



**COMUNE DI  
FRASSINELLE POLESINE  
PROVINCIA DI ROVIGO**

**PI 2022**

**VARIANTE PARZIALE-PUNTUALE N. 4 AL P.I.  
NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)**

ELAB. 04

IL SINDACO:  
Renzo Calzavarini

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:  
Arch. Renzo Galvan

TECNICO INCARICATO:  
Arch. Lino De Battisti  
Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 744

DATA: Febbraio 2022

Adottato in Consiglio comunale  
In data.....delibera n.....  
  
Approvato in Consiglio comunale  
In data.....delibera n.....

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
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
<b>TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.</b> .....	<b>5</b>
Art. 5 Attuazione del Pi.....	5
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	8
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative ....	9
Art. 8 Aree con piani attuativi vigenti .....	9
<b>TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ</b> .....	<b>10</b>
Art. 9 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.....	10
Art. 10 Monetizzazione delle aree a parcheggio .....	12
Art. 11 Valutazione di compatibilità idraulica (V.C.I.).....	12
Art. 12 Parcheggi privati .....	13
Art. 13 Disposizioni generali relative all'edificabilità.....	13
Art. 14 Cessione di cubatura .....	14
<b>TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI</b> .....	<b>16</b>
Art. 15 <del>Definizione di parametri ed indici urbanistici</del> .....	16
Art. 16 <del>Definizione degli elementi architettonici</del> .....	20
Art. 17 Definizioni di limiti e distanze .....	20
Art. 18 Definizione delle tipologie di intervento .....	23
Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali .....	23
Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive .....	24
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone rurali .....	24
<b>TITOLO V - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	<b>26</b>
Art. 22 Classificazione delle Z.T.O.....	26
Art. 23 ZONA A – Zona di pregio storico artistico e ambientale .....	26
Art. 24 ZONA B - Residenziale di completamento .....	27
Art. 25 ZONA C1 - Residenziale .....	28
Art. 26 ZONA C2 – Residenziale di espansione .....	29
Art. 27 ZONA D1 – Produttiva di completamento .....	29
Art. 28 ZONA D2 – Produttiva di espansione .....	30
Art. 29 ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA .....	31
Art. 30 Zona Agricola "E" .....	31
Art. 31 Unità di intervento in zona agricola .....	34
Art. 32 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E .....	34
Art. 33 NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo .....	35
Art. 34 Perimetri di tutela delle corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85' .....	36
Art. 35 ZONA F1 – Aree per l'istruzione .....	37
Art. 36 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse comune.....	37
Art. 37 ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport .....	38
Art. 38 ZONA F4 – Parcheggi pubblici .....	39
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI</b> .....	<b>40</b>
Art. 39 Norme per la residenza esistente in zone di completamento .....	40

NORME TECNICHE OPERATIVE

<b>TITOLO VII - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>41</b>
Art. 40 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale- <b>percorsi ciclabili</b> .....	41
Art. 41 Elettrodotti .....	44
Art. 42 Gasdotti.....	44
Art. 43 Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	45
Art. 44 Infrastrutture per telecomunicazioni .....	46
Art. 45 Fascia di rispetto cimiteriale .....	46
Art. 46 Fascia di rispetto depuratori.....	46
Art. 47 Vincolo Paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004.....	47
Art. 48 Vincolo di destinazione forestale, L.R. 52/78.....	47
Art. 49 Rispetto idraulico R.R.D.D. 523/1904 e 368/1904.....	48
Art. 50 Allevamenti zootecnici intensivi .....	48
Art. 51 Coni visuali .....	50
Art. 52 Elementi della rete ecologica comunale .....	50
Art. 53 Verde privato.....	52
<b>TITOLO VIII - PEREQUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>54</b>
Art. 54 Le aree di trasformazione urbanistica .....	54
<b>TITOLO IX - NORME DI TUTELA AMBIENTALE</b> .....	<b>57</b>
Art. 55 Misure di mitigazione e compensazione ambientale .....	57
Art. 56 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. di Piani Attuativi.....	57
Art. 57 Energia prodotta da fonti rinnovabili .....	57
<b>TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI</b> .....	<b>59</b>
Art. 58 Deroghe.....	59
Art. 59 Disposizioni transitorie.....	59
Art. 60 Tolleranze.....	59
Art. 61 Norme abrogate.....	59

