume del fabbricato e volumi tecnici:
è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.
I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.
Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento**.** Per il piano terra viene escluso il vespaio fino ad una altezza massima di mt. 0,50, solo nel caso in cui non vi sia seminterrato.
Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.
Qualora il soffitto non sia orizzontale, si considererà la media delle altezze.
Sono da considerarsi "volumi tecnici" i serbatoi, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala e d'ascensore al di sopra delle linee di gronda, nonché il volume del sottotetto non abitabile e non praticabile qualora l'altezza del muro verticale all'imposta della falda di copertura sia inferiore a 30 cm. e non si raggiunga un'altezza media di ml. 1,80.
Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici per gli edifici ad uso produttivo:

- gli spazi di manovra del carroponte (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponte stesso);
- i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (quali idrico, termico, sprinkler, elettromeccanici, canali d'aria, extra corsa, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I locali completamente interrati e quelli senza sovrastante costruzione che emergono dal piano di campagna, fino ad un massimo di ml. 1,00, non concorrono alla formazione del volume.
Non sono altresì computati come volumi, gli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta, così come definita al punto successivo.

i) Superficie coperta:
è la superficie ottenuta per proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali. Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

1. i balconi, gli sporti/aggetti a giorno, i cornicioni di gronda, tutti con larghezza/sporgenza non superiore a ml. 1,50;
2. le serre stagionali di cui alla L.r. 11/2004 e, s.m.i., le piscine;
3. le pompeiane ed i gazebo e simili, tutti non dotati di copertura fissa ed aventi le caratteristiche di cui all'Art. 16 delle seguenti N.T.O.;

4. piccoli manufatti per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza interna media non superiore a ml. 2,20 e per un massimo netto di mq. 7, oltre sono interamente computate, nella misura di una per ciascun alloggio di cui è pertinenza;
5. impianti tecnologici, ivi compresi impianti fotovoltaici o solare termico a terra;
6. le parti completamente interrate;
7. le scale esterne aperte a giorno.

j) Superficie utile:

per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, pilastri di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

1. gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore o uguale a ml. 2.40;
2. corpi a sbalzo chiusi;
3. le logge per le loro parti rientranti oltre i ml. 1.40;

Dallo stesso computo sono esclusi:

1. le superfici per servizi ed accessori, comprendenti: cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
2. autorimesse singole e collettive;
3. androni di ingresso e porticati liberi;
4. logge e balconi, purché la superficie complessiva non residenziale sia contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;
5. i locali seminterrati, aventi qualsiasi destinazione, che emergono rispetto il piano campagna originario fino a cm. 100, misurati all'intradosso del solaio;
6. gli annessi rustici;
7. i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, sia inferiore a ml. 2,40,
8. le logge rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,40.

K) numero dei piani:

il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro, ma conteggiati esclusivamente sul lato interessato da più piani.

l) Piano campagna:

la quota media, prima dell'intervento, dell'area dei sedime del fabbricato, aumentata di cm 15; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di cm 15.

m) Sagoma del fabbricato:
conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti, ad eccezione di quelli con funzione meramente decorativa.

n) altezza dei vani:
le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse al fine di ricavarne un valore medio. Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza utile va misurata all'intradosso dell'assito.

o) Parete finestrata:
per "pareti finestrate", ai sensi dell'art. 9 d.m. 02.04.1968 n. 1444, devono intendersi, non solo le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce). Le pareti finestrate, inoltre, rilevano nella loro interezza e non per i soli settori in cui sono presenti le finestre.

p) distanza tra pareti finestrate, luci e vedute:

è la distanza minima tra due pareti, anche se solo parzialmente prospettanti, di cui almeno una finestrata, misurata nel punto di maggior vicinanza tra le due (anche se nella porzione non prospettante). Tra gli elementi costruttivi rilevanti ai fini del computo della distanza vanno considerati anche quelli accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione (sono esclusi conseguentemente solo gli sporti e di aggetti di modeste dimensioni che non concorrono alla formazione della superficie coperta). La distanza viene computata anche quando le due pareti non sono parallele tra loro.

q) distanza tra pareti non finestrate:

è la distanza minima, misurata in modo lineare e perpendicolare, tra due pareti, anche non prospettanti.

r) distanza dalle strade:
la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta del fabbricato dal ciglio stradale, come definito dal Nuovo Codice della Strada, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.) indipendentemente dalla propietà; in caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi. Strade che servono non più di quattro lotti sono da considerarsi private, pertanto non soggette ai distacchi di cui sopra.

s) distanza dai confini:
la distanza minima misurata in modo lineare e perpendicolare della superficie coperta del fabbricato (come definito al punto i), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.
La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo; tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura e le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio come garage,

centrali termiche, lavanderie, cantine, ripostigli. Le distanze dai confini sono obbligatorie nelle zone di progetto ad esclusione dei lati in aderenza per case a schiera o binate.

Nelle zone residenziali (ovvero all'interno delle seguenti ZTO: A Centro storico, B Residenziale intensiva di completamento, C2 Residenziale di espansione, Nuclei di edificazione diffusa e Nuclei residenziali in ambito agricolo) sono ammesse deroghe dai confini di proprietà, in presenza di assenso del confinante, espresso con atto regolarmente registrato e trascritto e ciò senza modifiche alle distanze tra fabbricati.

t) distacco tra i fabbricati:

è la distanza minima, misurata in modo lineare e perpendicolare, tra le superfici degli edifici con riferimento alla propria superficie coperta.

u) Altezza vano:

è la l'altezza del locale misurata come differenza tra la quota del pavimento e del soffitto dello stesso. In caso le suddette quote venissero a variare all'interno dello stesso locale, l'altezza è calcolata come media ponderata delle altezze presenti. Nel caso con travatura a vista l'altezza utile è calcolata con riferimento alla quota dell'intradosso dell'assito.

