

COMUNE DI VILLAMARZANA
Provincia di Rovigo



P.I.

Elaborato 05

AII.

A

Norme Tecniche Operative

Variante parziale n.2 al Piano degli Interventi



**ADOTTATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE IN DATA 03.10.2013
Delibera di C.C. n. 28**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO
COMUNALE
IN DATA _____**

**Amministrazione e
coordinamento:**

**Il Sindaco
Claudio Vittorino Gabrielli**

**Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico
Arch. Paço Ghirotto**

**Il Tecnico incaricato:
Dott. Lino De Battisti
Architetto**

DATA GIUGNO 2020

NORME GENERALI	3
Art. 1 GENERALITÀ	3
Art. 2 FINALITÀ DEL P.I.	3
Art. 3 ELABORATI DEL P.I.	3
Art. 4 APPLICAZIONE DEL P.I.	5
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	5
Art. 5 ATTUAZIONE DEL PI	5
Art. 6 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	10
Art. 7 AMBITI DISCIPLINATI DA SCHEDE NORMATIVE	11
Art. 8 AREE CON PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI	11
NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....	12
Art. 9 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	12
Art. 10 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO	14
Art. 11 STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA.....	15
Art. 12 PARCHEGGI PRIVATI.....	15
Art. 13 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	16
Art. 14 CESSIONE DI CUBATURA	17
DEFINIZIONI E PARAMETRI.....	19
Art. 15 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	19
Art. 16 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI.....	24
Art. 17 DEFINIZIONI DI LIMITI E DISTANZE.....	25
Art. 18 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	28
Art. 19 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI.....	29
Art. 20 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE PRODUTTIVE	30
ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	31
Art. 21 CLASSIFICAZIONE DELLE ZTO	31
Art. 22 ZONA A - CENTRO STORICO	32
Art. 23 EDIFICI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE	34
Art. 24 ZONE B - DISPOSIZIONI GENERALI	37
Art. 25 ZONA B1 – SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO.....	39
Art. 26 ZONA B2 – SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	40
Art. 27 ZONA B3 – ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO.....	41
Art. 28 C1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	42
Art. 29 ZONA C1/S – NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	44
Art. 30 ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	46
Art. 31 C2/A - RESIDENZIALE SPECIALE	47
Art. 32 ZONA D1 – INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	48
Art. 33 ZONA D1/A – INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI DI COMPLETAMENTO	50
Art. 34 ZONA D2/A - INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI E/O PER IL TEMPO LIBERO DI PREVISIONE...	51
Art. 35 ATTIVITÀ ECONOMICHE FUORI ZONA.....	52
Art. 36 ZONA AGRICOLA "E"	53
Art. 37 UNITÀ DI INTERVENTO IN ZONA AGRICOLA	55
Art. 38 DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E CAMBI DI DESTINAZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA	55
Art. 39 EAR - AREE, NUCLEI O EDIFICI RURALI VINCOLATI CON SCHEDATURA	56

NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 40	- VERDE PRIVATO	58
Art. 41	ZONA F1 – AREE PER L’ISTRUZIONE	59
Art. 42	ZONA F2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	60
Art. 43	ZONA F3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	61
Art. 44	ZONA F4 – PARCHEGGI PUBBLICI.....	62
Art. 45	P.I.P. MACRO AREA PRODUTTIVA.....	63
DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI		64
Art. 46	NORME PER LA RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO.....	64
FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO.....		65
Art. 47	VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO	65
Art. 48	ELETTRODOTTI	66
Art. 49	IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....	67
Art. 50	INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI	68
Art. 51	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.....	69
Art. 52	FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI	69
Art. 53	FABBRICATI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE	70
Art. 53Bis	VILLE CATALOGATE DALL’ISTITUTO REGIONALE VILLE VENETE (I.R.V.V.)	70
Art. 54	VINCOLO PAESAGGISTICO: TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI E USI CIVICI	71
Art. 55	VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D’ACQUA	72
Art. 56	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI.....	73
Art. 57	CONI VISUALI.....	74
Art. 58	ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	74
PEREQUAZIONE URBANISTICA		77
Art. 59	LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	77
NORME DI TUTELA AMBIENTALE		80
Art. 60	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	80
Art. 61	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI PIANI ATTUATIVI.....	82
Art. 62	ENERGIA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI	82
DISPOSIZIONI FINALI.....		84
Art. 63	DEROGHE	84
Art. 64	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	84
Art. 65	TOLLERANZE.....	84
Art. 66	NORME ABROGATE.....	84

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

N.B.

~~Abitazione~~: testo stralciato

Abitazione: testo aggiunto

NORME GENERALI

Art. 1 GENERALITÀ

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

Art. 2 FINALITÀ DEL P.I.

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 1266 del 03.08.2011 e pubblicato sul BURV n. 65 in data 30.08.2011.
2. Il 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").
3. 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 Villamarzana sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
 - a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - Elaborato 01 - Tav.1A Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)
 - Elaborato 02 - Tav.2A Zone significative: Villamarzana centro (sc. 1:2.000)
 - Elaborato 03 - Tav.2B Zone significative: Gognano (sc. 1:2.000)
 - Elaborato 04 - Tav.3A Vincoli (sc. 1: 5.000);

- b) Elaborato 05 - Norme Tecniche Operative;
 - c) Elaborato 06 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
 - d) Elaborato 07 – Schede Nuclei Residenziali Consolidati
 - e) Elaborato 08 - Relazione Programmatica;
 - f) Elaborato 09 - Dimensionamento;
 - g) Elaborato 10 - Registro dei crediti edilizi;
 - h) Elaborato 11 - Verifica SAU;
 - i) Elaborato 12 - Tav.1B Intero Territorio Comunale A (sc. 1.5.000);
 - j) Elaborato 13 - Tav1C Intero Territorio Comunale B (sc. 1.5.000);
 - k) Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere precedenti.
3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
 4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
 5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
 6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
 7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
 8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
 9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
 10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano.