NB:

**edifico** : testo aggiunto

edificio: testo stralciato

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI 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 Frassinelle Polesine 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:

Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

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

Elaborato 01b - Intero Territorio Comunale B (sc. 1:5.000)

Elaborato 02a - Zone significative: Capoluogo, Chiesa, Caporumiatti (sc. 1:2.000)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato 03a - Vincoli e tutele A (sc. 1:5.000)

Elaborato 03b - Vincoli e tutele B (sc. 1:5.000)

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 05 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 06 - Relazione Programmatica-dimensionamento

Elaborato 07 - Registro elettronico dei crediti edilizi (RECREG);

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. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del PATI e alle norme sovraordinate di riferimento.  
Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del PATI e del PI, prevalgono queste ultime.

**Art. 4 APPLICAZIONE DEL P.I.**

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

## TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

### Art. 5 Attuazione del PI

#### 5.1 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/ permesso di costruire convenzionato;
  - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.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:

NORME TECNICHE OPERATIVE

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.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'Art. 9 delle presenti N.T.O.

5.2 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.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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 dalla Giunta Comunale, coerentemente con quanto previsto dall'art. 5, comma 8, delle presenti NTO.
6. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), in riferimento all'attuazione delle convenzioni di lottizzazione per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti.

## 5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA

1. 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.
2. Il progetto unitario, presentato da tutti gli aventi titolo, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e quindi, elemento di guida per la definizione di un complessivo 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.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate. 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.
4. L'area assoggettata ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento degli standard urbanistici di cui all'art. 9 delle presenti N.T.O.. Non è fatto obbligo di ricavare nuovi standard urbanistici solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
5. 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 scomutate come quota parte delle opere di urbanizzazione primaria.
6. 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.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

7. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sbocca Italia (DL n. 133/2014), in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

## 5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di 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;
3. Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rendono possibile; essi sono indicati nel DPR n.380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

**Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il P.I. recepisce i seguenti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 individuati nel PATI come azioni strategiche, tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche:

*PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.5 Reg. Delib. – Seduta del 27.03.2009*  
– ditte NOARO COSTRUZIONI S.R.L. - ACCORDO1 – (SCHEDA NORMATIVA N. 1)

*PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 Reg. Delib. – Seduta del 27.03.2009*  
– ditta DON LICIO BOLDRIN – ACCORDO 2 – (SCHEDA NORMATIVA N. 2)

*PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6 Reg. Delib. – Seduta del 27.03.2009*  
– ditta CANIATO FEDERICO – ACCORDO 3 – (SCHEDA NORMATIVA N. 3)
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. 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.
4. 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.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

5. 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.
6. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

**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/permesso di costruire convenzionato 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 vigenti**

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.

## TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

### Art. 9 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici 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<sup>2</sup>/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

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- 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 aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
  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.

**9.1 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 zone di tipo B e C1 l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere la monetizzazione delle aree a parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree.
2. La quantificazione delle somme da corrispondere al Comune deve comprendere il costo, al valore di mercato, per l'acquisizione delle aree di sosta e manovra ed il costo per la realizzazione delle opere.

**Art. 11 Valutazione di compatibilità idraulica (V.C.I.)**

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.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

3 – Carta delle Fragilità del P.A.T.I., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.

**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., anche in spazi pertinenziali.
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 uguale a quella del lotto maggiore. 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 solo nel caso di proprietari diversi 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 documentazione 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 1.800 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;~~

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- ~~— 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, nel caso non vi fossero sufficienti opere di urbanizzazione l'Amministrazione può chiedere un piano urbanistico preventivo.~~
  - ~~— 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 "Iniziativa 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.~~

## TITOLO IV - 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;~~

## NORME TECNICHE OPERATIVE

~~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 anche se accessibile 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. 2.00.~~

~~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 carroponete (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponete 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. 1,20, 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.~~

## NORME TECNICHE OPERATIVE

2,20 e per un massimo netto di mq. 9, 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 interrato;~~
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. 1.50;~~

~~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. 120, 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. 1,50.~~

~~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:~~

~~per il fabbricato di nuova costruzione, è la quota media dell'area del 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.~~