Art. 16 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. Vengono di seguito riportate le definizioni dei principali elementi architettonici disciplinati dal P.I.:

a) Portici:
è lo spazio coperto, sostenuto da elementi verticali, posti al piano terra, dotati di almeno due lati aperti qualora compresi all'interno della sagoma dell'edificio, e tre lati aperti qualora tipologicamente addossati o in estensione al fabbricato. Determinano superficie coperta, concorrono alla distanza da confini e fabbricati e non possono essere considerati come posti auto. Qualora di uso pubblico, non determinano volume.

b) Loggia:
rientranza rispetto al fronte dell'edificio delimitata da tre pareti verticali e due orizzontali.

c) Abbaini:
strutture architettoniche costituite da una finestra, posta in verticale, aperta sul tetto a falde inclinate per dare luce ed aria a porzioni di edifici sottotetto.

d) Pensilina:
elemento a sbalzo, con sporgenza massima fino a ml 1,50, distanza minima da strade e confini ml. 1,50.

e) Gazebo:
viene definita struttura, generalmente in legno o metallo, costituita da sostegni/pilastri e copertura che si inserisca correttamente con il contesto urbano circostante e con l'edificio principale esistente.

f) Pergolati:
tali manufatti, aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, se costituenti propaggine delle stesse abitazioni, dovranno essere addossati almeno su un lato all'edificio principale ed essere aperti sugli altri lati; la parte orizzontale potrà avere una copertura mobile con tende retrattili o essere ricoperta da piante rampicanti; le parti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura.
Le dimensioni massime dei pergolati dovranno essere contenute entro il 30% della superficie coperta dell'edificio principale, con un massimo assoluto di mq. 20.

Art. 17 DEFINIZIONI DI LIMITI E DISTANZE

1. Oltre alle distanze stabilite dalle zone di tutela e dalle fasce di rispetto indicate dal P.I., in tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

2. *Distanza minima tra edifici:*

   Valgono le norme del D.M. 1444/1968 e quanto prescritto nella disciplina delle singolo Z.T.O.

3. *Distanza minima tra fabbricati con interposta strada:*

   Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
   b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
   c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
   d. qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

4. *Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:*

   La distanza tra pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore:
   a. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate;
   b. a m. 3,00 in ogni altro caso.
   c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3, o con rientranza minore di m. 1,50.

5. *Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici:*

   a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .
   b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trascriversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.

6. *Distanza dalle strade:*

   a. Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.
   b. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.
   c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.
   Valgono le norme definite dal D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. a cui si invia integralmente.

7. *Distanze nel P.I. con previsioni puntuali e nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche:*

   Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel rispetto dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444**:**

   a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;
   b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I..

8. *Distanza dagli scoli d'acqua demaniali:*

   a. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 10 dagli scoli di acque demaniali e/o pubbliche anche se non individuate graficamente nelle tavole del PI; è ammessa la riduzione a m. 4 previa autorizzazione dell'Ente preposto.
   b. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 4.
   Non è comunque ammessa la recinzione all'interno della fascia di m. 4 dal ciglio delle sponde e delle arginature degli scoli d'acqua demaniali neppure con manufatti provvisori o mediante cancelli.
   c. Tutte le costruzioni di qualsiasi natura devono ottenere anche la concessione o nulla-osta idraulico da parte dell'autorità competente, qualora ricadenti a distanza inferiore a mt.10 misurati dalla sponda o dall'unghia esterna dell'argine.

9. *Distanza dai tracciati delle linee ferroviarie*

   a. Valgono le norme previste dal D.P.R. 753/1980.
   b. All'interno dei centri edificati o delle zone edificabili previste dal P.I. e già dotate delle opere di urbanizzazione, è possibile derogare alle distanze minime previa autorizzazione ai sensi art. 60 del DPR n° 753/1980.
   c. Nella zona E sono ammessi gli interventi di cui all'art. 48, comma 7 ter, lettera e), della L.R. 11/2004, previa autorizzazione ai sensi art. 60 del D.P.R. n. 753/1980.

10. *Distanza dagli edifici ove si svolgono attività insalubri:*

    Escluse le zone industriali e artigianali, in tutte le ZTO le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 20,00 dagli edifici esistenti ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi degli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie. E' ammessa la deroga dal rispetto della predetta distanza per l'alloggio del custode.

11. *Discariche e siti da bonificare:*

    Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 150 dalle pubbliche discariche.

    Le discariche attive sono soggette alla disciplina del D.Lgs. n. 36/2003 e agli artt. 32 e 32 bis della L.R. n. 3/2000;

le discariche non più attive devono rispettare quanto previsto dal Piano di Ripristino Ambientale che prevede gli obiettivi e i vincoli della sistemazione ambientale ai sensi dell'Art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36/2003.

I siti da bonificare devono rispettare quanto previsto dal rispettivo Piano di Bonifica.

12. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 100 dagli impianti di depurazione pubblica.

13. *Distanza dalle cave:*

Le nuove costruzioni devono distare almeno ml. 100 dalle cave in attività.

Le cave attive sono disciplinate dalla L.R. n. 44/1982 e s.m.i. oltre a quanto previsto dai successivi Piani Regionali di Attività di Cava.

Per quanto riguarda le cave non più attive queste dovranno rispettare le direttive e le prescrizioni previste dai rispettivi Piani di Recupero Ambientale.