Art. 4 APPLICAZIONE DEL P.I.

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

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 ATTUAZIONE DEL PI

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI:

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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 di progettazione unitaria” per i quali è prevista la formazione di un “progetto di coordinamento urbanistico”.

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:

i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
- d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
- e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);
- g) il Programma Integrato.

10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.

11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.

12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- c) l'altezza degli edifici;
- d) la lunghezza delle fronti.

13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.

14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.

5.2 PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

5.3 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

1. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 167/62 e succ.), alle quali si rimanda.
2. Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.
3. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è costituito dagli elaborati di cui agli artt. 4 e 5 della L. 167/62, e successive modifiche, ed è attuato a norma delle specifiche disposizioni che lo riguardano (l. 167/62, L. 865/71, L. 179/92).

5.4 PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

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

5.5 PIANO DI RECUPERO

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

8. Qualora il P.I. subordini il rilascio del titolo abilitativo alla formazione di un PUA, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

5.6 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

5.7 PROGRAMMA INTEGRATO

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

5.8 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

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

6. Il Progetto di coordinamento urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dalla Giunta Comunale unitamente al Piano urbanistico attuativo relativo allo stralcio funzionale.

5.9 PROGETTAZIONE UNITARIA

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

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

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

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

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

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

5.10 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

Art. 6 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

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

Art. 7 AMBITI DISCIPLINATI DA SCHEDE NORMATIVE

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

Art. 8 AREE CON PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI

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

NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

Art. 9 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

9.1 RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. Il P.A.T.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 m²/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

NORME TECNICHE OPERATIVE

- dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
- d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo 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 tra quelli previsti dallo strumento generale.
8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
 9. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
 10. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
 11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
 12. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
 13. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
 - a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
 - b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
 14. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 15/2004 e s.m.i. e delle presenti N.T.O.
 15. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
 16. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

9.2 MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI

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

Art. 10 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO

1. Nelle aree del centro storico e nelle zone di tipo B e 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 STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

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

Art. 12 PARCHEGGI PRIVATI

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

Art. 13 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

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

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 della medesima zona urbanistica, ferma restando la possibilità di addivenire alla demolizione anche dell'edificato esistente e alla sua ricostruzione con l'incremento volumetrico rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata e fermo restando altresì che:
 - la nuova volumetria c.d. "delocalizzata" non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell'ambito della specifica sottozona urbanistica, comprendendosi nel computo della ridetta volumetria dismessa o da dismettere tanto il volume esistente quanto la maggior volumetria realizzabile in aumento sul volume esistente ai sensi della vigente normativa;
 - gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione non potranno comunque portare alla realizzazione di un edificio con una volumetria superiore a 2.400 mc, considerando tanto il volume già esistente quanto l'incremento rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata;
 - gli interventi di demolizione dovranno contemplare iniziative di riqualificazione ambientale delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti o comunque interventi di recupero della naturalità e/o dell'uso agricolo delle ridette aree;~~

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;~~
 - ~~— 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.~~

DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 15 ~~DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI~~

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

~~a) *Superficie territoriale (St):*~~

~~è la superficie di tutta l'area soggetta a trasformazione, misurata con rilievo topografico, comprensiva dei fondi da edificare e delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dal P.I.;~~

~~Essa viene presa in considerazione nel caso di strumenti urbanistici attuativi;~~

~~b) *Superficie fondiaria (Sf):*~~

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

~~c) *Indice di edificabilità territoriale (It):*~~

~~è il rapporto tra la superficie dell'area complessiva, comprese le aree che saranno oggetto di opere di urbanizzazione, e il volume edificabile; E' calcolato in mc/mq;~~

~~d) *Indice di edificabilità fondiaria (If):*~~

~~è il rapporto tra la superficie dell'area pertinenziale escluse le aree di urbanizzazione, e il volume edificabile; E' calcolato in mc/mq~~

~~e) *Indice di copertura (Ic):*~~

~~è il rapporto tra la superficie coperta realizzabile e la superficie fondiaria e viene espresso in percentuale.~~

~~f) *altezza del fabbricato:*~~

~~è la differenza tra la quota del piano campagna come definito dal successivo punto l) e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; ai fini di tale quota i solai vengono computati sempre per uno spessore convenzionale di cm. 25 o reale se minore. Qualora terreno e strada siano orizzontali, per un dislivello max di ml. 1,00, l'altezza è riferita alla media delle due quote; nei casi di dislivello maggiori la quota è riferita alla media del terreno. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.~~

~~Nel caso di solaio di copertura realizzato con travatura a vista: l'altezza va misurata come media tra l'intradosso e l'estradosso delle travi del solaio. Non vengono conteggiati eventuali controsoffitti.~~

~~g) *altezza delle fronti:*~~

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

~~h) volume del fabbricato e volumi tecnici:~~

~~è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito.~~

~~I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.~~

~~Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento. Per il piano terra viene escluso il vespaio fino ad una altezza massima di mt. 0,50, solo nel caso in cui non vi sia seminterrato.~~

~~Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.~~

~~Qualora il soffitto non sia orizzontale, si considererà la media delle altezze.~~

~~Sono da considerarsi "volumi tecnici" i serbatoi, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala e d'ascensore al di sopra delle linee di gronda, nonché il volume del sottotetto non abitabile e non praticabile qualora l'altezza del muro verticale all'imposta della falda di copertura sia inferiore a 30 cm. e non si raggiunga un'altezza media di ml. 1,80.~~

~~Non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.~~

~~Sono inoltre da considerarsi volumi tecnici per gli edifici ad uso produttivo:~~

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

~~I locali completamente interrati e quelli senza sovrastante costruzione che emergono dal piano di campagna, fino ad un massimo di ml. 1,00, non concorrono alla formazione del volume.~~