~~n) altezza dei vani:~~

~~le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, nel caso di vano con altezza diverse si considera la media di queste ultime. Nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza utile va misurata dal pavimento all'intradosso del tavolato.~~

## NORME TECNICHE OPERATIVE

~~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 gli aggetti di modeste dimensioni che non concorrono alla formazione della superficie coperta, anche quelli che non emergono oltre ml.1.2). 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.~~

~~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 proprietà; in caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dal limite degli appoggi. Strade che servono non più di sei 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 fino a ml.1.20; 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 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.~~

**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.~~

~~Le dimensioni massime dei gazebo dovranno max mq.15.00~~

~~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.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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 registrarsi 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 preconstituito, 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 scolli 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 scolli di acque demaniali e/o pubbliche anche se non

## NORME TECNICHE OPERATIVE

individuare 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 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.

10. *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.

11. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

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

12. *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.

13. *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

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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, o la semplice ricostruzione con idoneo materiale mantenendo inalterata la sagoma dell'edificio condonato;
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 unitario di ricomposizione volumetrica completo dell'intera area.
5. Dovranno essere rispettate le distanze così come definito all'Art. 17 delle presenti N.T.O.

**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 al dettaglio e con comunque con superfici di vendita rientranti nei limiti della L.R. n.50/2012.;

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
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 dalla L.R. n. 50/2012.
  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 all'ingrosso, 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 sovracomunale.
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".

**Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone rurali**

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso con destinazioni compatibili con la zona agricola, con volumetria non superiore a 500 mc., purché non assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. Eventuali destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso con volumetria superiore ai 500 mc , dovranno essere definiti attraverso apposite schedature puntuali nel P.I.
4. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. N.R.A. - Nuclei si rimanda all'Art. 33 delle presenti N.T.O.

## **TITOLO V - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Art. 22 Classificazione delle Z.T.O.**

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:*

- A - Zona di pregio storico artistico e ambientale
- B - Residenziale di completamento
- C1 - Residenziale
- C2 - Residenziale di espansione

#### *2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:*

- D1 - Produttiva di completamento
- D2 - Produttiva di espansione

#### *3 - ZONE AGRICOLE:*

- ZONA E - Zona agricola;
- NRA - 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 comune;
- ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- ZONA F4 – Parcheggi pubblici.

### **Art. 23 ZONA A – Zona di pregio storico artistico e ambientale**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

- Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
- Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

#### ***Disciplina di zona:***

1. In tali zone individuate dal P.I. sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

2. Eventuali interventi diversi dovranno essere inquadrati in un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 11/2004 che consenta, attraverso anche una approfondita analisi storica, di verificare la compatibilità e l'ammissibilità degli stessi.
3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'Art. 19 delle presenti norme.

**Art. 24 ZONA B - Residenziale di completamento****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Trattasi di zona totalmente occupata da edilizia esistente a carattere misto. In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.
2. In tale zone sono definiti i seguenti indici stereometrici:
  - Densità fondiaria: non deve superare 2,0 mc/mq;
  - Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, binata, casa a schiera, a blocco, in linea o composta;
  - Numero dei piani: non deve essere superiore a due oltre al piano terra.
  - Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m.
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purchè vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
  - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.
  - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da ricostruire o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6,00.
3. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.
4. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.
5. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati e della distanza dai confini e dalla strada.
6. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'Art. 19 delle presenti NTO.

## Art. 25 ZONA C1 - Residenziale

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

### **Disciplina di zona:**

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.
2. In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.
3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di zona si richiama quanto sancito dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
4. In tale zone sono definiti i seguenti indici stereometrici:

Densità fondiaria: non deve superare 1,5 mc/mq;

Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, binata, casa a schiera, a blocco, in linea o composta;

Numero dei piani: non deve essere superiore a due oltre al piano terra.

Altezza del fabbricato: non può superare i 10,00 m.

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m. o, a confine per le murature in aderenza. Sono comunque ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml. salvo allineamenti preesistenti.

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da ricostruire o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 ml. dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza tra i fabbricati non inferiore a ml. 6,00.

5. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.
6. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a ml. 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.
7. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati e della distanza dai confini e dalla strada.