14. *Edifici esistenti a distanza inferiore a quelle prescritte:*

Gli edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta (con riferimento alle fasce di rispetto), possono essere ampliati in conformità agli indici di zona purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto a condizione che il permanere dell'edificio o il suo ampliamento non comporti:

a. Pericolo per la circolazione;
b. Ostacolo all'esecuzione degli interventi di manutenzione delle opere o infrastrutture di interesse pubblico;
c. Precarietà o aggravio delle condizioni igieniche e/o di sicurezza.

Art. 18 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, sono quelle definite dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni a cui si rinvia integralmente.
2. Per edifici condonati ai sensi delle leggi n. 47 del 28.02.1985, n. 724 del 23.12.1994, n. 326 del 24.11.2003 e le superfetazioni esistenti, è ammessa la ricomposizione volumetrica finalizzata al miglioramento della qualità urbana;
3. Per tali manufatti è consentito il trasferimento delle volumetrie esistenti mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito della medesima proprietà.
4. Sono consentiti inoltre interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio residenziale esistente; tali interventi saranno concessi con intervento diretto previa contestuale approvazione di un progetto di ricomposizione volumetrica completo dell'intera area.
5. Dovranno essere rispettate le distanze così come definito all'art. 17 delle presenti norme.

Art. 19 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa):
    - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;
      a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
    - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
    - Uffici;
    - Locali di spettacolo e ritrovo;
    - Ristoranti, bar;
    - Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
    - strutture per la ricezione a carattere alberghiero.
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro.
3. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo della rete di vendita.
4. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
5. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere possibilmente integrati nel fabbricato principale.
6. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
    - le attività industriali;
    - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
    - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

Art. 20 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE PRODUTTIVE

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla normativa sovra comunale. In merito alla localizzazione in tali zone di attività con medie strutture di vendita, si prescrive che la domanda per il rilascio dell'autorizzazione dovrà essere corredata da uno studio per l'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo a singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli standard previsti dalla L.R. n. 15/2004.

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 21 CLASSIFICAZIONE DELLE ZTO

1. Le zone territoriali omogenee in cui il suddivide il territorio, previste dall'art. 17 della L.S. 6 agosto 1967 n. 765, sono quelle stabilite dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444.

   1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:
   ZONA A - Comparti di edifici di valore storico ambientale;
   ZONA B – Residenziale intensiva di completamento;
   ZONA C2 – Residenziale di espansione;

   2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:
   ZONA D1 - Produttiva/artigianale esistente;
   ZONA D2 - Produttiva di espansione;
   ZONA D3 - Impianti speciali;
   ZONA D4 - Attività agroindustriali;
   Attività economiche fuori zona;

   3 - ZONE AGRICOLE:
   ZONA E Zona agricola;
   Nuclei di edificazione diffusa
   Nuclei residenziali in ambito agricolo

   4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA:
   ZONA F1 - Aree per l'istruzione;
   ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo;
   ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
   ZONA F4 – Parcheggi pubblici.

2. Qualora vi fosse diversità di rappresentazione negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore.

Art. 22 ZONA A - COMPARTI E/O EDIFICI DI PREGIO ARTISTICO O STORICO SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. L.R. n.11/2004;
2. P.A.T.I. del Medio Polesine;
3. P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

4. Tavv. n.1A/B Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
5. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

6. Le zone di cui al presente articolo devono essere soggette a, Piani di Recupero e sono dichiarate degradate. La perimetrazione delle stesse ha valore di delimitazione dell'ambito territoriale del Piano di Recupero.
7. In assenza di Piano di Recupero, le aree, i nuclei e gli edifici di cui al presente articolo, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento, nonché degli interventi diretti a dotarli, nel rispetto delle loro caratteristiche storiche, tipologiche e strutturali, dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici.
8. Interventi diversi, quali gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un Piano di Recupero.
9. Devono in ogni caso essere previsti standard urbanistici minimi, di cui al D.M. 1444/68' e della L.R. n.11/2004.
10. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nell'Art. 19 delle presenti N.T.O.; negli interventi che interessano singole unità immobiliari, o edifici con destinazioni d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite.
11. Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione per i quali sia previsto il restauro o il risanamento conservativo, l'area libera di contorno degli stessi, individuata nelle tavole del P.R.G. vigente, deve considerarsi inedificabile in quanto costituente parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.
12. Le superfetazioni, devono essere tratte con le seguenti modalità:
    a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni devono essere demolite qualora l'intervento sia di manutenzione straordinaria o superi i fini manutentivi. La loro demolizione non dà luogo a recupero di volume;
    b) in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'eliminazione delle superfetazioni dà luogo a recupero volumetrico qualora queste non siano abusive, sempre che ciò non leda le caratteristiche edilizie e urbanistiche dell'intorno.
13. Interventi urgenti:

Per interventi urgenti si intendono tutte le opere provvisorie atte ad impedire pericoli di crollo o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di parte o di tutto l'edificio. Gli interventi urgenti interessano le puntellazioni e il tamponamento dei fori, nonché la parziale demolizione di quegli elementi che possono comunque costituire un serio pericolo per l'incolumità pubblica.

Resta fermo per il proprietario l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di autorizzazione o di concessione, ove sia richiesta.

Art. 23 EDIFICI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

1. In conformità al valore ambientale loro attribuito ed al relativo grado di protezione, sono state definite le relative categorie d'intervento per i vari edifici.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro conservativo.
   Per gli interventi che superano i fini manutentivi le opere ammesse per ciascun Grado di protezione e relativa categoria di intervento sono le seguenti:

3. G.P. 1 - Restauro conservativo
   Le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:
   1 L'obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestono interesse ambientale e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
   2 E' possibile la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate; sulle eventuali demolizioni di soprelevazioni e superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
   3 E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree collettive, etc.).
   4 E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non dovranno in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio.
   5 E' consentito l'uso residenziale di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,40 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico o i casi in cui originario.
   6 Per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti prevalga la conservazione dell'integrità dei fronti.