~~Non sono altresì computati come volumi, gli elementi che non concorrono alla formazione della superficie coperta, così come definita al punto successivo.~~

~~i) Superficie coperta:~~

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

- ~~1. i balconi, gli sporti/aggetti a giorno, i cornicioni di gronda, tutti con larghezza/sporgenza non superiore a ml. 1,50;~~
- ~~2. le serre stagionali di cui alla L.r. 11/2004 e, s.m.i., le piscine;~~
- ~~3. 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

- ~~4. 2,20 e per un massimo netto di mq. 7, oltre sono interamente computate, nella misura di una per ciascun alloggio di cui è pertinenza;~~
- ~~5. impianti tecnologici, ivi compresi impianti fotovoltaici o solare termico a terra;~~
- ~~6. le parti completamente 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. 1.40;~~

~~Dallo stesso computo sono esclusi:~~

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

~~k) numero dei piani:~~

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

~~l) Piano campagna:~~

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

~~m) Sagoma del fabbricato:~~

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

n) altezza dei vani:

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

o) Parete finestrata:

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

p) distanza tra pareti finestrate, luci e vedute:

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

q) distanza tra pareti non finestrate:

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

r) distanza dalle strade:

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

s) distanza dai confini:

la distanza minima misurata in modo lineare e perpendicolare della superficie coperta del fabbricato (come definito al punto i), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza dovrà essere calcolata dagli appoggi.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo; tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità e di copertura e le destinazioni debbono riguardare strutture secondarie di servizio. Le distanze dai confini sono obbligatorie nelle zone di progetto ad esclusione dei lati in aderenza per case a schiera o binate.

NORME TECNICHE OPERATIVE

—— ~~Nelle zone residenziali sono ammesse deroghe dai confini di proprietà, in presenza di assenso del confinante, espresso con atto regolarmente registrato e trascritto; tale deroga non è consentita alla distanza tra fabbricati.~~

—— ~~*t) distacco tra i fabbricati:*~~

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

—— ~~*u) Altezza vano:*~~

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

Art. 16 - DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

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

~~a) Portici:~~

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

~~b) Loggia:~~

~~rientranza rispetto al fronte dell'edificio delimitata da tre pareti verticali e due orizzontali.~~

~~c) Abbaini:~~

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

~~d) Pensilina:~~

~~elemento a sbalzo, con sporgenza massima fino a ml 1,50, distanza minima da strade e confini ml 1,50.~~

~~e) Gazebo:~~

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

~~f) Pergolati:~~

~~tali manufatti, aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, se costituenti propaggine delle stesse abitazioni, dovranno essere addossati almeno su un lato all'edificio principale ed essere aperti sugli altri lati; la parte orizzontale potrà avere una copertura mobile con tende retrattili o essere ricoperta da piante rampicanti; le parti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura.~~

~~Le dimensioni massime dei pergolati dovranno essere contenute entro il 30% della superficie coperta dell'edificio principale, con un massimo assoluto di mq. 20.~~

Art. 17 DEFINIZIONI DI LIMITI E DISTANZE

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

2. *Distanza minima tra edifici:*

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

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

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;

b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;

c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

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

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

La distanza tra pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore:

a. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate;

b. a m. 3,00 in ogni altro caso.

c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3, o con rientranza minore di m. 1,50.

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

a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .

b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trascriversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.

6. *Distanza dalle strade:*

a. Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.

b. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

c. Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.

Valgono le norme definite dal D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. a cui si invia integralmente.

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

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

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

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

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

9. *Distanza dai tracciati delle linee ferroviarie*

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

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

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

11. *Distanza dalle pubbliche discariche:*

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

12. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

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

13. *Distanza dalle cave:*

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

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

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

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

Art. 18 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

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

Art. 19 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI

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

Art. 20 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE PRODUTTIVE

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

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 21 CLASSIFICAZIONE DELLE ZTO

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

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

ZONA A - Centro Storico;

ZONA B1 – Semintensiva di completamento;

ZONA B2 - Semiestensiva di completamento;

ZONA B3 - Estensiva di completamento;

ZONA C1 – Residenziale semiestensiva di completamento

ZONA C1/S – Nuclei residenziali consolidati;

ZONA C2 – Residenziale di espansione;

ZONA C2/A - Residenziale speciale

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

ZONA D1 - Industriale, artigianale, commerciale di completamento;

ZONA D1/A – Inseidiamenti turistici ricettivi di completamento;

ZONA D2/A - Inseidiamenti turistici ricettivi e per il tempo libero di completamento di previsione;

ZONA D3/A - Industriale e artigianale di espansione

ZONA D4/A - Inseidiamenti turistici ricettivi e per il tempo libero;

3 - ZONE AGRICOLE:

ZONA E Zona agricola;

4 - ZONE PER SPAZI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA:

ZONA F1 - Aree per l'istruzione;

ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo;

ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport;

ZONA F4 – Parcheggi pubblici;

ZONA F2/A - Attrezzature comuni;

ZONA F3/A - Verde pubblico;

ZONA F6/A - Parcheggi;

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

Art. 22 ZONA A - CENTRO STORICO***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

6. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
7. Sono consentite le destinazioni residenziali e compatibili come disciplinato dall'Art.19 delle presenti N.T.O.; negli interventi che interessano singole unità immobiliari, o edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle di Piano, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.
8. Per tutti gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04, gli interventi dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici competente; il parere espresso sarà vincolante anche se in contrasto con le presenti norme.
9. In queste zone non sono consentiti i volumi tecnici che alterano le coperture a falda inclinata, è altresì vietata la trasformazione, anche parziale, di queste coperture a terrazzo o piane.
10. Nei sottotetti di unità edilizie che ne hanno i requisiti è consentito ricavare nuove autonome unità immobiliari nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.
11. Per le unità edilizie censite è data la possibilità di poter ampliare una tantum, la volumetria per un massimo di 150 mc; l'ampliamento dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'edificio principale, secondo quanto indicato dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del presente P.I. e nel rispetto del grado di maggior tutela previsto per gli immobili presenti.
12. Per l'ampliamento e/o la nuova edificazione dovranno essere rispettate per le disposizioni previste dal Codice Civile relativamente alle distanze da mantenere da confini, fabbricati e strade; è data la possibilità di interessare più unità edilizie per interventi di carattere unitario.
13. Per le attività compatibili con la destinazione di zona, diverse dalla residenza è ammesso l'utilizzo dei vani utili con altezza minima di m 2,70 ed altezza, per i locali accessori, di m 2,40.
14. In presenza ed in prossimità di edifici con il grado di protezione 1 l'eventuale ampliamento e/o nuova edificazione si dovrà acquisire la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.
15. Per gli immobili con grado di protezione 2 l'eventuale ampliamento potrà avvenire a seguito di comprovata documentazione che ne individui in modo dettagliato precedenti preesistenze; nel rispetto delle indicazioni relative a distanze, ecc. è consentita la costruzione della nuova edificazione all'interno del lotto di pertinenza.

16. Per gli immobili aventi grado di protezione 3A, 3B e 4, è consentito, oltre alla nuova edificazione all'interno del lotto di pertinenza, l'eventuale ampliamento.

La volumetria massima consentita può essere ripartita, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali prescritte, anche su più edifici di presenti nel lotto ed identificati nella relativa scheda.

Art. 23 EDIFICI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Disciplina:

4. In conformità al valore ambientale loro attribuito ed al relativo grado di protezione, sono state confermate le relative categorie d'intervento per i vari edifici previste dal vigente P.R.G., che sono:
5. **Grado di protezione 1 - Restauro conservativo**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

Interventi ammessi:

-per tutte le facciate (fronte strada, fronte cortili e rientranze) e per le coperture sono ammessi il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;

-per l'interno sono ammessi interventi volti alla ricostruzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico, in particolare è ammesso il ripristino dei seguenti elementi: elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc...);

-strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc...), elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc...).

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali. Gli interventi ammessi dovranno essere preceduti da rigorose analisi e documentazioni storiche-fisiologiche.

Sarà possibile utilizzare a destinazione residenziale locali aventi un'altezza maggiore o uguale a m. 2,40 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a m 2,40, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico preesistente o originario; per i sottotetti le superfici finestrate dovranno essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti in cui prevalga la conservazione dell'integrità delle fronti.

6. **Grado di protezione 2 - Risanamento conservativo**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il tipo di intervento trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 1.

Interventi ammessi:

sono consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi: risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;

interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche;

per tutte le facciate (fronte strada, fronte cortili e rientranze) sono ammessi il restauro conservativo, il ripristino degli eventuali elementi originari, il consolidamento statico;

possibile traslazione dei solai privi di carattere architettonico mediante rinnovo, nella misura non eccedente i 30 cm, senza che questa possa costituire una modifica nel numero dei piani, della superficie complessiva dell'edificio.

7. **Grado di protezione 3A - Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Si applica agli edifici, che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura.

Interventi ammessi:

-il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;

-il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile e/o non praticabile;

-gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio.

Sarà possibile utilizzare a destinazione residenziale locali aventi un'altezza maggiore o uguale a m. 2,40 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a m 2,40, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico preesistente o originario; per i sottotetti le superfici finestrate dovranno essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie

NORME TECNICHE OPERATIVE

dei locali fatte salve le situazioni preesistenti in cui prevalga la conservazione dell'integrità delle fronti.

8. Grado di protezione 3B - Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Si applica agli edifici, che presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura.

Interventi ammessi:

il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammessa, la sostituzione delle stesse;

il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale, con rialzamento della cornice di gronda senza che si aumenti il numero di piani e la superficie complessiva, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di m 2,70, con l'utilizzazione a scopo residenziale di soffitti e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a m 2,40;

gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini delle ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio.

Sarà comunque possibile utilizzare a destinazione residenziale locali esistenti aventi un'altezza maggiore o uguale a m. 2,40; per i sottotetti le superfici finestrate dovranno essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali.

9. Grado di protezione 4 - Demolizione con ricostruzione

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d - e del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare la sagoma originale e di apportare limitate correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale;

A mezzo di interventi di Piano di Recupero è ammessa la demolizione totale e la successiva ricostruzione in ampliamento degli immobili con grado di protezione 3A e 3B entro i limiti volumetrici preesistenti e la possibilità di variazione della sagoma originale, nel rispetto dell'inserimento ambientale.

Art. 24 ZONE B - DISPOSIZIONI GENERALI***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

Disciplina generale per le ZTO B:**3. Modalità di intervento:**

in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I.;

è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.

4. Destinazioni d'uso consentite:

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro e con una superficie massima di 250 mq ed un volume massimo di mc. 1000.

5. Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 lett. a), b), c), d), sono inoltre consentiti interventi di demolizione parziale anche con ricostruzione con volume massimo non superiore a quello demolito.

6. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade, dai confini di proprietà e dal distacco tra i fabbricati.

7. Tipologie edilizie: gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, in linea e composto.

8. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e simili accessori devono essere previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque integrati con il fabbricato principale.

9. E' consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che, alla data di adozione del presente P.I., ne sia privo purché vengano rispettate se seguenti prescrizioni:

il garage può essere realizzato anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità previsti purché abbia superficie utile lorda non superiore a 20,00 mq, sia di altezza massima non superiore a m 2,40 se con copertura piana o non superiore a m 2,70 se a falda;

deve essere realizzato nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone materiali e tecniche costruttive;

se realizzati a servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario;

i garage, in quanto pertinenza dell'abitazione, possono essere realizzati sul confine di proprietà e sul confine di zona.