## **Art. 26 ZONA C2 – Residenziale di espansione**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione.
2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di zona si richiama quanto sancito dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
3. Densità territoriale massima: pari a 1,0 mc/mq.
4. Altezza massima: non può superare i 10,00 m.
5. Numero massimo di piani: due piani oltre al piano terra.
6. Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 m. o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.
7. Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m. per pareti cieche minimo 5 m. è sempre ammessa la costruzione in aderenza
8. Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a: 5,00 m.

## **Art. 27 ZONA D1 – Produttiva di completamento**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

### ***Disciplina di zona:***

1. Per la zona D1 "di completamento" l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.
2. Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario essi non potranno avere superficie lorda superiore al 30% della superficie utile lorda destinata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.
3. Entro il limite di tali zone le attività produttive non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando il divieto di deposito di materiale maleodorante o inquinante.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e a parcheggi.
5. Percentuale area coperta: non potrà superare il 60% della superficie del lotto, compreso il verde ed i parcheggi. Le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria.
6. Altezza massima: non potrà essere superiore a 14,00 m. esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi (silos, ecc.).
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m.; è consentita l'edificazione sul confine qualora risulti in aderenza.
8. Distanza dal ciglio della strada: per le zone di completamento non potrà essere inferiore a:  
5,00 m. per strade con larghezza inferiore a 7,00 m. salvo particolari allineamenti preesistenti e strade cieche;  
7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m. salvo particolari allineamenti preesistenti e strade cieche;  
10,00 m. per strade con larghezza superiore a 15,00 m. salvo particolari allineamenti preesistenti e strade cieche.
9. Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 m.
10. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'Art. 20 delle presenti norme.

**Art. 28 ZONA D2 – Produttiva di espansione****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle opere di urbanizzazione, così come disciplinate dall'art. 9 delle presenti N.T.O.
2. Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario essi non potranno avere superficie lorda superiore al 30% della superficie utile lorda destinata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.
3. Entro il limite di tali zone le attività produttive non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando il divieto di deposito di materiale maleodorante o inquinante.
4. Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e a parcheggi.
5. Percentuale area coperta: non potrà superare il 60% della superficie del lotto. Le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria.

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Altezza massima: non potrà essere superiore a 14,00 m. esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi (silos, ecc.).
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m.; è consentita l'edificazione sul confine qualora risulti in aderenza.
8. Distanza dal ciglio della strada: per le zone di completamento non potrà essere inferiore a:
  - 5,00 m. per strade con larghezza inferiore a 7,00 m. salvo strade cieche.
  - 7,50 m. per strade con larghezza da 7,00 m. a 15,00 m. salvo strade cieche.
  - 10,00 m. per strade con larghezza superiore a 15,00 m. salvo strade cieche.
9. Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di 10,00 m.
10. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'Art. 20 delle presenti norme.

**Art. 29 ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Sono gli edifici con destinazioni in zona impropria che hanno usufruito della L.R. n. 11/87' e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per gli edifici ricadenti all'interno di tali ambiti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d), del D.P.R. n.380/2001 oltre a quanto previsto dal D.P.R. n.160/2010 e dalla L.R. n. 55/2012 in materia di S.U.A.P.
3. Le attività produttive in zona impropria 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. 30 Zona Agricola "E"**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. 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.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni di cui all'Art. 21 delle presenti N.T.O.
3. 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 N.T.O.
4. 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.
5. 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 piano 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.

## NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Caratteristiche tipologiche: ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.
7. 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.
8. 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;
9. 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.
10. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 6 delle presenti N.T.O.;
11. 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. 30 bis Verde privato****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina:**

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.
2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. .

## NORME TECNICHE OPERATIVE

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, Comma 1, lett. a), b), c) e d) senza demolizione integrale del DPR 380/2001, possono essere concessi ampliamenti unicamente per il ricavo dei servizi igienici fino ad un massimo di 30 mc. Sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.
4. Per tutti gli interventi previsti all'interno della zona inserita all'interno del vincolo del D.Lgs 42/2014 deve essere richiesto il parere degli uffici competenti;
5. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
6. Il Comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio totalmente permeabile

**Art. 31 Unità di intervento in zona agricola**

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a mezzo di altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.
3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico e edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

**Art. 32 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E**

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda di cui all'Art. 34 delle presenti N.T.O., è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;

**Art. 33 NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina:**

1. Gli elaborati del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa e consolidata (ex Z.T.O. E4) indicate nel P.A.T.I., al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
2. 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 800 mc;
  - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 1000 mc;
3. 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, riportati nelle Tavv. del P.I.
4. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato;
6. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
7. 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.
8. Distanza dai confini di proprietà: così come previsto dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
9. 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.
10. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. NRA i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 12 delle presenti N.T.O.
12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedito" può prevedere l'obbligo di

## NORME TECNICHE OPERATIVE

intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.