4. G.P. 2 Risanamento conservativo
   Per tale categoria sono ammessi i seguenti interventi:
   1. conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, non alterative del disegno complessivo e sempre che tali facciate non abbiano definite caratteristiche architettoniche), dei volumi esistenti, del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
   2. conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte o di strutture lignee di pregio);
   3. conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia dell'edificio;
   4. conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
   5. le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;

6. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o a giardino;
7. restauro e ripristino degli ambienti interni nei casi in cui vi siano elementi di documentata importanza;
8. possibilità di modificare l'impianto distributivo interno e/o di aggregare unità modulari adiacenti troppo piccole e/o di suddividerle se troppo grandi per un adeguato riutilizzo, a condizione che ambienti con particolari definite caratteristiche spaziali e architettoniche (ad esempio volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati. Possibilità conseguenti di spostamenti e costruzione di tramezzature (non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali) e di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine della realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione di volumetrie eccedenti l'impianto originario) e con divieto di realizzare, in assenza di piano attuativo, più di una unità immobiliare per piano;
9. consolidamento con sostituzione delle parti non ricuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, solai lignei, ecc.);
10. possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti o i casi in cui prevalga la conservazione dell'integrità dei fronti;
11. possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
12. possibilità di traslazione dei solai privi di carattere architettonico mediante rinnovo, nella misura non eccedente i 35 cm. senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;
13. possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,50. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma della traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
14. obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché contrastanti con la comprensione storica dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, ecc.);
15. il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto 5), devono uniformarsi ai seguenti criteri:

    - dimensionamento delle aperture rapportato alla entità della superficie del fronte ed alle aperture superiori originarie;
    - gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
    - salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto.

    Il ridisegno e/o aggiunta e/o soppressione delle aperture ai piani superiori sarà finalizzato comunque a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazioni originarie (vedi punto 4).

5. G.P.3A - Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico

   Sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

   a) ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;

   b) riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;

   c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi.

   d) consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle seguenti parti strutturali non ricuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);

   e) traslazione con ripristino dei solai, privi di carattere architettonico, nel rispetto della forometria esistente, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;

   f) utilizzazione di vani abitabili preesistenti di altezza minima pari a ml. 2,50;

   g) utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti per le parti aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,50, senza alterazione, anche parziale del profilo volumetrico originario.

6. G.P. 3B - Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche

   Gli interventi consentiti riguardano le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico sanitario con limitate e parziali modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali con la conservazione della tipologia edilizia. Sono ammissibili i seguenti interventi:

   1. rialzamento della cornice di gronda senza che si aumenti la superficie ed il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2,70, con l'utilizzazione a scopo residenziale di soffitte e sottotetti esistenti, aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,50;

   2. traslazione mediante sostituzione dei solai privi di carattere architettonico senza modificare il numero dei piani e senza aumentare la superficie utile e nel rispetto delle forometrie di facciata, fatti salvi gli spostamenti delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai;

   3. sono inoltre ammessi:

      a) ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;

      b) parziale ridisegno dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di inserirlo nelle immediate preesistenze.

7. G.P. 4 - Demolizione con ricostruzione

   Riguarda gli edifici per i quali, se soggetti ad intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.

   Nel caso di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione è ammesso l'intervento diretto , riproponendo la volumetria esistente.

   Nel caso di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica con aumento di volumetria sino ad un massimo di densità fondiaria di 3 mc./mq., l'intervento potrà essere ammesso subordinatamente all'approvazione di uno strumento attuativo o progettazione unitaria.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente la problematica storica e culturale dell'insediamento nel tessuto urbanistico ed edilizio circostante.
Nelle ricostruzioni e ristrutturazioni sono consentite modifiche di sagoma e/o limitate modifiche allocative qualora contribuiscano al miglior assetto del tessuto insediativo esistente.
L'altezza del nuovo edificio, potrà essere al massimo pari alla maggiore tra quelle degli edifici contermini sullo stesso fronte stradale.
Altezze maggiori potranno essere consentite solo qualora esse siano indispensabili per il conseguimento delle volumetrie consentite.

Art. 24 ZONA B – RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, 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 dei singoli edifici esistenti.
5. *Modalità di intervento:* in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I;
   è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
6. *Destinazioni d'uso consentite:*
   Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;
7. *Tipologie edilizie:* Edifici composti, in linea, case singole o abbinate;
8. *Indice di edificabilità fondiaria:* non deve superare i 2 mc/mq;
9. *Numero dei piani fuori terra:* 3 oltre l'eventuale piano interrato;
10. *Altezza massima del fabbricato (H):* non deve superare i 10 m;
11. *Distanza dai confini:* sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. *Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:*

    E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
    La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.

    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

13. *Distanza dalle strade:* è quella definita dall'Art. 17 delle presenti N.T.O.
14. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.

Art. 25 NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Gli Elaborati TAV. 1 e TAV. 2 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come "Nuclei di edificazione diffusa", al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
5. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:
   - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **600 mc;**
   - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **800 mc;**
   - Lotto tipo C: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **1000 mc;**
6. *Modalità di intervento:* Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l'esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili nelle Tavv. del P.I.
7. *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
8. *Numero massimo dei piani:* 2 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato;
9. *Altezza massima del fabbricato (H):* 7,50 ml;
10. *Distanza dal confine stradale:* dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. *Distanza dai confini di proprietà:* così come previsto dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
    La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.

    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
13. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 19 delle presenti N.T.O.