E' consentito il riutilizzo dei corpi precari, aggiunti, condonati, anche mediante l'accorpamento all'edificio principale.

Diversificazioni tipologiche e di altezza, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade e confini, sono ammessi solo nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici ai sensi dell'Art. 17, comma 3 della L.R. n.11/2004.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989, n.122.

Art. 25 ZONA B1 – SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 2,5 mc/mq;
6. numero dei piani fuori terra: non può essere superiore a due oltre il piano terra;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non può superare i 10,50 m.;
8. Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria;
9. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
10. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:

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

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

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

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

Art. 26 ZONA B2 – SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 2,0 mc/mq;
6. numero dei piani fuori terra: non può essere superiore a due oltre il piano terra;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non può superare i 9,00 m.;
8. Superficie coperta: non può superare il 30% della superficie fondiaria;
9. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
10. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:

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

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

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

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

Art. 27 ZONA B3 – ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,5 mc/mq;
6. numero dei piani fuori terra: non può essere superiore a due oltre il piano terra;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non può superare i 9,00 m.;
8. Superficie coperta: non può superare il 25 % della superficie fondiaria;
9. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
10. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:

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

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

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

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

Art. 28 C1 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
5. Modalità di intervento: in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I.
È sempre consentito il ricorso a P.U.A. o progettazione unitaria nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale o nel caso che l'amministrazione Comunale ne ravvedesse la necessità, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
6. Destinazioni d'uso consentite:
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;
7. Tipologie edilizie: Edifici composti, in linea, case singole o abbinate, case a schiera;
8. Indice di edificabilità fondiaria: non deve superare i 1,2 mc/mq;
9. Numero dei piani fuori terra: 2 oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato;
10. Altezza massima del fabbricato (H): non deve superare i 7,5 m;
11. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:
E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (o parti di pareti) pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
13. Distanza dalle strade: è quella definita dall'Art. 17 delle presenti N.T.O.
14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C1 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 12 delle presenti N.T.O.;
per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n.15/2004.

15. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime e con tipologia analoga a quella per edifici esistenti nel comparto.
16. Nel caso di saturazione della propria 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.
17. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Art. 29 ZONA C1/S – NUCLEI RESIDENZIALI CONSOLIDATI**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Gli Elaborati TAV. 1 e TAV. 2 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come “Zone C1/S –Nuclei Residenziali Consolidati”, al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
5. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:
 - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **600 mc**;
 - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **800 mc**;
 - Lotto tipo C: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **1000 mc**;
6. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell’art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l’ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l’esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all’art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l’intervento diretto in seguito all’individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I.
7. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l’eventuale piano interrato o seminterrato;
9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
10. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 5,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. Distanza dai confini di proprietà: così come previsto dall’Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E’ prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all’altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all’altezza stessa.

NORME TECNICHE OPERATIVE

13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'art. 19 delle presenti N.T.O.

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

Art. 30 ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente in edificate.
5. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
6. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato e isolato, a schiera e a blocco;
7. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;
9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
10. Distanza dal confine stradale: si dovranno rispettare le distanze di cui all'Art. 17 comma 3; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. Distanza dai confini di proprietà: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti N.T.O.
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla L.R. n.15/2004.
15. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

Art. 31 C2/A - RESIDENZIALE SPECIALE**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. L'area individuata è prevista in un ambito territoriale che per localizzazione e caratteristiche, è in grado di consentire lo sviluppo di un centro rurale in diretta prossimità della macroarea di Villamarzana ed Arquà Polesine.
5. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
6. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, isolato e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
7. Indice di edificabilità territoriale: non dovrà superare 0,7 mc/mq;
8. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra escluso l'eventuale piano interrato o seminterrato;
9. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
10. Distanza dal confine stradale: si dovranno rispettare le distanze di cui all'Art. 17 comma 3; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. Distanza dai confini di proprietà: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 5 delle presenti norme;
12. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 3,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
13. Destinazioni d'uso consentite: sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
14. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. C2/A i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'art. 9 delle presenti N.T.O.
15. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2/A.

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

Art. 32 ZONA D1 – INDUSTRIALE ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.
5. Modalità di intervento: L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto;
6. Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 20 esclusi i volumi tecnici;
8. Superficie minima del lotto per unità produttiva: non potrà essere inferiore a mq. 1.000.
9. Distanza dai confini di proprietà: sono quelle previste dall'art. 17 punto 5 delle presenti norme;
10. Destinazioni d'uso consentite: sono quelle elencate dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.; è comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente non compatibili o pericolose.
11. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.
I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro non superiore ad un quadrato di lato pari a ml. 5,00.
Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00; qualora ciò non sia possibile, dovranno osservare una distanza dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00 fatte salve le norme per le pareti finestrate.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
12. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima stabilita dal PUA e comunque per un minimo di ml. 5,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

NORME TECNICHE OPERATIVE

13. Per tutti gli edifici esistenti destinati alle attività artigianali ed industriali sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal D.P.R. 380/2001, gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.

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

Art. 33 ZONA D1/A – INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI DI COMPLETAMENTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Sono le aree interessate da insediamenti turistici e ricettivi esistenti posti in prossimità della SS. 434;
5. Modalità di intervento: Gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e da quanto contenuto nella scheda n. 8 del P.R.G. Vigente, ad individuazione degli “edifici e manufatti di pregio storico, artistico, ambientale ed aree di pertinenza (ex art. 10 L.R. n. 24/85)”.
6. Interventi diversi potranno essere autorizzati attraverso la predisposizione di P.U.A. nella forma di Piani di Recupero e le zone sulle quali insistono gli edifici dichiarate degradate con deliberazione del Consiglio Comunale che ne individui l’ambito di intervento; dovranno comunque essere realizzati gli standard minimi previsti dalla L.R. n.11/2004.