13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone NED, che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
14. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. 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.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
18. 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. 34 Perimetri di tutela delle corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85'*****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.R.G., P.A.T.I. del Medio Polesine;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina:***

1. Sulle tavole del in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicati i perimetri di tutela delle corti rurali individuate ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85.
2. Gli interventi edilizi previsti nelle Corti di antica origine individuate ai sensi dell'ex art. 10 L.R. n. 24/85, siano essi inerenti abitazioni che annessi rustici, sono soggetti in ogni caso a quanto dispone la L.R. n. 11/2004 art. 44.
3. Per la specifica disciplina ed individuazione delle corti rurali tutelate si rinvia alle apposite schedature.

### Art. 35 ZONA F1 – Aree per l'istruzione

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Destinazione: è consentita la costruzione di edifici per l'assistenza e l'istruzione quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc..
2. L'area circostante la costruzione dovrà essere sistemata a verde.

Densità fondiaria: ~~non potrà superare 2,00 mc/mq.~~ **sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;**

3. Numero dei piani: non potrà essere superiore a due oltre al piano terreno.
4. Altezza: non potrà essere superiore a 10,00 m.
5. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato e comunque a 5,00 m.
6. Distanza dal ciglio della strada: le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada non potrà essere inferiore a: 5,00 ml. salvo particolari allineamenti con edifici preesistenti.
7. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore al doppio dell'altezza del fabbricato più alto e comunque a 10,00 m.

### Art. 36 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse comune

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Destinazione: è consentita la costruzione di edifici di interesse comune: religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, sportivi, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.), tecnologici.

Densità fondiaria: ~~non potrà superare i 2,00 mc/mq.~~ **sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;**

## NORME TECNICHE OPERATIVE

2. Altezza: non potrà superare i 10,00 m. fatta salva esclusione per i campanili e i volumi tecnici e per particolari esigenze di interesse pubblico documentate.

Rapporto di copertura: ~~non potrà superare il 40% della superficie fondiaria.~~ **sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;**

3. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a 5,00 m.
4. Edifici anche di diversa destinazione ricadenti in queste zone potranno essere tra di loro in aderenza.
5. Distanza dal ciglio della strada: la distanza dei fabbricati dal ciglio della strada non potrà essere inferiore a: 5,00 ml. salvo particolari allineamenti con edifici preesistenti. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a 10,00 m. con esclusione per il caso di aderenza tra edifici all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, per i quali è ammessa l'edificazione a confine.

**Art. 37 ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

1. Verde attrezzato a parco e gioco: in tali aree è fatto divieto di realizzare qualsiasi costruzione costituente volume ad eccezione di monumenti, ecc..
2. Verde attrezzato per lo sport: in tali aree è consentita la costruzione di attrezzature per lo sport e degli eventuali edifici ad esso inerenti per i quali si prescrivono le seguenti norme:
3. Rapporto di copertura: non potrà superare il 10% della superficie fondiaria.
4. Numero dei piani: è ammessa soltanto la formazione di piano terra oppure di piano rialzato con scantinato.
5. Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a 5,00 m.
6. Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a: 5,00 ml salvo particolari allineamenti con edifici preesistenti.
7. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore al doppio dell'altezza del fabbricato più alto e comunque a 10,00 m.

**Art. 38 ZONA F4 – Parcheggi pubblici**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina di zona:***

1. Sono zone destinate alla sosta di autoveicoli e di mezzi di trasporto in genere.
2. Sono ammesse costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio spetta al Comune.
3. Enti o privati possono sostituirsi al comune previa sottoscrizione di apposita convenzione.
4. La superficie coperta non può superare il 20% della superficie del parcheggio.
5. Le superfici scoperte devono essere realizzate di preferenza con materiali permeabili all'acqua piovana e dotati di adeguati sistemi di scolo.
6. Vanno piantati alberi con chioma alta protetti sul bordo da rete o cordoli.

## **TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

### **Art. 39 Norme per la residenza esistente in zone di completamento**

1. Nell'ambito delle zone A e B, 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.

## TITOLO VII - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

### Art. 40 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale-**percorsi ciclabili**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”; P.A.T.I. del medio Polesine

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

#### **Disciplina di zona:**

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
3. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
- 8- Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001, **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 decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare** ~~L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di~~

NORME TECNICHE OPERATIVE

~~fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.~~

9. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
10. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
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 1 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, <b>in assenza di PRG/PF vigente</b>	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

## **piste ciclabili**

### **DESCRIZIONE**

1. **Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PI si definisce pista ciclabile quella utilizzabile dai ciclisti, sia in sede riservata, sia in sede ad uso promiscuo.**
2. **Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:**
  - **favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;**
  - **puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;**
  - **valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;**
  - **verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

3. **Le piste ciclabili possono essere realizzate su:**
  - a) **sede propria ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;**
  - b) **corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;**
  - c) **corsia riservata, ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.**  
**con le seguenti caratteristiche dimensionali:**
    - **larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.**
    - **larghezza minima della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.**
4. **Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del PI hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o in sede di PUA.**
5. **Le piste ciclabili devono essere realizzate con particolare attenzione a:**
  - **la riqualificazione dello spazio stradale circostante;**

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- **la pavimentazione con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali;**
- **l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;**
- **le indicazioni degli attraversamenti ciclabili;**
- **le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili;**
- **gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso;**
- **la regolarità delle superfici ciclabili;**
- **gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi,**
- **le sistemazioni a verde,**
- **le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie purché non determinino difficoltà di transito per i ciclisti;**
- **le rastrelliere per la sosta dei velocipedi**
- **le panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree,**
- **le fontanelle di acqua potabile e punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini;**
- **l'ubicazione di parcheggi per autovetture in contiguità alle piste ciclabili per l'individuazione di nodi di interscambio modale.**

**Art. 41 Elettrodotti****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina di zona:**

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

**Art. 42 Gasdotti****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.M. 17.04.2008, Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8; P.A.T.I. del Medio Polesine.

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina di zona:**

1. Si tratta dei gasdotti di media ed alta pressione per i quali la fascia di tutela è quella prescritta mediante il parere dell'ente gestore: mt 10,00 misurati dall'asse della condotta, salvo eventuali norme di Legge più restrittive.

**Art. 43 Impianti per la distribuzione dei carburanti**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

DGR 7.12.99 n° 4433,; P.A.T.I. del Medio Polesine.

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

**Disciplina di zona:**

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

#### **Art. 44 Infrastrutture per telecomunicazioni**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000

**Disciplina di zona:**

1. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni :  
torri, tralicci; Impianti radio trasmettenti; Ripetitori di comunicazione elettronica; Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS; Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre; Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile; Reti radio a larga banda punto-multipunto.
2. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.

#### **Art. 45 Fascia di rispetto cimiteriale**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

R.D. n. 1265/1934, Legge n. 166/2002, P.A.T.I. del medio Polesine

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina:**

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

#### **Art. 46 Fascia di rispetto depuratori**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977; Piano Regionale di Tutela delle Acque, P.A.T.I. del medio Polesine.

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

NORME TECNICHE OPERATIVE

**Disciplina:**

1. 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;
2. 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..

**Art. 47 Vincolo Paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. c), L.R. n. 11/2004, Art. 41, lett. g), Art. 45 *decies*, P.A.T.I. del medio Polesine

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex Galasso);
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
4. 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.
5. 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 Vincolo di destinazione forestale, L.R. 52/78**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142 lett. g);

L.R. n. 52/1978;

L.R. n.3/2013;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. Si riporta quanto indicato nella Tav. A. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” : aree soggette a *Vincolo Paesaggistico* di cui all’art. 142 lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 relativo ai “territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo del rimboschimento”; l’art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 si applica in base alla definizione di bosco di cui all’art. 14 della L.R. n. 52/1978, che istituisce il vincolo all’art. 15, così come modificata dalla L.R. n. 3/2013, Art. 31.
2. Il P.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:
  - a) qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
  - b) qualsiasi costruzione edilizia nei boschi;
  - c) sulle aree di cui al comma 3 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell’autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

**Art. 49 Rispetto idraulico R.R.D.D. 523/1904 e 368/1904**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904;

P.A.T.I. del medio Polesine;

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina:**

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

**Art. 50 Allevamenti zootecnici intensivi**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

**Disciplina:**

1. 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.
2. 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.

**3 Gli allevamenti a carattere intensivo (senza un nesso funzionale con il fondo agricolo), sono definiti e regolamentati dagli atti di indirizzo della LR 11/04 e ssmmii lettera d) punto 5.**

**Ad integrazione di quanto previsto dal citato atto di indirizzo dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:**

**-H max. secondo PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'ispettorato Regionale Agricoltura (IRA) e comunque non oltre l ml. 5,50**

**-N piani secondo PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'ispettorato Regionale Agricoltura (IRA).**

**- non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza;**

**- è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.**

**Nelle Tavole del PI sono indicate le fonti di vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto dalla zona agricola. Trattandosi di un vincolo dinamico determinato da elementi soggettivi ed oggettivi dell'allevamento stesso tra cui: la quantità e qualità dei capi presenti ecc, per tutti gli interventi, nelle relative fasce di rispetto è fatto obbligo di verificarle, attraverso la relazione di un tecnico abilitato e specializzato, ai sensi:**

**- art. 50 della 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 di cui alla 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 15.05.2012.**

**Gli allevamenti a carattere intensivo, che intendono reimpiegare l'effluente zootecnico devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni, in alternativa il conferimento a ditte specializzate.**

**La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.**

**Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse dei soggetti non inferiore a 2,00 ml..**

**Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo della LR 11/04 e ssmmii lettera d) punto 5.**

## **Art. 51 Coni visuali**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I. del Medio Polesine

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. 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. 52 Elementi della rete ecologica comunale**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I. del Medio Polesine

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

Elab. 3A/B Vincoli, scala 1:5000;

### ***Disciplina:***

1. Il P.I. in conformità al P.A.T.I. e al P.T.C.P. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Per la "Rete Ecologica Comunale" il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. del P.A.T.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.
3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. l).
4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la "Rete ecologica comunale", quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- *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*: porzioni di territorio aventi la funzione di proteggere/attenuare i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate e/o insediate;
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

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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.

**Art. 53 Verde privato*****Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.;

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 2A Zone significative, scala 1:2000;

***Disciplina:***

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.
2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, ecc. .

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

3. Per tutti gli interventi previsti all'interno della zona inserita all'interno del vincolo del D.Lgs 42/2004 deve essere richiesto il parere degli uffici competenti;
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
5. Il Comune può autorizzare l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai nonché la realizzazione di attrezzature pertinenziali quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale. Qualora l'area a verde privato risulti pertinenziale ad attività produttiva, commerciale o direzionale, vi possono essere localizzate le superfici a verde e a parcheggio purché piantumato e con superficie di calpestio totalmente permeabile.
6. Il comune può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrato nei limiti di cui alla L 122/89 purché correttamente inserite nell'ambiente circostante.

## **TITOLO VIII - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 54 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 e 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'Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, 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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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 divisione 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 divisione 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:**

**Si richiamano integralmente le norme di cui all'art. 36 della L.R. 11/04.**

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~~

## NORME TECNICHE OPERATIVE

- ~~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.~~

## TITOLO IX - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

### Art. 55 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. Per la quantificazione delle misure di compensazione si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del PATI "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".
4. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
5. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
6. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

### Art. 56 Verifica di assoggettabilità a V.A.S. di Piani Attuativi

1. In merito alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., si richiamano le disposizioni **della L.R. 11/04 art. 4** D.G.R.V. 1717/2013 e D.G.R.V. 1646/2012 a cui si rinvia integralmente.

### Art. 57 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

## NORME TECNICHE OPERATIVE

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) con 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.

## **TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 58 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. 59 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. 60 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. 61 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.