14. *Parcheggi:* all'interno delle Z.T.O. C1/S i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 12 delle presenti N.T.O.
15. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
16. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone C1/S (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
17. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
18. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
19. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
20. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 26 ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente in edificate.
5. *Modalità di intervento:* all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
6. *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
7. *Indice di edificabilità territoriale:* non dovrà superare 1,0 mc/mq;
8. *Numero massimo dei piani:* 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;
9. *Altezza massima del fabbricato (H):* 7,50 ml;
10. *Distanza dal confine stradale:* si dovranno rispettare le distanze di cui all'Art. 17 comma 3; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. *Distanza dai confini di proprietà:* sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
    La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a nl. 3,00.

    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
13. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
14. *Parcheggi:* all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti N.T.O.
    Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n.15/2004.
15. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
16. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 27 ZONA D1 – PRODUTTIVA E ARTIGIANALE ESISTENTE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.
5. *Modalità di intervento:* L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto;
6. *Percentuale area coperta:* non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
7. *Altezza massima del fabbricato (H):* non dovrà essere superiore a ml. 10 esclusi i volumi tecnici;
8. *Superficie minima del lotto per unità produttiva:* non potrà essere inferiore a mq. 1.000.
9. *Distanza dai confini di proprietà*: sono quelle previste dall'art. 17 punto 5 delle presenti norme;
10. *Destinazioni d'uso consentite*: sono quelle elencate dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.;
    è comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente non compatibili o pericolose.
11. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.
    I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro non superiore ad un quadrato di lato pari a ml. 5,00.
    Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00;

    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

12. *Distanza dal confine stradale:* dovrà essere rispettata una distanza minima stabilita dal PUA; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
13. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal D.P.R. 380/2001, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.

14. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 600 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi in modo organico con le strutture produttive.
15. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard.
16. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 28 ZONA D2 – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Riguardano le zone individuate dal P.I. destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e terziario.

5. *Modalità di intervento:* L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante la realizzazione di un P.U.A.; l'intervento unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali dopo l'approvazione da parte dell'Amm.ne Comunale di un Progetto di Coordinamento Urbanistico, di cui all'Art. 2.8 delle presenti N.T.O., che individui la viabilità principale e l'ubicazione degli standard, cui attenersi nella progettazione dello strumento attuativo.
   La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva, artigianale o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati anche gli standard previsti dalla L.R. n. 15/2004.

6. *Destinazioni d'uso consentite*: sono quelle elencate dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.; è' comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente non compatibili o pericolose.

7. *Percentuale area coperta:* non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;

8. *Altezza massima del fabbricato (H):* non dovrà essere superiore a ml. 20,00 esclusi i volumi tecnici;

9. *Superficie minima del lotto per unità produttiva:* non potrà essere inferiore a mq. 1.000.

10. *Distanza dai confini di proprietà*: sono quelle previste dall'art. 17 punto 5 delle presenti norme;

11. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.

    I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche.
    Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00.
    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

12. *Distanza dal confine stradale:* dovrà essere rispettata una distanza minima determinata dal PUA; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

13. E' consentita l'edificazione di alloggi funzionali all'attività, per un massimo di mc. 600 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi in modo organico con le strutture produttive.

14. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.

15. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 29 ZONA D3 – IMPIANTI SPECIALI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine;
2. P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A/B Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

5. La zona di cui al titolo è di pertinenza di impianti speciali, soggetti a specifica normativa restrittiva disciplinata da decreti nazionali e leggi regionali di settore, a cui si rinvia integralmente.
   La zona è suddivisa nelle seguenti destinazioni, come riportate nelle tavv. del P.I.:
   - impianti di rottamazione e/o demolizione;
   - impianti di stoccaggio;
   - impianti per la produzione di articoli pirotecnici;
   - impianti speciali;
   - pesca sportiva;

6. Per l'impianto adibito a **pesca sportiva**, individuato con apposita grafia nelle tavv. del P.I., potranno essere consentiti i seguenti interventi:
   a) gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001;
   b) opere di manutenzione e ampliamento dell'impiantistica pertinenziale all'attività di zona;
   c) nuovi volumi a destinazioni ricettive, correlati alla destinazione di zona per un massimo di indice volumetrico pari a 0,2mc/mq. Detti volumi non potranno avere un'altezza superiore a m. 6,00 e dovranno distare dai confini m. 5,00.

7. Per l'impianto adibito a **rottamazione/demolizione**, individuato con apposita grafia nelle tavv. del P.I., gli interventi di trasformazione devono essere accompagnati da un Piano di Scarico comprendente la documentazione e gli elaborati di seguito descritti:
   a) planimetrie e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata, o comunque non inferiore a 1:2000, completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica;
   b) fotografie per la completa ricognizione dell'area;
   c) relazione dello stato idrogeologico del sottosuolo, completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
   d) relazione sui modi di funzionamento della rottamazione, comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, etc.;
   e) progetto di sistemazione finale del terreno, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, completo della messa in opera di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario.

Art. 30 ZONA D4 – ATTIVITÁ AGROINDUSTRIALI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. In questa zona devono essere insediate le strutture edilizie e gli impianti, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.
5. Le attrezzature per il solo commercio di prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura, devono essere insediate esclusivamente nelle zone D.
6. Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc per unità produttiva. Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti a produzione, possibilmente in aderenza ad essi.
7. In queste zone le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiali maleodoranti o insalubri.
8. Alle domande di permesso di costruire conseguenti all'approvazione di PUA, dovrà essere allegata una specifica relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una dettagliata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni delle polveri e dei rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione. Le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non devono comunque risultare nocive per l'uomo e per l'ambiente.
9. Si prescrivono inoltre i seguenti parametri:
    - *a)* *Superficie minima del lotto*: non inferiore a mq. 5.000;
    - *b)* *Superficie coperta*: non superiore al 30% della superficie fondiaria;
    - *c)* *Altezza massima* degli edifici: non superiore a 7,5 m, esclusi i volumi tecnici; sono consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze legate ai cicli produttivi;
    - *d)* *Distanza dai confini*: non può essere inferiore a 20,00 m;
    - *e)* *Distanza dal ciglio della strada*: non può essere inferiore a 30,00 m;
    - *f)* *Distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica*: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 m. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di 5,00 m e di 10,00 m dai fabbricati.