Art. 34 ZONA D2/A - INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI E/O PER IL TEMPO LIBERO DI PREVISIONE***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Sono le aree interessate da insediamenti turistici e ricettivi di previsione;
5. Modalità d'intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I. All'interno di tali aree dovranno essere reperiti gli standard minimi previsti dall'Art. 9 delle presenti N.T.O.;
6. Percentuale area coperta: non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
7. Altezza massima del fabbricato (H): non dovrà essere superiore a ml. 20 esclusi i volumi tecnici;
8. Indice di Fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq;
9. Distanza dai confini di proprietà: sono quelle previste dall'art. 17 punto 5 delle presenti norme;
10. Destinazioni d'uso consentite: sono quelle elencate dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.;
11. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 3,00 tra corpi di fabbrica di uno stesso complesso produttivo con pareti non finestrate.
I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro non superiore ad un quadrato di lato pari a ml. 5,00.
Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda e non realizzabili all'interno dell'edificio, potranno essere costruite in aderenza al fabbricato stesso con distacchi minimi dalla strada di ml. 5,00; qualora ciò non sia possibile, dovranno osservare una distanza dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00 fatte salve le norme per le pareti finestrate.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
12. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima stabilita dal PUA e comunque per un minimo di ml. 5,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
13. 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. 35 ATTIVITÀ ECONOMICHE FUORI ZONA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

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

Art. 36 ZONA AGRICOLA "E"

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
5. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
 - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo";
 - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti (per la cui sup. massima si rimanda all'art. 15 lett. i punto 4), salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
 - c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti così come definito dall'Art. 18 delle presenti norme.
6. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
7. Si richiamano i seguenti criteri:
 - a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti 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. Le piscine non possono avere superficie maggiore di ~~50~~ **80 mq** e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

- c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
8. Caratteristiche tipologiche: ogni edificazione deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.
9. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
10. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
11. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: fatte salve le maggiori distanze che possono essere stabilite per i singoli casi, la distanza dalla strada del fabbricato o corpo di fabbrica non dovrà essere inferiore a ml. 60 per le autostrade ed i raccordi delle stesse alla rete viaria della zona, se riconosciuti tali; a ml. 40 dalla strada statale comprendenti itinerari internazionali, dai raccordi autostradali non riconosciuti, dalle strade di scorrimento veloce; a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
12. Distanza dai confini: sono quelle previste dall'Art. 17 comma 6 delle presenti norme;
13. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 37 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 ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

Art. 38 DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E CAMBI DI DESTINAZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

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 denominati "Nuclei o edifici rurali vincolati con schedatura" di cui all'Art. 39 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. 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, purché non assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.

Art. 39 EAR - AREE, NUCLEI O EDIFICI RURALI VINCOLATI CON SCHEDATURA**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

1. I manufatti e gli edifici rurali con carattere di pregio storico-artistico-ambientale, di cui all'ex art. 10 della L.R. 24/85 sono individuati e numerati nella tavv. del P.I.. e gli usi e gli interventi ammessi sono descritti e regolamentati nelle specifiche schede d'intervento del P.R.G. Vigente e dalle norme del presente articolo.
2. L'intervento diretto è consentito limitatamente ad interventi di ordinaria manutenzione;
3. Per gli edifici riportati nelle schede d'intervento, interessati a crollo totale ed a completa demolizione non ne viene consentita la ricostruzione.
4. Le schede d'intervento si compongono di una parte analitico descrittiva, corredata da documentazione fotografica, planimetrie ed una parte propositiva contenente gli interventi ammessi.
5. Le schede d'intervento possono specificare, precisare o dettare norme difformi ed hanno in ciò prevalenza rispetto alla norma generale.
6. Negli edifici vincolati, di cui al presente articolo, possono essere derogate le norme dei regolamenti edilizi e d'igiene qualora gli stessi prescrivano, per il loro rispetto, la demolizione di parti di pregio, modifiche ai caratteri estetico-formali e distributivi;
7. In particolare è consentito:
 - *il mantenimento delle attuali altezze interne dei vani;*
 - *l'inclinazione e le dimensioni del vano scala;*
 - *il mantenimento dei rapporti di illuminamento;*
 - *tamponamenti e chiusure di elementi di pregio dovranno consentire la prosecuzione della lettura tipologica;*
 - *le dimensioni ed i rapporti dei locali possono essere mantenute, anche se inferiori agli standard edilizi, qualora vengano riproposte le stesse funzioni per cui sono stati in origine realizzati;*
 - *in ogni edificio devono essere mantenuti gli elementi architettonici e decorativi individuati in apposita scheda, compilata a cura del progettista e da allegare agli elaborati di progetto.*
8. In questa sottozona tutti i volumi comunque legittimati, che non siano individuati negli elaborati grafici del presente P.I. e che non sono parte integrante di un edificio, in quanto da esso disgiunti, se le prescrizioni proprie della categoria d'intervento applicata a questo non lo vietino, possono essere

NORME TECNICHE OPERATIVE

demoliti ed accorpati all'edificio stesso, purché nel rispetto dei caratteri formali e tipologici, nonché dei distacchi e delle distanze previsti.

9. Negli annessi rustici, elementi architettonici quali colonne e pilastri, lesene e paraste, posti sui muri d'ambito e nei portici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, quali che siano le categorie d'intervento previste; porticati ed intercolunni esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e ad elementi che ne consentano la piena leggibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

Art. 40 - VERDE PRIVATO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A Zone significative, scala 1:2000;
4. Tav. n.3A Vincoli, scala 1:5000;
5. Il verde privato non è una destinazione di zona ma è un vincolo di tutela e di in edificabilità. Nelle zone a verde privato sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.
6. Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve. Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.
7. Per le zone rimaste libere dall'abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione. Per eventuali costruzioni incluse in tali aree, potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione senza ampliamenti.

Art. 41 ZONA F1 – AREE PER L'ISTRUZIONE**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

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

Art. 42 ZONA F2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

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

Art. 43 ZONA F3 – AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

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

Art. 44 ZONA F4 – PARCHEGGI PUBBLICI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

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

Art. 45 P.I.P. MACRO AREA PRODUTTIVA

1. Tali aree sono interessate dal Piano per Insediamenti Produttivi "Macro Area SS 434 - Transpolesana";
2. In esso sono ricomprese le seguenti ZTO:
 - D3/A - Industriale e artigianale di espansione;
 - D4/A - Insediamenti turistici e per il tempo libero;
 - F2/A - Attrezzature comuni;
 - F3/A - Verde pubblico;
 - F6/A - Parcheggi.
3. Entro tali aree sono valide esclusivamente le Norme del P.U.A. approvato.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 46 NORME PER LA RESIDENZA ESISTENTE IN ZONE DI COMPLETAMENTO

1. Nell'ambito delle zone A (ad eccezione degli edifici con grado di protezione 1 e 2) B1, B2, B3, C1 e C1/S, per gli edifici residenziali in cui vengono documentate delle carenze igieniche (mancanza di servizi igienici o locale per centrale termica, mancata dotazione di un vano abitabile per ogni residente o di 150 mc. per abitante), è ammesso l'adeguamento igienico, in difformità dall'applicazione dell'indice fondiario, del rapporto di copertura e delle altezze, nel rispetto comunque delle distanze del Codice Civile e del DM 1444/1968. Viene fatta eccezione alla deroga delle altezze, per gli immobili del Centro Storico, nei casi in cui vi è la necessità di mantenimento delle linee di colmo e di gronda.
2. Per gli aspetti morfologici ed ambientali sono da osservare le disposizioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al presente P.I.
3. Inoltre, nell'ambito delle stesse zone di cui al comma 1, con l'eccezione dell'intera zona A, sono consentite le sopraelevazioni di parti esistenti di un piano, con applicazione dell'indice di zona, in corrispondenza di murature preesistenti, con un minimo di ml. 1,50 dal confine; così dicasi per le distanze da strade e fiumi (salvo acquisizione dei necessari pareri) purché le sopraelevazioni rispettino le distanze minime tra i fabbricati di cui al DM 1444/68.

FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 47 VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
6. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
7. La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
8. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
9. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.

Art. 48 ELETTRODOTTI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. Nelle tavole del P.I. sono indicate le fonti di vincolo derivanti dagli elettrodotti che attraversano il territorio comunale;
6. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
7. 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. 49 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi .del DLgs n. 42/04.
3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per 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. 50 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Disciplina di zona:

3. 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.
4. Tutte le infrastrutture per telecomunicazioni dovranno attenersi a quanto previsto dall'art.87 del D.lgs n.259/2003.

Art. 51 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

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

Art. 52 FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

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

Art. 53 FABBRICATI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

5. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore rosso i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
6. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 53 Bis VILLE CATALOGATE DALL'ISTITUTO REGIONALE VILLE VENETE (I.R.V.V.)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. P.A.T.I. del Medio Polesine;
3. Schede Ville Venete tutelate dall'I.R.V.V.

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

1. La perimetrazione e l'individuazione puntuale nelle tavole del PI, individua le Ville Venete pubblicate nel catalogo e atlante del Veneto dall'istituto Regionale per le Ville Venete (IRVV).
2. Il relativo contesto figurativo coincide con l'individuazione planimetria e catastale degli spazi scoperti, specificata nell'atlante dell'IRVV.
3. All'interno dell'area di pertinenza del contesto figurativo della Villa Veneta, sono consentiti, oltre a quanto specificato nel successivo punto 6., in assenza di specifica scheda normativa, gli interventi di cui all'art. 40 delle presenti NTO, limitatamente alle seguenti categorie di intervento:
 - restauro conservativo (grado di protezione 1)
 - restauro conservativo (grado di protezione 2)
4. Per le ville Venete e relativo contesto figurativo, puntualmente individuate con una scheda normativa, si potranno eseguire gli interventi con i relativi gradi di protezione, puntualmente prescritti nella relativa scheda normativa..
5. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 11/2004 e delle NTO del P.A.T.I., i contesti figurativi degli immobili di cui al presente articolo, gli interventi dovranno valorizzare i percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.
7. Nel caso la Villa Veneta ed il relativo contesto figurativo siano a soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004, sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Art. 54 VINCOLO PAESAGGISTICO: TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI E USI CIVICI***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

1. D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 142 lett. g), h);
2. L.R. n.31/1994;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

5. La Tav. n.3A - Vincoli, individua le aree sottoposte a vincolo paesaggistico per i territori coperti da foreste e boschi (Art. 142 lett. g), D.Lgs. n.42/2004) ed usi civici (Art. 142 lett. h), D.Lgs. n.42/2004);
6. al Vincolo Paesaggistico relativo ai territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, si applica la definizione di bosco di cui all'art. 14 della L.R. n.52/1978; tali aree coincidono, pertanto, con i territori sottoposti a vincolo di destinazione forestale;
7. sulle aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico relativo ai territori coperti da foreste e boschi, sono possibili i soli interventi da parte dell'Autorità competente alla tutela del vincolo e quanto stabilito dalla specifica normativa;
8. I beni di uso civico sono sottoposti a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D.Lgs. n. 42/2004 e della L.R. 22 luglio 1994, n. 31.
9. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvopastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
10. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'articolo 8 della L.R. n.31/1994 e dell'articolo 12 della legge 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'articolo 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.
11. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.

NORME TECNICHE OPERATIVE

12. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 8 della LR 31/94 e all'articolo 12 della legge 1766/1927 sono nulli. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.
13. I terreni sottoposti ad uso civico nel Comune di Villamarzana devono fare riferimento a quanto indicato nei Decreti Commissariali n. 1609 del 30.04.1941 e n. 2122 del 28.08.1942.