Art. 31 ATTIVITÀ ECONOMICHE FUORI ZONA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine;
2. P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

5. Sono gli edifici con destinazioni in zona impropria che hanno usufruito della L.R. n. 11/87' e successive modifiche ed integrazioni; gli edifici sono contrassegnati da un numero corrispondente alla Scheda di Progetto;
6. per essi il P.I. ne prevede il mantenimento secondo le disposizioni dei relativi elaborati di rilevazione allegati al vigente P.R.G.;
7. per gli edifici ricadenti all'interno di tali ambiti sono consentiti gli interventi previsti dal D.P.R. n.160/2010 e s.m.i. e dalle disposizioni regionali in materia.
8. le attività produttive in zona impropria schedate, alla loro cessazione acquisiscono la destinazione di zona. Per favorire la loro delocalizzazione è ammesso il cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dalla zona in cui ricadono previa approvazione di un intervento preventivo unitario.

Art. 32 ZONA AGRICOLA "E"

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.

5. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
   a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo";
   b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti (per la cui sup. massima si rimanda all'art. 15 lett. i punto 4), salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
   c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti così come definito dall'Art. 18 delle presenti norme.

6. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.

7. Si richiamano i seguenti criteri:
   a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze.
   b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 20 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

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

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

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

8. Caratteristiche tipologiche: ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

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

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

11. *Distanze dei fabbricati dal confine stradale*: fatte salve le maggiori distanze che possono essere stabilite per i singoli casi, la distanza dalla strada del fabbricato o corpo di fabbrica non dovrà essere inferiore a ml. 60 per le autostrade ed i raccordi delle stesse alla rete viaria della zona, se riconosciuti tali; a ml. 40 dalla strada statale comprendenti itinerari internazionali, dai raccordi autostradali non riconosciuti, dalle strade di scorrimento veloce; a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.
Come disciplinato dall'art. 48, comma *7ter*, *lett. e)* della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

12. *Distanza dai confini*: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 6 delle presenti norme;

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

Art. 33 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. P.R.G. Vigente

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

5. Comprende le ex zone E4 individuate dal PRG e recepite dal P.A.T.I., caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative a carattere prevalentemente residenziale.
6. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 19 delle presenti N.T.O.
7. *Modalità di intervento:* all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto;
   Per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, ad esclusione degli edifici vincolati e di quelli tutelati dal P.R.G. vigente in base all'ex art. 10 della L.R. n.24/85. Per gli edifici esistenti a carattere residenziale è ammesso l'ampliamento fino al volume massimo compreso l'esistente di mc. 800.
8. *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo binato e isolato;
9. *Volume massimo consentito per nuove costruzioni:* non potrà superare i 1000 mc;
10. *Superficie minima del lotto per nuove costruzioni:* minimo 600 mq per volumi pari a 600 mc , e minimo 1000 mq per volumi pari a 1000 mc; in ogni caso dovrà essere rispettato l'indice fondiario di 1mc/1mq.

    I lotti, inoltre, dovranno essere prospicenti la viabilità pubblica con un fronte minimo di 20 m; la costruzione potrà avvenire anche su lotti inedificati interclusi, purché vi sia una distanza non superiore a 60 m. tra gli edifici esistenti e la nuova costruzione.
11. *Numero massimo dei piani:* 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;
12. *Altezza massima del fabbricato (H):* 7,50 ml;
13. *Distanza dal confine stradale:* si dovranno rispettare le distanze di cui all'Art. 17 comma 3; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
14. *Distanza dai confini di proprietà:* sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
15. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.

    La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a nl. 3,00.

    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Art. 34 NUCLEI O EDIFICI RURALI VINCOLATI CON SCHEDATURA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine;
2. Ex art. 10 L.R. n.24/1985;
3. Schede edifici P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

4. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
5. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

6. Comprende gli edifici o gli aggregati rurali che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione insediativa locale nel territorio agricolo.
7. Per i nuclei e/o edifici individuati dal presente articolo, sono ammissibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi sono ammissibili esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero.
8. Le funzioni ammissibili sono quelle compatibili con la zona agricola.
9. Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare quanto disciplinato dalle apposite Schede allegate al P.R.G. vigente.

Art. 35 ZONA F1 – AREE PER L'ISTRUZIONE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo e superiore. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F1"
5. *Modalità di intervento:* In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
6. *Destinazioni d'uso consentite*: nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
7. *Rapporto massimo di copertura*: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
8. *Altezza massima del fabbricato (H)*: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
9. *Distanza minima tra i fabbricati* : devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
10. *Distanza minima dai confini*: sono quelle previste dall'art. 17 punto 6 delle presenti norme;
11. *Distanza minima dalle strade*: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
12. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 36 ZONA F2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F2" .
5. *Modalità di intervento:* In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
6. *Destinazioni d'uso consentite*: a tiolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
7. *Rapporto massimo di copertura*: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
8. *Altezza massima del fabbricato (H)*: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
9. *Distanza minima tra i fabbricati*: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
10. *Distanza minima dai confini*: così come previsto dall'art. 17 punto 6 delle presenti norme;
11. *Distanza minima dalle strade*: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
12. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 37 ZONA F3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
5. *Modalità di intervento:* In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
6. *Destinazioni d'uso consentite:* In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
8. *Indice di edificabilità fondiaria*: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
7. *Altezza massima edifici*: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
8. *Distanza minima dai confini*: sono quelle previste dall'art. 17 punto 6 delle presenti norme;;
9. *Distanza minima dalle strade*: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
10. *Parcheggi*: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 N. 1444.
11. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 38 ZONA F4 – PARCHEGGI PUBBLICI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

4. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
5. Le aree per parcheggi sono dimensionate sulla necessità di parcheggi a servizio della residenza e a servizio delle zone industriali e artigianali.
6. Le aree destinate a parcheggi possono essere utilizzate per il reperimento dei parcheggi a servizio delle attività commerciali, nei limiti delle quantità in esubero sul dimensionamento.
7. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 50% della superficie necessaria; in tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si prescrive che almeno la metà delle superfici di parcheggio siano realizzate con materiali drenanti.
8. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
9. Le opere, gli interventi egli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

DISPOSIZIONI PARTCIOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 39 NORME PER LA RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO

1. Nell'ambito delle zone A (ad eccezione degli edifici con grado di protezione G.P.1 e G.P.2) B, e per i Nuclei di edificazione diffusa, per gli edifici residenziali in cui vengono documentate delle carenze igieniche (mancanza di servizi igienici o locale per centrale termica, mancata dotazione di un vano abitabile per ogni residente o di 150 mc. per abitante), è ammesso l'adeguamento igienico, in difformità dall'applicazione dell'indice fondiario, del rapporto di copertura e delle altezze, nel rispetto comunque delle distanze del Codice Civile e del DM 1444/1968. Viene fatta eccezione alla deroga delle altezze, per gli immobili del Centro Storico, nei casi in cui vi è la necessità di mantenimento delle linee di colmo e di gronda.
2. Per gli aspetti morfologici ed ambientali sono da osservare le disposizioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al presente P.I.
3. Inoltre, nell'ambito delle stesse zone di cui al comma 1, con l'eccezione dell'intera zona A, sono consentite le sopraelevazioni di parti esistenti di un piano, con applicazione dell'indice di zona, in corrispondenza di murature preesistenti, con un minimo di ml. 1,50 dal confine; così dicasi per le distanze da strade e fiumi (salvo acquisizione dei necessari pareri) purché le sopraelevazioni rispettino le distanze minime tra i fabbricati di cui al DM 1444/68.

FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 40 VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO E FASCE DI RISPETTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
4. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina di zona:

5. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
6. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
7. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
8. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
9. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
10. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
11. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
12. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.
13. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.

14. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a l m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, **in assenza di PRG/PF vigente**	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Art. 41 ELETTRODOTTI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. D.M. 29/05/2008

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
5. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina di zona:

6. Nelle tavole del P.I. sono indicate le fonti di vincolo derivanti dagli elettrodotti che attraversano il territorio comunale;
7. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
8. Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative; il Comune richiederà successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.

Art. 42 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

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

Art. 43 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. D.Lgs. n. 259/2003

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
5. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina di zona:

6. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :

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

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

Art. 44 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. R.D. n. 1265/1934;
2. Legge n. 166/2002

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
5. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

6. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.

Art. 45 FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale";
2. Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977;
3. Piano Regionale di Tutela delle Acque;

Elaborati grafici di riferimento:

4. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
5. Tavv. n.2A/B Zone significative, scala 1:2000;
6. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000;

Disciplina:

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

Art. 46 FABBRICATI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE E/O CON PIU' DI 70 ANNI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art.10 e 12;

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
4. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

5. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore rosso i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
6. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.
7. Il PI individua inoltre gli edifici non più soggetti a vincolo monumentale ma con più di 70 anni, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 47 TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c);
2. L.R. n. 11/2004, Art. 41, lett. g), Art. 45 *decies* ;

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
5. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

6. Sono le fasce di tutela ai sensi della L.R. n. 11/04 art. 41 lettera g) e di vincolo paesaggistico ai sensi del d.Lgs. n. 42/04 (ex Galasso);
7. All'esterno dei centri abitati, delle aree urbanizzate e quelle ad esse contigue edificabili previste dal P.I., le fasce di tutela hanno una profondità di ml. 100 dal ciglio o dall'unghia esterna degli argini, di fiumi e canali.
8. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
9. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
10. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
11. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di tutela sono consentite le seguenti opere:
    a) gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/01;
    b) (in zona agricola) interventi ammessi dall'art. 44 della L.R. 11/04;
    c) interventi di adeguamento igienico sanitario;
    d) opere pubbliche;
    e) quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.
11. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla a D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
12. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

Art. 48 RISPETTO IDRAULICO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine
2. R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
5. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

Art. 49 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.3A/B Vincoli, scala 1:5000

3. Per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è fatto obbligo di verificarle attraverso la relazione di un tecnico specializzato.

4. Il tutto ai sensi: Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012.

Art. 50 CONI VISUALI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n. 3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

Art. 51 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n. 3A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

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

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

8. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T.I, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
   - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
   - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

PRESCRIZIONI

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

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

11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli

impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

12. Nell'ambito di un corridoi ecologico è vietato:
    - l'interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscano l'effetto di barriera faunistica;
    - l'apertura di cave e discariche;
    - l'eliminazione o il deturpamento delle siepi esistenti. Sono sempre consentiti, invece, gli interventi di manutenzione delle stesse (es.: potatura).

13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.

14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustifichino il miglior esito progettuale.

15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.

16. La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
    Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)
    In queste zone è vietato:
    a) L'apertura di cave e discariche;
    b) L'insediamento di strutture produttive non agricole;
    c) Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
    d) L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;

    Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.
    È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

17. Il PI recepisce l'individuazione delle isole ad elevata naturalità effettuata dal PATI, ed adotta le stesse normative d'uso previste per i corridoi ecologici.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 52 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA:

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

AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

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

realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

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

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:

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

CREDITO EDILIZIO:

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
6. L'entità del credito è determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

   a) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
   b) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
7. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 53 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T.I., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. In particolare l'allegato al Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T.I. – "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione" ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio dei sette comuni del P.A.T.I. Medio Polesine. Tale allegato costituisce norma integrativa alle presenti.
3. Il presente P.I. provvede a definire la quantificazione e le tipologie che competono al singolo comune; per il territorio di Pincara, proporzionalmente al carico urbanistico complessivo assegnato in sede di P.A.T.I., sarà necessario provvedere alla realizzazione delle seguenti misure:

MISURE DI MITIGAZIONE

consistono in tutte quelle soluzioni tecniche volte a ridurre direttamente alla fonte la produzione o l'emissione delle sostanze nocive per la salute umana e per l'ambiente in generale:

- riduzione del fabbisogno energetico del 25% rispetto alla normativa nazionale, il che equivale ad aumentare lo spessore dei materiali isolanti utilizzati al fine di rientrare almeno in classe energetica B;
- realizzazione di 35Kwp per ettaro lottizzato attraverso energia prodotta da impianti fotovoltaici;
- le nuove utenze residenziali siano dotate di almeno 1 collettore solare termico;
- realizzazione di barriere arboree tra i nuovi insediamenti e il territorio agricolo aperto;
- realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

Per le restanti misure di mitigazione non quantificabili (utilizzo di lampade a basso consumo, elettrodomestici appartenenti a classi energetiche migliori, utilizzo di dispositivi di riduzione del flusso sui rubinetti domestici, azioni sull'efficienza (rendimento) degli impianti di depurazione) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del P.A.T.I. "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".

MISURE DI COMPENSAZIONE

prevedono miglioramenti relativamente a situazioni esistenti, tali da compensare l'incremento di emissioni causato dalle nuove aree, il tutto con lo scopo di rendere il piano sostenibile e vengono realizzate esternamente alla fonte dell'impatto:

- nei dieci anni di validità del P.A.T.I. si provveda complessivamente alla riqualificazione energetica di almeno 15.000 m3 di volumetria esistente;

- creazione di almeno 8 Km di corridoi ecologici principali e 2,5 Km di corridoi ecologici secondari facendo riferimento a quanto riportato nella cartografia del P.A.T.I. approvato;
- creazione di un totale di 2 ha di aree boschive (possono essere utilizzate aree incolte, reliquati derivanti dalla realizzazione di svincoli stradali, etc.);
- realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili per un totale di 300 Kwp.
- creazione di isole ad elevata naturalità per una superficie complessiva di 1 ha.

4. Per le restanti misure di compensazione non quantificabili (es. realizzazione di piste ciclabili che inducano la riduzione dell'uso degli autoveicoli) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del PATI "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".
5. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
6. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
7. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

Art. 54 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÁ A V.A.S.

1. In merito alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di nuove previsioni urbanistiche, da assoggettarsi a strumenti urbanistico preventivo, non idoneamente valutate in sede di VAS al P.A.T.I. del Medio Polesine, si rinvia a quanto previsto dall'art. 6 e dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152 del 13 aprile 2006 (Codice dell'Ambiente) ed alle norme regionali compatibili.

Art. 55 ENERGIA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003 , sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa/biogas/digestati, impianti fotovoltaici con moduli a terra ed impianti eolici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare, in sede di richiesta, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto, ed adeguata documentazione tecnica che giustifichi la sostenibilità ambientale dell'intervento in particolare per l'adeguatezza del sito sotto il profilo della mobilità, la salvaguardia dell'igiene pubblica e della salute e degli aspetti ambientali.
4. Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole; in questo caso si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno del settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14 e da quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.
5. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia attraverso moduli fotovoltaici ubicati a terra, dovranno rispettare quanto previsto dalla D.G.R.V n. 119/CR del 23.10.12 e comunque gli elementi paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio;
6. In particolare le autorizzazioni dovranno:
   - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
   - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.
7. È esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile, proveniente da biomassa/biogas/digestati, fotovoltaico con moduli a terra ed energia eolica, nelle seguenti aree :

   a) aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
   b) aree vincolate ai sensi dell'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

c) aree naturali protette a diversi livelli, istituite ai sensi della L. n. 394/1992 e inserite nell'elenco delle aree naturali protette;
d) geositi;
e) aree agricole interessate da produzioni agroalimentari di qualità (produzioni biologiche, DOP, IGP, DOC, DOCG, produzioni tradizionali), art. 12, comma 7, D. Lgs. n. 387/2003;
f) aree ad elevata utilizzazione agricola, individuate dal PTRC adottato con D.G.R. n. 372 del 17 febbraio 2009;
g) ambiti territoriali di importanza paesaggistica;
h) contesti figurativi di cui alla L.R. n.11/2004;
i) invarianti di natura ambientale, geologica, paesaggistica;
j) aree non idonee e idonee a condizione con particolari criticità e dissesti sotto il profilo idrogeologico;
k) coni visuali posti a tutela di vedute paesaggistiche.

8. I manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas dovranno inoltre rispettare le distanze reciproche così come disciplinato dalla D.G.R. n. 856 del 15.05.2012 a cui si rinvia integralmente.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 56 DEROGHE

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

Art. 57 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.

Art. 58 TOLLERANZE

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

Art. 59 NORME ABROGATE

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