Art. 55 VINCOLO PAESAGGISTICO DEI CORSI D'ACQUA

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

6. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 lett. c) D.Lgs. n. 42/2004 (ex Galasso);
7. 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;
8. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
9. Le aree comprese nelle fasce di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.
11. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla a D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
12. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

Art. 56 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.3A Vincoli, scala 1:5000
3. Per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è fatto obbligo di verificarle attraverso la relazione di un tecnico specializzato.
4. Il tutto ai sensi: Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012.

Art. 57 CONI VISUALI

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavn. n. 3A Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

Art. 58 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavn. n. 3A Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
- *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;

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 59 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA:

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

AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

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:

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

NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 60 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

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

MISURE DI MITIGAZIONE

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

- riduzione del fabbisogno energetico del 25% rispetto alla normativa nazionale, il che equivale ad aumentare lo spessore dei materiali isolanti utilizzati al fine di rientrare almeno in classe energetica B;
- realizzazione di 35Kwp per ettaro lottizzato attraverso energia prodotta da impianti fotovoltaici;
- le nuove utenze residenziali siano dotate di almeno 1 collettore solare termico;
- all'interno del territorio comunale vi sia la dotazione di almeno 40 caldaie a pellet o cippato;
- realizzazione di barriere arboree tra i nuovi insediamenti e il territorio agricolo aperto;
- realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

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

MISURE DI COMPENSAZIONE

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

- nei dieci anni di validità del P.A.T.I. si provveda complessivamente alla riqualificazione energetica di almeno 145.000 m³ di volumetria esistente;
 - creazione di almeno 3,5 Km di corridoi ecologici principali e 25 Km di corridoi ecologici secondari facendo riferimento a quanto riportato nella cartografia del P.A.T.I. approvato;
 - creazione di aree di connessione naturalistica per una superficie di 26 ha.
 - creazione di un totale di 20 ha di aree boschive (possono essere utilizzate aree incolte, reliquati derivanti dalla realizzazione di svincoli stradali, etc.);
 - realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili per un totale di 3.200 Kwp.
4. Per le restanti misure di compensazione non quantificabili (es. realizzazione di piste ciclabili che inducano la riduzione dell'uso degli autoveicoli) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del PATI "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".
 5. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
 6. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
 7. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

Art. 61 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI PIANI ATTUATIVI

1. In merito alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. di piani attuativi si rinvia a quanto previsto dall'art. 6 e dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152 del 13 aprile 2006 (Codice dell'Ambiente) ed alle norme regionali compatibili.

Art. 62 ENERGIA PRODOTTA DA FONTI RINNOVABILI

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003, sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa/biogas/digestati, impianti fotovoltaici con moduli a terra ed impianti eolici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare, in sede di richiesta, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto, ed adeguata documentazione tecnica che giustifichi la sostenibilità ambientale dell'intervento in particolare per l'adeguatezza del sito sotto il profilo della mobilità, la salvaguardia dell'igiene pubblica e della salute e degli aspetti ambientali.
4. Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole; in questo caso si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno del settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14 e da quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.
5. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia attraverso moduli fotovoltaici ubicati a terra, dovranno rispettare quanto previsto dalla D.G.R.V n. 119/CR del 23.10.12 e comunque gli elementi paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio;
6. In particolare le autorizzazioni dovranno:
 - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
 - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.
7. È esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile, proveniente da biomassa/biogas/digestati, fotovoltaico con moduli a terra ed energia eolica, nelle seguenti aree :
 - a) aree vincolate ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
 - b) aree vincolate ai sensi dell'articolo 157 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

NORME TECNICHE OPERATIVE

- c) aree naturali protette a diversi livelli, istituite ai sensi della L. n. 394/1992 e inserite nell'elenco delle aree naturali protette;
 - d) geositi;
 - e) aree agricole interessate da produzioni agroalimentari di qualità (produzioni biologiche, DOP, IGP, DOC, DOCG, produzioni tradizionali), art. 12, comma 7, D. Lgs. n. 387/2003;
 - f) aree ad elevata utilizzazione agricola, individuate dal PTRC adottato con D.G.R. n. 372 del 17 febbraio 2009;
 - g) ambiti territoriali di importanza paesaggistica;
 - h) contesti figurativi di cui alla L.R. n.11/2004;
 - i) invarianti di natura ambientale, geologica, paesaggistica;
 - j) aree non idonee e idonee a condizione con particolari criticità e dissesti sotto il profilo idrogeologico;
 - k) coni visuali posti a tutela di vedute paesaggistiche.
8. I manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas dovranno inoltre rispettare le distanze reciproche così come disciplinato dalla D.G.R. n. 856 del 15.05.2012 a cui si rinvia integralmente.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 63 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. 64 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. 65 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 di cantiere entro il limite dell'2%.

Art. 66 NORME ABROGATE

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

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

COMUNE DI VILLAMARZANA

Provincia di Rovigo

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "_____".

SCHEMA DI CONVENZIONE

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

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

PREMESSO

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

Art. 2**Attuazione del Piano**

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

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

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

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc

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

mcx €/mc= €

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

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

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

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

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

Art. 4

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

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

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

Art. 5

Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

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

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

Art. 6

Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

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

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

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

Art. 7

Trasferimento oneri

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

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

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

Art. 8

Collaudo

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Carceri dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

Art. 9

Manutenzione e custodia delle opere

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

Art. 10

Vigilanza

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

Art. 11

Cauzione

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

Art. 12

Regime fiscale

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

Art. 13

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

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

Art. 14

Trascrizione

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

Art. 15

Rinuncia all'ipoteca legale

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16

Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Montagnana a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Letto, confermato e sottoscritto

Villamarzana li _____

LA DITTA CONCESSIONARIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO