Regione del Veneto

Provincia di Rovigo

Comune di Costa di Rovigo

ELABORATO

NTO

Piano degli Interventi Var. 05

Norme Tecniche Operative

AMMINISTRAZIONE
DI COSTA DI ROVIGO
Sindaco
Gian-Pietro Rizzatello

PROGETTISTA
Dott. Pian. Gianluca Ramo
VALUTAZIONE AMBIENTALE e VINCA
Dott. Pian. Gianluca Ramo
Dott. Pian. Pamela Lillo

Adozione
DCC n.22 del 19/05/22

Parere VAS
123/2023

Approvazione
DCC n.36 del 20/10/23

NOVEMBRE 2023

TITOLO I - 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. ... 6
TITOLO II - MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I. ... 7
Art. 5 Attuazione del P.I. ... 7
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati ... 11
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative ... 12
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati ... 12
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ... 13
Art. 10 Convenzioni ... 13
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ ... 14
Art. 11 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi ... 14
Art. 12 Monetizzazione delle aree a parcheggio ... 16
Art. 13 Opere di urbanizzazione ... 16
Art. 14 Norme di tutela idraulica e idrogeologica ... 17
Art. 15 Compatibilità geologica ai fini edificatori ... 18
Art. 16 Parcheggi privati ... 18
Art. 17 Disposizioni generali relative all'edificabilità ... 18
Art. 18 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie ... 19
TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI ... 21
~~Definizione di parametri ed indici urbanistici~~ *(articolo stralciato)* ... 21
~~Definizione degli elementi architettonici~~ *(articolo stralciato)* ... 21
Art. 19 Definizione di limiti e distanze ... 21
Art. 20 Definizione delle tipologie di intervento ... 23
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone residenziali ... 23
Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali ... 24
Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone rurali ... 25
Art. 24 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ... 25
TITOLO V - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE ... 27
Art. 25 Classificazione delle Z.T.O. ... 27
Art. 26 ZONA A - Centro Storico ... 29
Art. 27 Edifici storici soggetti a grado di protezione ... 30
Art. 28 ZONA B – Residenziale intensiva di completamento ... 36
Art. 29 ZONA C1 – Residenziale semiestensiva di completamento ... 37
Art. 30 ZONA C1/S – Nuclei residenziali consolidati ... 40
Art. 31 ZONA C2 – Residenziale di espansione ... 42
Art. 32 ZONA C2/A – Residenziale con P.E.E.P. in attuazione ... 43
Art. 33 ZONA C2/B – Residenziale ecosostenibile ... 43
Art. 34 ZONA D1 – Produttiva di completamento ... 46
Art. 35 ZONA D1/A – Produttiva di completamento speciale ... 48
Art. 36 ZONA D2 – Produttiva di espansione ... 49
Art. 37 ZONA D3 – Produttiva e di interscambio ... 50
Art. 38 ZONA D3/A - Produttiva con P.U.A. confermato ... 53

Art. 39 ZONA D7 – Commerciale di espansione 54
Art. 40 ZONA D8 – Zona di attrezzature – Polo integrato per il tempo libero 56
Art. 41 Attività economiche fuori zona 58
Art. 42 ZONA AGRICOLA "E" 59
Art. 43 Unità di intervento in zona agricola 61
Art. 44 Demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti e cambi di destinazione dei fabbricati esistenti in zona agricola 61
Art. 45 ZONA E/A – Nuclei di edifici rurali vincolati con schedatura 62
Art. 46 ZONA E/B – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo con schedatura 64
Art. 47 ZONA F1 – Aree per l'istruzione 65
Art. 48 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo 66
Art. 49 ZONA F3 – aree attrezzate a parco, gioco e sport 67
Art. 50 ZONA F3/A – Fasce di verde con piantumazione d'alto fusto 68
Art. 51 ZONA F4 – Parcheggi pubblici 68
Art. 52 ZONA F5 – Aree di servizio autostradali 69
TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI 70
Art. 53 Norme per la residenza esistente in zone di completamento 70
TITOLO VII - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO 71
Art. 54 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradali 71
Art. 55 Elettrodotti 73
Art. 56 Impianti per la distribuzione dei carburanti 74
Art. 57 Infrastrutture per telecomunicazioni 75
Art. 58 Fascia di rispetto cimiteriale 77
Art. 59 Fascia di rispetto depuratori 78
Art. 60 Fabbricati e contesti figurativi soggetti a vincolo monumentale 78
Art. 61 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs n. 42/2004 79
Art. 62 Fascia di tutela art. 41 L.R. 11/2004 79
Art. 63 Allevamenti zootecnici intensivi 80
Art. 64 Coni visuali 82
Art. 65 Elementi della rete ecologica comunale 82
TITOLO VIII - PEREQUAZIONE URBANISTICA 85
Art. 66 Le aree di trasformazione urbanistica 85
TITOLO IX - NORME DI TUTELA AMBIENTALE 88
Art. 67 Misure di mitigazione e compensazione ambientale 88
Art. 68 Verifica di assoggettabilitá a V.A.S. di Piani attuativi 89
Art. 69 Energia prodotta da fonti rinnovabili 89
Art. 70 Monitoraggio del consumo di suolo 91
TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI 92
Art. 71 Deroghe 92
Art. 72 Disposizioni transitorie 92
Art. 73 Tolleranze 92
Art. 74 Norme abrogate 92

TITOLO I - 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.
4. La presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi è redatta in conformità a quanto disposto dalla L.R. 6 giugno 2017 n. 14 inerente "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio" (pubblicata sul BURV n. 56 del 9 giugno 2017) e coerentemente con quanto disposto dalla relativa Variante al P.A.T. di adeguamento approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2018.
5. Quanto non indicato nelle presenti Norme Tecniche Operative è subordinato alle disposizioni del Regolamento Edilizio e del Prontuario per qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

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 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.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

Art. 3 Elaborati del P.I.

1. Gli obiettivi e i contenuti della quarta variante al Piano degli Interventi del Comune di Costa di Rovigo 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.1° Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)

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

   Elaborato 03 – Tav.2° Zone significative: Cala delle coate (sc. 1:2.000)

   Elaborato 04 – Tav.2B Zone significative: Costa inferiore (sc. 1:2.000)

   Elaborato 05 – Tav.2C Zone significative: Costa centro (sc. 1: 2.000)

   Elaborato 06 – Tav.2D Zone significative: Area produttiva (sc. 1: 2.000)

   Elaborato 07 – Tav.3 Gradi di protezione degli edifici in Centro Storico (sc. 1: 1.000)

   Elaborato 08 – Tav.4° Vincoli (sc. 1: 5.000)

   Elaborato 09 – Tav.4B Vincoli (sc. 1: 5.000)

   Elaborato 10 – Tav.5 Perimetrazione del centro urbano ai sensi dell'art. 3 della L.R. 50/2012

   b) Elaborati normativi e descrittivi:

   Elaborato 11 – Schedatura fabbricati ex rurali

   Elaborato 12 – Revisione della schedatura dei nuclei di edifici rurali in zona agricola (ex art. 10 L.R. 24/85)

   Elaborato 13 – Norme Tecniche Operative

   Elaborato 14 – Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

   Elaborato 15 – Allegato alle N.T.O.: Schede normative degli accordi pubblico/privato

   Elaborato 16 – Relazione Programmatica

   Elaborato 17 – Dimensionamento

   Elaborato 18 – Registro dei crediti edilizi

   ~~Elaborato 19 – Verifica SAU~~ *(stralciato)*

3. La presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi ha modificato e/o aggiunto i seguenti elaborati:

   a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

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

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

   Elaborato 03 - Tav.2A Zone significative: Cala delle coate (sc. 1:2.000)

   Elaborato 04 - Tav.2B Zone significative: Costa inferiore (sc. 1:2.000)

   Elaborato 05 - Tav.2C Zone significative: Costa centro (sc. 1: 2.000)

   Elaborato 06 - Tav.2D Zone significative: Area produttiva (sc. 1: 2.000)

   Elaborato 07 - Tav.3 Gradi di protezione degli edifici in Centro Storico (sc. 1: 1.000)

Elaborato 08 - Tav.4A Vincoli (sc. 1: 5.000)

Elaborato 09 - Tav.4B Vincoli (sc. 1: 5.000)

b) Elaborati normativi e descrittivi:

Elaborato 11 – Schedatura fabbricati ex rurali

Elaborato 12 – Revisione della schedatura dei nuclei di edifici rurali in zona agricola (ex art. 10 L.R. 24/85)

Elaborato 13 – Norme Tecniche Operative

Elaborato 14 – Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

Elaborato 16 – Relazione Programmatica

Elaborato 17 – Dimensionamento

~~Elaborato 18 –Registro dei crediti edilizi~~

Elaborato 18 – RECRED Registro Elettronico dei crediti edilizi

Elaborato 19 – Schede di intervento degli edifici nel Centro Storico

Elaborato 20 – Registro fondiario del consumo di suolo

c) Elaborati informatici:

Banca Dati alfa-numerica e vettoriale contenente gli elaborati di variante in formato digitale, nonché l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo Comunale in coerenza con quanto disposto dall'art. 11*bis* della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

4. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.I. che non vengono modificate negli elaborati di variante n. 4 rimangono efficaci.
5. 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).
6. 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.).
7. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
8. 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.
9. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
10. 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.

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

12. Tra i contenuti e gli elaborati di PIANO DEGLI INTERVENTI introdotti dalla VARIANTE 05 al P.I. si riportano anche il PARERE VAS 123/2023 e RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA VINCA N. 271/2022 comprensive dei lori contenuti e delle loro prescrizioni.

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.

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

1. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione la L.R. n. 55/2012.
2. Tutte le procedure per le pratiche SUAP fanno riferimento al D.P.R. n. 160/2010, combinato con quanto disposto dalla L.R. n. 55/2012 e dalle relative note esplicative di cui alla circolare n. 1 del 20.01.2015.

TITOLO II - MODALITÁ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 Attuazione del P.I.

5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI:

1. Il P.I. è attuato mediante:
   a) interventi edilizi diretti;
   b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
   c) progetti di coordinamento urbanistico;
   d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
   e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.
   Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:
   a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
   b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
   Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

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

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

13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'art. delle presenti N.T.O.
16. Per i nuovi Piani Urbanistici Attuativi la relativa convenzione urbanistica dovrà essere redatta secondo lo schema di convenzione allegato alle presenti N.T.O. Tale schema deve ritenersi indicativo delle condizioni minime e l'organismo che approva il PUA dovrà adeguare lo schema all'entità dell'intervento.

5.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI può essere redatto per iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.
2. Il P.U.A. può essere limitato ad una parte funzionale di una più ampia area soggetta a Piano urbanistico attuativo obbligatorio. In tal caso dovrà essere predisposto un apposito piano, di carattere preliminare, contenente previsioni di massima estese a tutta la zona assoggettata dal P.I. a Piano urbanistico attuativo.
3. Il Progetto di coordinamento urbanistico dovrà contenere gli elaborati grafici necessari a dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo del piano: verificare la congruenza dello stralcio proposto rispetto al disegno complessivo dell'area in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
4. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi, gli idonei volumi di invaso a garanzia dell'invarianza idraulica e le attrezzature relative al proprio ambito di intervento, in modo tale da risultare completo e funzionale.
5. Il Progetto di Coordinamento Urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale.
6. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni relative a P.U.A., ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti; in tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. E' ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente. La progettazione unitaria si rende

indispensabile nelle aree in cui è prescritta per tutte le opere che riguardino l'inserimento e la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.

4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004. Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).
5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto è finalizzato alle trasformazioni edilizie e urbanistiche previste dalle leggi in materia ed è ammesso in tutti i casi in cui l'edificazione non sia obbligatoriamente preceduta dall'approvazione di 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 Comunicazione Interventi Liberi Asseverata (CILA) 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 D.P.R. n. 380/2001 e nel Regolamento Edilizio.

Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati

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

   ACCORDO 1

   ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 11 Reg. Delib. – Seduta del 12.03.2009
   Ditta COSTA SVILUPPO S.p.a. (inserimento zona commerciale all'interno del parco tematico) – ACCORDO 1

   ACCORDO 2

   ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 10 Reg. Delib. – Seduta del 12.03.2009
   Ditte COSTA SVILUPPO S.p.a., AGRICOLA LAGHETTO S.a.s. e AGRICOSTA SOCIETA' AGRICOLA S.a.s. (ampliamento macroarea produttiva) – ACCORDO 2

   ACCORDO 3

   ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 9 Reg. Delib. – Seduta del 12.03.2009
   Ditta FERRARI GIUSEPPE (realizzazione di un eco-villaggio residenziale) – ACCORDO 3

2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
4. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.
5. Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.
6. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative

1. Per particolari ambiti territoriali la disciplina degli interventi, in attuazione del P.I., avviene attraverso schede normative con previsioni particolareggiate, all'interno delle quali sono indicati i comparti, le aree e le opere di urbanizzazione mancanti, gli edifici da destinare a demolizione, restauro o ristrutturazione, il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse sugli spazi pubblici, le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici e/o altre norme puntuali di P.I., saranno inoltre indicati gli interventi ammessi prescrittivi e quelli indicativi.
2. Le schede normative sono predisposte sia per ambiti soggetti ad intervento diretto che per ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo PUA, Progettazione Unitaria/permesso di costruire convenzionato o progetto di coordinamento urbanistico. L'ambito di intervento coincide con quello indicato nella scheda stessa (salvo diverse indicazioni indicate nella stessa).
3. Gli interventi sugli edifici esistenti, compreso il cambio di destinazione d'uso, 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 approvati

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

8. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

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

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

2 Il Prontuario contiene sia norme a carattere imperativo, sia indirizzi per la progettazione e la realizzazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio comunale.

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

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

Art. 10 Convenzioni

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

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÁ

Art. 11 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

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

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

dei quali i primari vengono così stabiliti:

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

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

corrispondenti aree a standard;

d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente 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. Qualora all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'Art. 37 della L.R. n. 11/2004.

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

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

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

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

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

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

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

14. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.

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

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

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

11.1 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari

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

Art. 12 Monetizzazione delle aree a parcheggio

1. Nelle aree a prevalente destinazione residenziale 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. 13 Opere di urbanizzazione

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

   Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

   - urbanizzazione primaria
     a) strade;
     b) spazi di sosta o di parcheggio;
     c) fognature;
     d) rete idrica;
     e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
     f) pubblica illuminazione;
     g) spazi di verde attrezzato;
     h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
     i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
     j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
     k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;

l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
n) piazzole di sosta per gli autobus;
o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

- urbanizzazione secondaria
  a) strutture per l'istruzione;
  b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
  e) chiese e altri edifici religiosi;
  f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
  h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extra urbani;
  i) gli elementi di riqualificazione urbana.

Art. 14 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

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. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 33 e 34 delle N.T. del P.A.T.I.
7. Si richiamano altresì in questa sede le disposizioni dettate dall'art. 39 delle Norme Tecniche dal Piano Regionale di Tutela delle Acque, relativamente al trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio.

Art. 15 Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.I.
2. 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. 16 Parcheggi privati

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito e comunque entro un minimo di 18 mq, anche in spazi scoperti.
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 cui i lotti interessati abbiano gli accessi carrai sulla viabilità principale, 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. 17 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, fatta eccezione per le disposizioni di cui al DM 1444/68 da rispettare in considerazione della semplice sopraelevazione.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma).

Art. 18 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

1. Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, nel rapporto stabilito dal relativo indice.
2. A tal fine, ad istanza che preveda la realizzazione di volumetria in applicazione dell'indice di zona, dovrà essere allegata una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da ritenersi vincolata ai fini edificatori con unita dichiarazione di assenso al vincolo a firma della ditta proprietaria.
3. La superficie fondiaria minima così determinata, non più utilizzabile per successivi interventi edificatori, è data, per ciascun intervento, dal rapporto tra la cubatura richiesta e l'indice fondiario previsto per la zona.
4. Al momento del rilascio del titolo abilitativo, la proposta di vincolo deve essere inserita, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, in apposita planimetria aggiornata.
5. Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.
6. Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.
7. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non aedificandi" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima, quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante.

8. L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti, allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.
9. Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale conterminazione con altra proposta di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa.
10. Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.I. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

~~**Definizione di parametri ed indici urbanistici** *(articolo stralciato)*~~

~~**Definizione degli elementi architettonici**~~ *(articolo stralciato)*

Art. 19 Definizione 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. 5,00 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:*

   DENTRO IL CENTRO ABITATO:

   a) Salvo quanto disposto al punto c) del presente comma, 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.

FUORI DAL CENTRO ABITATO:

a) si dovranno osservare le profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495) e dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404

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; è ammessa la riduzione a m. 6 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. 6.
Non è comunque ammessa la recinzione della fascia di m. 6 dal ciglio delle sponde e delle arginature degli scoli d'acqua demaniali neppure con manufatti provvisori o mediante cancelli. Tali aree sono vocate alla costituzione di servitù per la realizzazione di percorsi ambientali ciclo-pedonali. Detti interventi devono essere preventivamente autorizzati dall'Ente preposto alla tutela.
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 sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto a condizione che il permanere dell'edificio o il suo ampliamento non comporti:

    a. pericolo per la circolazione;
    b. ostacolo all'esecuzione degli interventi di manutenzione delle opere o infrastrutture di interesse pubblico;
    c. precarietà o aggravio delle condizioni igieniche e/o di sicurezza.
15. Per gli interventi di cui all'art. 5 della LR 14/09 e s.m.i. è ammessa la deroga delle distanze ad eccezione di quelle del Codice Civile, del Codice della Strada e se del caso del DM 1444/68.

Art. 20 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 con esclusione del cambio di destinazione d'uso;
5. La ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concesse previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione volumetrica attraverso intervento edilizio diretto;
6. Dovranno essere rispettate le distanze così come definito all' delle presenti norme.

Art. 21 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~~;~~

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 dall'art. 21 della L.R. 50/2012, per cui nelle zone residenziali sono sempre consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture commerciali con superfici di vendita non superiore a 1.500 mq. Qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile è possibile insediare o ampliare all'interno del centro storico anche le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiori a 1.500 mq. Gli insediamenti commerciali di nuova realizzazione debbono garantire parcheggi a servizio del pubblico con le caratteristiche e modalità previste dall'art. 5 del Regolamento Regionale n.1 del 21/06/2013. Per i centri storici, ai sensi dell'art. 21, comma 6, lettera a) della L.R. 50/2012 la dotazione di parcheggio è stabilita da apposita convenzione con il comune (da ratificare in sede di Consiglio Comunale), anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali. Al di fuori dei centri storici, per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita le dotazioni sono così definite: 0,80 mq a parcheggio ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento~~.~~

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 previsti nel corpo stesso delle costruzioni o comunque 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 ed alla relativa classificazione 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. 22 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione (tra cui le attività di trasformazione, lavorazione e confezionamento di prodotti agricoli, alimentari), commerciale/direzionali ed 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.

2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla normativa sovra comunale, in particolare la L.R. 50/2012 ed il Regolamento di Attuazione n. 1/2013, ed eventualmente individuati nel P.I., salvo quelli già determinati con la precedente normativa.

3. 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. Per quanto riguarda i parcheggi a servizio degli insediamenti commerciali si rimanda a quanto stabilito dall'art. 5 del Regolamento 21/06/2013 n. 1 di attuazione della L.R. 50/2012. Per le nuove medie strutture di vendita, inferiori ai 1500 mq, e per gli esercizi di vicinato la quantità di parcheggi da realizzare a servizio dell'attività dovrà essere di almeno 0,80 mq di parcheggio ogni 1 mq di superficie lorda a pavimento.

4. Per le destinazioni commerciali si richiamano le seguenti definizioni di cui alla L.R. n. 50/2012:

    a) *Superficie di vendita (ai fini commerciali):* è la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività commerciale e/o direzionale. Viene espressa in mq.
    b) *Superficie lorda di pavimento (ai fini commerciali):*
    è l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi. Viene espressa in mq.
    c) *Centro Urbano (ai fini commerciali):*
    Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera m) della L.R. 50/2012 per centro urbano si intende una porzione di centro abitato, individuato ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e s.m.i., caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone rurali

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E Agricola normale) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.

2. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola, non espressamente individuati negli elaborati della seguente Variante al P.I, classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso senza ampliamenti, con destinazioni compatibili con la zona agricola con volumetria non superiore a 400 mc.

3. Eventuali destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso con volumetria superiore ai 400 mc , dovranno essere definiti attraverso apposite schedature puntuali nel P.I.

Art. 24 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;
b) turistico-ricettiva;
c) produttiva e direzionale;
d) commerciale;
e) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

TITOLO V - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 25 Classificazione delle Z.T.O.

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

1 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:
ZONA A - Centro Storico;
ZONA B – Residenziale intensiva di completamento;
ZONA C1 – Residenziale semiestensiva di completamento;
ZONA C1/S – Nuclei residenziali consolidati;
ZONA C2 – Residenziale di espansione;
ZONA C2/A – Residenziale con P.E.E.P in attuazione;
ZONA C2/B – Residenziale ecosostenibile;

2 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:
ZONA D1 - Produttiva di completamento;
ZONA D1/A – Produttiva di completamento speciale;
ZONA D2 - Produttiva di espansione;
ZONA D3 – Produttiva e di interscambio
ZONA D3/A - Produttiva con P.U.A. confermato;
ZONA D7 – Commerciale di espansione;
ZONA D8 – Attrezzature – Polo integrato per il tempo libero

3 - ZONE AGRICOLE:
ZONA E/A Nuclei di edifici rurali vincolati con schedatura;
ZONA E/B Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
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 F3/A – Fasce di verde con piantumazione d'alto fusto;
ZONA F4 – Parcheggi pubblici;
ZONA F5 – Aree di servizio autostradali.

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

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

Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, etc. e piccole strutture accessorie che non comportano aumento di volumetria.
Sono ammesse le recinzioni e la viabilità di accesso anche asfaltata se tale verde privato è considerato pertinenziale alla zona residenziale limitrofa.

Art. 26 ZONA A - Centro Storico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A/B/C/D Zone significative, scala 1:2000;
5. Tav. n.3 Gradi di protezione degli edifici in Centro Storico, scala 1:1000;
6. Elab. 20 – Schede di intervento degli edifici nel Centro Storico;

Disciplina di zona:

7. Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione, di cui sono visibili aspetti ambientali e tipologici di una certa uniformità. Le tavv. del P.I. individuano il perimetro del Centro Storico.

8. Entro tale zona il P.I. si attua attraverso:

   a. P.U.A., che in questo caso assumono la forma del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;
   b. Progettazione Unitaria;
   c. Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi ammessi per tutti gli edifici esistenti, definiti al successivo Art. 27 delle seguenti N.T.O.

9. In assenza del P.U.A. e per tutti gli edifici con grado di protezione sono consentiti, anche per singole unità abitative gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01;

10. E' obbligatorio ricorrere al P.U.A. nella forma del Piano di Recupero, nei casi di ristrutturazione urbanistica, ovvero nei casi specificatamente indicati nelle categorie di intervento;

11. E' sempre consentito il ricorso al P.U.A. (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa delibera del Consiglio Comunale.

12. <u>*Destinazioni d'uso consentite:*</u>
    Le destinazioni d'uso ammesse, salvo particolari precisazioni nelle varie categorie di intervento, sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'21 delle presenti N.T.O.
    Gli scantinati esistenti potranno essere utilizzati come locali al servizio della residenza e/o delle attività compatibili di cui all'Art. 21 delle N.T.O.; è ammesso l'abbassamento del piano di calpestio per raggiungere le altezze minime ai fini igienico-sanitari.
    E' ammesso il recupero e/o la trasformazione dei sottotetti esistenti ai soli fini residenziali e/o terziario, anche mediante l'individuazione di nuove unità immobiliari. Tali interventi dovranno in ogni caso garantire la conservazione ed il recupero degli elementi architettonici originari.

13. <u>*Distanza da fabbricati o corpi di fabbrica:*</u>
    nelle zone A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

14. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni ed indicazioni 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. 27 Edifici storici soggetti a grado di protezione

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

GP1 - RS:	Restauro
GP2 - RSN:	Risanamento conservativo
GP3a - RT/1:	Ristrutturazione edilizia di grado 1
GP3b - RT/2:	Ristrutturazione edilizia di grado 2
GP4 - RT/3:	Ristrutturazione edilizia di grado 3

2. Qualora nelle singole corti ambientali siano esplicitate precisazioni sull'intervento ammesso, esse dovranno essere osservate ed avranno la priorità rispetto alle presenti categorie d'intervento.

3. Per i seguenti gradi di protezione si dovrà fare riferimento a quanto indicato nell'apposita TAV. 3 della presente variante al P.I. n. 4 di Costa di Rovigo.

4. **UNITA' D'INTERVENTO**
   Definiscono gli ambiti minimi per la progettazione degli interventi edilizi, ritenuti unitari per caratteri formali.
   Esse comprendono una o più unità edilizie, per le quali deve essere unitario e contestuale il progetto edilizio.
   I confini dell'U.M.I. sono prescrittivi per quanto riguarda le unità edilizie prospettanti su strada; per quanto riguarda gli spazi non edificati e gli eventuali annessi o manufatti interni, il perimetro dell'U.M.I. è orientativo e può essere modificato in sede di progetto edilizio, sulla base della consistenza della proprietà e delle connessioni funzionali e formali tra unità edilizia, area di pertinenza, annessi e manufatti; deve essere comunque non inferiore all'area di proprietà.
   Qualora all'interno di una stessa U.M.I. coesistono differenti proprietà, non interessate agli interventi edilizi, il Sindaco può autorizzare l'intervento parziale, considerando l'intervento come primo stralcio di un Piano Guida, al quale gli interventi successivi si devono uniformare, in particolare nella morfologia dei prospetti e nei materiali.
   L'obbligo della progettazione unitaria estesa all'intera U.M.I non vige per gli interventi di manutenzione straordinaria o comunque riguardanti modeste porzioni degli edifici esistenti, o che non prevedano significative modifiche esterne.

5. **APPLICAZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO**
   Ad esclusione delle categorie di RS e RSN qualora l'intervento di categorizzazione sia ritenuto non adeguato o eccessivamente restrittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello immediatamente inferiore, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica.
   Dopo il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sugli elaborati illustrativo-documentali, la variazione ritenuta ammissibile dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

Si precisa che sono comunque consentiti eventuali P.U.A. (con i contenuti del Piano di Recupero) per aree significative, in presenza delle sole categorie RT/3; la ricomposizione volumetrica derivante non potrà superare la sommatoria dei volumi preesistenti.

Le tipologie del P.R. dovranno comunque essere adeguate al tessuto storico.

Per particolari esigenze documentate sono ammessi modesti interventi di ampliamento per le sole categorie R.T., da disciplinarsi mediante la predisposizione di apposite Schede d'Intervento nel P.I.

6. **INTERVENTI PARZIALI SUGLI EDIFICI SOGGETTI A GRADI DI PROTEZIONE**

Per gli tutti gli edifici del Centro Storico, sono ammessi anche interventi parziali interessanti limitate porzioni del fabbricato e/o delle unità immobiliari. Tali interventi dovranno in ogni caso rientrare tra quelli ammessi all'interno delle rispettive categorie di intervento e dovranno garantire in ogni caso l'omogeneità e unitarietà architettonica dei prospetti principali, specie di quelli prospicenti la viabilità pubblica.

Per gli edifici con grado di protezione RT/3 gli interventi parziali ammessi non comprendono quelli di demolizione e ricomposizione volumetrica, i quali dovranno essere controllati e coordinati mediante un progetto unitario e complessivo che potrà comunque attuarsi per tempi e fasi distinti.

7. **PRECISAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER SINGOLA CATEGORIA**

7.1 **RS - Restauro e RSN - risanamento conservativo**

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di restauro (p.to c, art. 31, L. 457/1978 ed art. 3 D.P.R. 380/2001), ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dell'edificio; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In entrambi i casi dovrà essere prodotta una approfondita documentazione di analisi, con piante, prospetti e sezioni, in scala 1:100 ~~in scala 1:50~~, con ricerca storica, con documentazione fotografica di dettaglio e con inserimento dell'edificio nel profilo su strada in scala 1:200.

Sugli edifici con categoria RS e RSN i servizi di bagno e cucina, potranno essere interni, purché dotati di impianto di condizionamento d'aria o ventilazione forzata; inoltre ai fini abitabili è possibile l'utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, qualora ciò sia possibile senza alcuna alterazione della pendenza dei tetti.

Per entrambe le categorie RS e RSN, allo scopo di conservare i caratteri prevalenti originari, ai fini residenziali sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante anche inferiore ad 1/8, fino ad un minimo di 1/12, ed un'altezza minima dei locali abitabili pari a m 2,40; nel caso in cui non sia possibile raggiungere tale altezza è escluso l'uso abitabile di tali locali.

7.1.1 **LA CATEGORIA RS** (Restauro) contraddistingue gli edifici di grande interesse storico ed architettonico, soggetti o meno a vincolo ex Dlgs. 42/2004, sui quali si dovrà intervenire con le cautele del restauro storico-scientifico e su cui qualsiasi intervento dovrà preventivamente ottenere il nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, qualora esista il vincolo notificato.

7.1.2 **LA CATEGORIA RSN** (Risanamento conservativo), prevista per gli edifici di interesse architettonico-ambientale, consente vari adeguamenti interni, senza alterazione della linea di gronda e della forometria originaria; in particolare sono ammessi:

a) adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali (ascensori, montacarichi, ecc.);

b) adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie, purché venga conservato lo schema tipologico originario complessivo;

c) lo spostamento dei collegamenti verticali (scale) non significativi e senza alterare le caratteristiche formali e tipologiche ancora leggibili nell'unità edilizia;

d) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale dei solai intermedi, anche con modifiche alla quota d'imposta, con variazione massima di cm. 30, purché ciò non comporti modifiche alla forometria esterna.

Gli interventi consentiti non dovranno in ogni caso alterare le caratteristiche formali esterne, con particolare riguardo alle coperture, anche in riferimento a L.R. 12/99; il rapporto illuminante dei sottotetti, per costituire locale abitabile autonomo, dovrà in ogni caso derivare da almeno il 50% da parete verticale, ossia con visibilità diretta.

Per quanto riguarda l'eventuale suddivisione in più unità immobiliari, essa si ritiene ammissibile, qualora non vengano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni volumetriche, di cui dovrà esser fornita documentazione di dettaglio e relazione storica sulla loro formazione e di cui dovrà essere documentata adeguatamente la legittimità.

E' preferibile il contestuale restauro e/o ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

7.2 CATEGORIE RT/1, RT/2 E RT/3

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'art. 31 lettera d), della L.S. n. 457/1978, integrata con art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., quelli che pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi formali più significativi sia esterni che interni all'organismo edilizio preesistente, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti (esclusi quelli demoliti in forza di previgenti previsioni di Piano, che non possono essere ricostruiti), attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora ammessi, e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti (esclusi quelli demoliti in forza di previgenti previsioni di Piano, o la cui rimozione è prevista in permessi o atti

realizzativi rilasciati, che non possono essere ricostruiti) costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente".

In tutti gli interventi soggetti a RT, qualora vi siano nell'ambito della stessa proprietà elementi superfetativi o adiacenze di vario genere, tali volumi dovranno contestualmente essere anch'essi oggetto di intervento di demolizione e, se possibile, di ricomposizione volumetrica in forme compatibili con il corpo principale.

Per quanto riguarda i sottotetti, essi potranno essere utilizzati a nuovi usi, qualora presentino un'altezza media di ml. 2,40 con minimo all'imposta di ml. 1,80; ai fini della loro utilizzazione sono realizzabili lucernari in pendenza di falda, da collocarsi nella parte interna del fabbricato e con dimensioni contenute; il rapporto illuminante dei sottotetti, per costituire locale abitabile autonomo, dovrà in ogni caso derivare per almeno il 50% da parete verticale, ossia con visibilità diretta.

Si richiamano inoltre le precisazioni contenute in L.R. 12 del 6 aprile 1999.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previste tre categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

7.2.1 RT/1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI GRADO 1

Tali edifici di interesse ambientale costituiscono la base del tessuto insediativo originario, definendo i caratteri tipologici del centro urbano; su tali edifici, oltre agli interventi di restauro, oltre a quanto precisato per la categoria RSN, sono possibili anche:

a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario, senza modifica della linea di gronda;
b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale dei solai intermedi anche con modifiche alle quote d'imposta con variazione massima di 50 cm., purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali e funzionali caratterizzanti i piani interessati dalle modifiche, soprattutto per la forometria esterna che presenta caratteri formali originari;
d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
f) interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ricostruzione;
g) interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture alterate secondo moduli di partitura analoghi a quelli aventi caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.

~~Dagli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente.~~

7.2.2 RT/2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI GRADO 2

Per tali edifici di modesto interesse ambientale con elementi alterati o posti in contesti irrecuperabili, oltre a quanto già precisato nella precedente categoria RT/1, sono ammessi

interventi di completo rinnovamento dell'organismo preesistente, in applicazione p.to d), art. 3, D.P.R. 380/2001.

Gli interventi ammessi prevedono:

a) rinnovo e ripristino dei fronti esterni: sono ammessi l'adeguamento delle aperture in contrasto, secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o in quelli attigui, nonché nuove aperture purché non venga alterata l'omogeneità del prospetto e vengano rispettate le tipologie e le dimensioni di quelle esistenti;
b) possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni;
c) modifiche all'imposta dei solai e della linea di gronda, che potrà essere sopraelevata rispetto all'esistente per adeguamenti igienici, purchè esista una delle seguenti condizioni: a) preesista un ultimo piano, ancorché di altezze interne non utilizzabili; b) esistano sull'area volumi superfetativi da demolire e da ricomporre.
d) Le sopraelevazioni potranno essere ammesse fino al raggiungimento di un'altezza massima dal piano d'imposta del Piano Terra di ml. 5,80 in gronda e dovranno obbligatoriamente ripristinare una cornice di gronda sagomata, avente caratteri formali rilevabili negli edifici attigui di interesse ambientale, la forometria ed il tetto di carattere ambientale.

7.2.3 **RT/3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI GRADO 3**

Per tali edifici di recente costruzione o totalmente sostituiti su base planivolumetrica di impianto originario, oltre a quanto precisato nella categoria RT/2, è consentita la demolizione con ricostruzione per pervenire a significativi miglioramenti morfologici e planivolumetrici, tali da ridare unitarietà tipologica e formale al fronte su strada; la ristrutturazione complessiva è pertanto da controllare planivolumetricamente tramite il ricorso ad un P.U.A. (con i contenuti del Piano di Recupero di iniziativa privata), quando si tratti di volumi superiori a 1.500 mc., nel cui ambito saranno verificati sia il rapporto con il contesto ambientale, sia le caratteristiche formali e tipologiche della proposta progettuale.

Su tali edifici sono consentiti modeste sopraelevazioni in corrispondenza delle murature esistenti al Piano Terra, o ampliamenti sul prolungamento dei lati (fino ad un minimo di ml. 1,50 dal confine); sia l'intervento di sopraelevazione che quello di ampliamento, è ammesso fino ad un massimo di mc. 30, purché sia chiaramente migliorativio sotto il profilo morfologico, determinando accorpamenti volumetrici e migliorando cornici di gronda e materiali.

7.2.4 **PRECISAZIONI COMUNI ALLE CATEGORIE RT**

7.2.4.1 DEROGA ALLE DISTANZE

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti, salvo nel caso di ristrutturazione di grado 3, di cui sia proposta la ricomposizione volumetrica, nel qual caso dovrà essere osservata una distanza tra fabbricati pari all'altezza massima degli stessi, con un minimo di ml. 6,00, nel rispetto, comunque, del D.M. 1444/68 per le porzioni che fuoriescono dalla sagoma esistente.

*7.2.4.*2 *REQUISITI PER L'ABITABILITÀ*

Per gli interventi di riuso degli edifici soggetti a categorizzazione RT/1 e RT/2, allo scopo di non alterare i caratteri formali esterni ed i moduli delle aperture, qualora non sia possibile rispettare il rapporto illuminante di 1/8 e l'altezza minima di ml. 2,70, sono consentiti il rapporto illuminante di 1/10 ed un'altezza minima di ml. 2,40.

*7.2.4.*3 *DEMOLIZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA E TIPOLOGICA*

Sulle unità edilizie degradate e sostituite con grado di protezione RT/3, si potrà intervenire anche mediante demolizione e ricomposizione volumetrica e tipologica delle stesse, al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente e la relativa compatibilità con il contesto circostante.

E' inoltre ammessa la ricomposizione volumetrica di corpi aggiunti, con accorpamento su di un lato o sul retro del volume principale, sulla base di una rilettura delle mappe storiche.

Dovrà essere mantenuto l'allineamento su strada del corpo principale, qualora risultante di vecchia datazione.

La volumetria della ricomposizione dovrà corrispondere a quella preesistente, comprensiva degli adeguamenti delle altezze minime interne e degli eventuali corpi aggiunti in muratura ed escluse le superfetazioni a carattere provvisorio (tettoie, pensiline, ecc.);

Nel caso di tipologie non residenziali (laboratori, officine, negozi, ecc.) il volume esistente potrà essere recuperato mediante la realizzazione di edifici residenziali con altezza massima di due piani, mantenendo l'allineamento di gronda prevalente con gli edifici circostanti.

Gli interventi che prevedono la demolizione con ricomposizione volumetrica dovranno essere preceduti da un P.U.A. con la forma ed i contenuti del Piano di Recupero, qualora interessanti una volumetria complessiva superiore a 1500 mc.

Art. 28 ZONA B – Residenziale intensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
5. *Modalità di intervento:* in queste zone il P.I. si attua mediante intervento diretto fatta salva diversa previsione negli elaborati progettuali del P.I;
   è sempre consentito il ricorso a P.U.A. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.
6. *Destinazioni d'uso consentite:*
   Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 21 delle presenti N.T.O.;
7. *Tipologie edilizie:* Edifici composti, in linea, case singole o abbinate;
8. *Indice di edificabilità fondiaria:* non deve superare i 2 mc/mq;
9. *Numero dei piani fuori terra:* 3 oltre l'eventuale piano interrato;
10. *Altezza dell'edificio:* non deve superare i 10 m;
11. *Distanza dai confini:* sono quelle previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;
12. *Distanza dai fabbricati o dai corpi di fabbrica:*

    E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
    La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.
    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

13. *Distanza dalle strade:* è quella definita dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
14. Per tutti gli edifici esistenti, unitamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, sono consentiti gli interventi di demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime.

Art. 29 ZONA 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/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A/B/C/D 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. nei casi di recupero di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di coordinare gli interventi edilizi ed urbanistici.

6. *Destinazioni d'uso consentite:*
   Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza così come delineato dall'Art. 21 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 dell'edificio* non deve superare i 7,5 m;

11. *Distanza dai confini:* sono quelle previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;

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. 5,00.
    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

13. *Distanza dalle strade:* è quella definita dall'Art. 19 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. 16 delle presenti N.T.O;

15. Per gli insediamenti commerciali consentiti dall'Art. 21, la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a 0,80 mq di superficie a parcheggio ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, oltre gli standard di zona esistenti.

16. 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.

17. 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 fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è riferito alla singola unità edilizia, ed è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 21 delle presenti N.T.O.

18. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

19. Non saranno comunque consentite edificazioni di volumetria superiore a mc. 1.500 in aree interne (non collocate su fronte stradale), se non in presenza di strada privata di larghezza maggiore a ml. 6,00 con servitù di passaggio codificata e con al fondo un'area per il ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di 10 ml., da realizzare con le modalità dell'art. 11 della L. 10/1977.

19. Per il comparto ricadente nella **ZTO C1/11** , nel cui ambito vi sono edifici di rilevante interesse ambientale, gli interventi di recupero e riuso nell'intero ambito dovranno essere realizzati rispettando le categorie d'intervento precisate nell'estratto planimetrico di seguito riportato, in conformità a quanto esposto al precedente Art. 27. Le presenti indicazioni di comparto saranno prevalenti in caso di eventuale contrasto con la normativa della zona C1.

Estratto planimetrico del comparto (P.R.G. Vigente)

Per gli edifici evidenziati con numerazione da A a C, si prevede il rispetto delle disposizioni di cui:

Edificio A:	Grado di protezione RT/2
Edifici B1 e B2:	Grado di protezione RT/1
Edificio B3:	Grado di protezione RT/2
Edificio C:	Grado di protezione RT/3

Il progetto di recupero dovrà basarsi su un preciso rilievo dell'esistente, in particolare per le altezze in gronda dei fabbricati e delle arcate, corredato da documentazione fotografica completa dei vari fronti.

I due rustici **B1 e B2** dovranno conservare il volume e l'altezza attuali ed in particolare, sul fronte sud, le arcate dovranno essere valorizzate con apertura fino a terra, come da schemi allegati; parziali utilizzi della parte superiore dell'arcata, dovranno essere realizzati con grigliati in cotto, posti in arretramento di almeno 25 cm. rispetto al filo esterno della muratura.

Per quanto riguarda i sottotetti, la realizzazione di lucernari, in applicazione dell'Art. 27, è possibile solo sulla parte alta della falda di copertura, con elementi unitari ed allineati.

Ai piani superiori, per il **corpo B2** sono da mantenere le finestre quadrate poste sopra la chiave d'arco.

Qualora il riuso richieda altre aperture, potrà essere previsto l'accostamento di altre finestre quadrate, come visibile nello schema.

Sui prospetti nord, le aperture su entrambi i volumi dovranno essere conformi alle prescrizioni esposte dall'art. 27 delle N.T.O.; gli accessi ai garages saranno da realizzare in arretramento di almeno 2,00 ml., all'interno di un nuovo porticato, che richiami in parte le forme delle arcate esistenti.

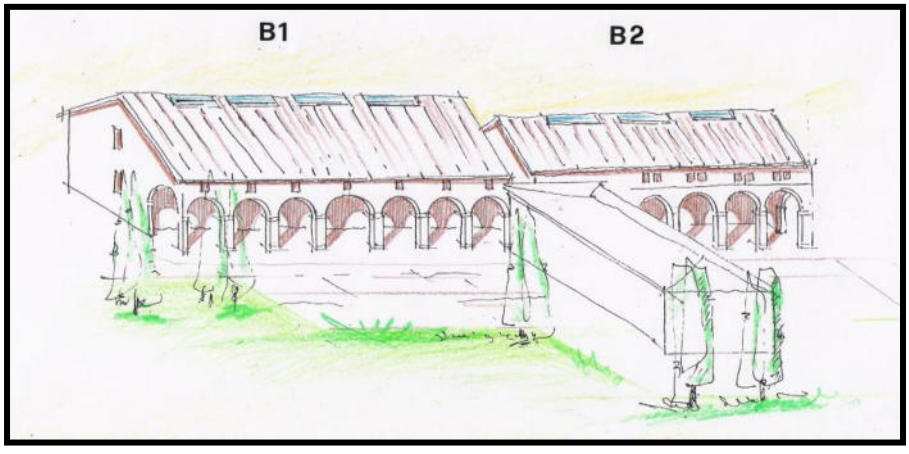
Il **corpo B3**, che svolge una funzione di cesura tra gli imponenti rustici, potrà essere demolito e ricostruito, avendo cura di conservare una quota di copertura inferiore di almeno 3,00 ml. rispetto alle altre, a costituire stacco spaziale tra i due volumi.

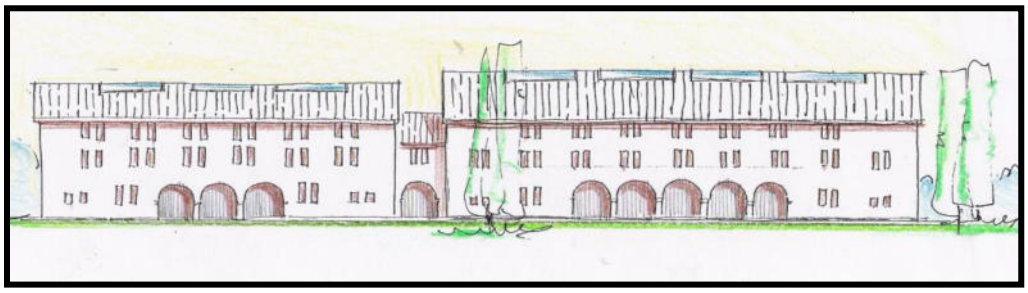
Nel **corpo A**, già ad uso residenziale, gli interventi dovranno correggere i vari elementi che contrastano con l'edilizia tradizionale quali: finestre, da ripristinare in forma rettangolare e con battenti, balconata da ridurre in dimensioni parziali massime di ml. 3,00 ed in forme tradizionali e la scala esterna, da demolire o ricomporla all'interno con un volume in aderenza in ampliamento verso sud di ml. 3,00.

Per quanto non precisato si richiama la normativa esposta nell'articolo 27 delle N.T.O., per le varie categorie.

Gli interventi di riuso dovranno essere estesi all'intero corpo edilizio relativo.

IPOTESI DI INTERVENTO:





Art. 30 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/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A/B/C/D 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 X: rappresenta il lotto in cui sono ammissibili interventi in ampliamento solo per ampliamenti di minima dimensionati a seguito di adeguamenti igienico funzionali corrispondenti a **100 mc**;
   - 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;**
   - Lotto tipo D: rappresenta il lotto con un volume massimo di **1200 mc**;

   Si prescrive, ove necessario ai termini di legge, l'ottenimento dei pareri necessari tra cui parere del consorzio di bonifica, soprintendenza e provincia per gli aspetti viabilistici o ulteriori pareri/autorizzazioni ritenuti necessarie in sede di realizzazione dell'intervento.

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 ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume. Per gli interventi di cui all'art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti edificabili, riportatati nelle Tavv. del P.I.
7. *Tipologia Edilizia:* gli edifici saranno del tipo binato e singolo;
8. *Numero massimo dei piani:* 2 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato;
9. *Altezza dell'edificio* 7,50 ml;
10. *Distanza dal confine stradale:* dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
11. *Distanza dai confini di proprietà:* così come previsto dall'Art. 19 delle presenti norme;
12. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete

risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

13. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all' Art. 21 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. 16 delle presenti N.T.O.
15. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa.
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. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente fino a un massimo di 150 mc. L'ampliamento è riferito alla singola unità edilizia, ed è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 21 delle presenti N.T.O.
18. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
19. 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 verso la residenza. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
20. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
21. 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.
22. Nel caso di lotti edificabili contigui è possibile ipotizzare una progettazione unitaria degli stessi nel rispetto della volumetria massima complessiva prevista, a patto che, se le aree sono interne (non collocate sul forte stradale) vi sia la possibilità di accedere attraverso una strada anche privata di larghezza almeno pari a ml 6,00 con al fondo un'area di ritorno veicolare inscrivibile in un cerchio con un diametro di 10 ml.

Art. 31 ZONA C2 – Residenziale di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente inedificate.
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 dell'edificio:* 7,50 ml;
10. *Distanza dal confine stradale:* si dovranno rispettare le distanze di cui all'Art. 19 delle presenti N.T.O.; 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 all'Art. 19 delle presenti N.T.O;
12. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
    La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a nl. 5,00.
    Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
13. *Destinazioni d'uso consentite:* sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale così come descritte all'Art. 21 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. 16 delle presenti N.T.O.
    Per gli insediamenti commerciali, consentiti dall'Art. 21, la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a 0,80 mq di superficie a parcheggio ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, oltre gli standard di zona.
15. Richiamando inoltre l'applicazione di Del. G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
16. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 32 ZONA C2/A – Residenziale con P.E.E.P. in attuazione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già contenute negli elaborati del piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare, approvato con Del. C.C. n° 48 in data 16/09/1998, le cui opere di urbanizzazione primaria sono già state completate.

Art. 33 ZONA C2/B – Residenziale ecosostenibile

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. In riferimento alla localizzazione della zona C2/B denominata “Eco-villaggio”, diretta attuazione dell’Accordo di Pianificazione sottoscritto ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, si farà riferimento agli indirizzi ed alle prescrizioni delineate dal seguente articolo e dalla Scheda Normativa n.3 del Piano degli Interventi.
6. Il P.U.A. relativo a tale ambito dovrà rispettare i seguenti indici stereometrici e distanze:
   - *Indice di edificabilità territoriale*: non dovrà superare gli 0,90 mc/mq;
   - *Funzioni ammesse*: compresenza di attività residenziali, servizi comuni e spazi per lo svago;
   - *Altezza dell’edificio*: non dovrà superare i 9,00 m.;
   - *Tipologie edilizie ammesse*: singole, binate, a schiera;
   - *Distanza dai confini*: non inferiore a 5,00 m.;
   - *Distanza dai fabbricati*: non inferiore a 10,00 m.;
   - *Distanza dalle strade (pubbliche e private):* non inferiore a 5,00 m.;
   - *Numero dei piani fuori terra:* due piani fuori terra oltre all’eventuale piano mansardato; per quanto riguarda l’ammissibilità di eventuali piani interrati o seminterrati, si demanda a successive verifiche di compatibilità idraulica.
7. L’intervento dovrà essere attuato per stralci funzionali definiti dal P.U.A.;
8. Tutti gli interventi all’interno di tale zona dovranno rispettare inoltre le seguenti caratteristiche:

- tutti gli interventi dovranno essere realizzati e certificati come rientranti nella classe di efficienza energetica almeno di tipo B secondo le vigenti disposizioni in materia.

- Presenza di un impianto di cogenerazione a gas metano, integrato preferibilmente a celle di idrogeno o in alternativa ad olii vegetali o biomasse o altro sistema equivalente, per la produzione di energia termica ed energia elettrica a servizio dell'intero villaggio o di blocchi di unità abitative con un sistema di teleriscaldamento.
  In alternativa:
  - per la produzione di energia elettrica vanno installati pannelli fotovoltaici possibilmente integrati con i fabbricati, che forniscano almeno 3KW a unità abitativa;
  - per la produzione di energia termica, vanno installati pannelli solari termici che coprano il più possibile il fabbisogno di acqua calda sanitaria e forniscano energia termica per il riscaldamento del tipo a bassa temperatura a integrazione della caldaia a biomasse.

- Costruzione degli edifici sulla base dei principi energetici bioclimatici sviluppando volumi e layout in funzione dell'orientamento.

- Sistema di fitodepurazione delle acque reflue civili a flusso verticale con il reintegro delle acque di falda superficiale (da concordarsi con gli enti preposti).

- La fascia di rispetto dalla ferrovia sarà piantumata a bosco e attrezzata per le attività di svago.

- Dovrà essere sviluppato un sistema di mobilità interna che privilegi percorsi ciclopedonali . La viabilità automobilistica, nettamente separata dai percorsi ciclopedonali, sarà limitata al minimo, con aree di sosta a cielo aperto e garage concentrati per gruppi di residenze, per ridurre l'impatto ambientale.

- Devono essere rispettate le prescrizioni dello studio di compatibilità idraulica allegato al PATI - in caso di realizzazione dell'intervento deve comunque essere acquisito parere favorevole del Consorzio di Bonifica sull'intervento di sistemazione/integrazione della rete di deflusso acque piovane;

- la fascia di rispetto della linea ferroviaria deve essere mantenuta libera da fabbricati. Deve essere acquisito comunque parere FFS per gli interventi si sistemazione ad essa afferenti;

- devono essere rispettate le fasce di rispetto di cui alla LR 11/04 (e relativi atti d'indirizzo) dagli allevamenti presenti in zona;

9. Direttive per il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.):

   - definisce in maniera compiuta le caratteristiche tecniche dell'insediamento riconducibili al progetto pilota di un villaggio energeticamente efficiente ed ambientalmente sostenibile;

   - precisa le modalità di intervento con particolare riferimento ai soggetti attuatori, alla tempistica e alla presenza di servizi ed attrezzature pubbliche;

   - tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico – ambientale;

   - indica i principali interventi per garantire la compatibilità idraulica dell'area;

   - definisce la riorganizzazione della viabilità di accesso veicolare e ciclopedonale all'area di intervento;

- definisce le opere di mitigazione e compensazione ambientale da proporre internamente ed esternamente all'ambito di intervento;
- indica i sistemi di monitoraggio da attivare per la certificazione del raggiungimento dei risultati attesi.

10. La Convenzione del P.U.A. dovrà prevedere:

- L'adeguamento del tratto di strada "Via Gognano" di accesso all'area;
- L'aumento degli standard minimi a parcheggio del 10%;
- L'impegno dell'onere di manutenzione e di mantenimento di tutte le aree a standard (verde e parcheggi) che rimarranno di proprietà e ad uso pubblico, del realizzatore del presente accordo pubblico-privato o dei soggetti che subentreranno nella proprietà delle aree interessate al presente accordo;
- Realizzazione di parcheggi con pavimentazioni che favoriscano l'assorbimento delle acque meteoriche e la previsione di alberature ogni quattro stalli;
- Risultano a carico del richiedente le opere esterne al comparto per dotare l'area dei servizi necessari.

Art. 34 ZONA D1 – Produttiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali e artigianali 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. *Superficie coperta:* non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
7. *Altezza dell'edificio:* non dovrà essere superiore a ml. 20 esclusi i volumi tecnici;
8. *Distanza dai confini di proprietà*: sono quelle previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;
9. *Destinazioni d'uso consentite*: sono quelle elencate dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.;
   è comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente pericolose.
10. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 6,00 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.
11. *Distanza dal confine stradale:* dovrà essere rispettata una distanza minima stabilita dal PUA; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
12. 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.
13. E' consentita l'edificazione di alloggi per il personale di custodia o del proprietario, la superficie lorda di questi non dovrà essere superiore al 35% della superficie lorda adibita alla produzione-

commercializzazione e comunque per un massimo di mc. 500 per unità produttiva; dovranno altresì comporsi unitariamente con strutture produttive.

14. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da artigianale o produttivo a commerciale, direzionale, ricettivo, ludico, nel rispetto degli standard. Per la destinazione commerciale valgono le previsioni e le limitazioni dettate dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento di attuazione n. 1 del 21/06/2013, nonché quanto previsto dal P.I.
15. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 35 ZONA D1/A – Produttiva di completamento speciale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

3. Per tale zona valgono le stesse disposizioni di zona di cui all'Art. 34 delle presenti N.T.O., fatte salve le seguenti prescrizioni:

   - Superficie coperta: non potrà superare il 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 10% della S.U.L. riservata alla produzione;
   - *Altezza dell'edificio*: non dovrà essere superiore a m. 15,00, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
   - *Distanza dai confini*: non dovrà essere inferiore a m. 10,00;
   - *Distanza dal ciglio della strada*: non dovrà essere inferiore a quanto previsto dal D.M. n. 1404/68;
   - *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica*: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di m. 6,00.
   - *Indice di piantumazione*: non deve essere inferiore a 300 esemplari/ha.

Art. 36 ZONA D2 – Produttiva di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

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

5. *Modalità di intervento:* L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante la realizzazione di un P.U.A.; l'intervento unitario potrà essere realizzato per stralci funzionali dopo l'approvazione da parte dell'Amm.ne Comunale di un Progetto di Coordinamento Urbanistico, di cui all'5.2 delle presenti N.T.O., che individui la viabilità principale e l'ubicazione degli standard, cui attenersi nella progettazione dello strumento attuativo.
   La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva, artigianale o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati anche gli standard previsti dalla L.R. 50/2012 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 21/06/2013. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi delle medio-piccole strutture di vendita è stabilita una quota minima da realizzare, oltre gli standard di zona, pari a 0,80 mq ogni 1 mq di superficie lorda a pavimento.

6. *Destinazioni d'uso consentite*: sono quelle elencate dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.; è' comunque vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione, in base a valutazioni puntualmente motivate, ritenga potenzialmente pericolose.

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

8. *Altezza dell'edificio:* non dovrà essere superiore a ml. 20,00 esclusi i volumi tecnici;

9. *Distanza dai confini di proprietà*: sono quelle previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O;

10. *Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica:* non potrà essere inferiore a ml 10,00; è consentita la distanza minima di ml. 6,00 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.

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

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

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. 37 ZONA D3 – Produttiva e di interscambio

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. P.I. n.1 di Costa di Rovigo;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. All'interno di tali zone è previsto l'insediamento di attività produttive di imprese prevalentemente industriali. Nella zona sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

   - attività di tipo industriale logistico e artigianale;
   - attività terziarie e direzionali a servizio delle attività produttive;
   - mostre ed esposizioni anche permanenti di prodotti;
   - impianti e infrastrutture tecnologiche come centraline, cabine di decompressione, raccordi ferroviari, aree di stazionamento, piazzali, ecc.;
   - attrezzature e impianti di natura ricreativa e socio sanitaria per gli addetti dell'attività produttiva;
   - case mobili per gli operatori nell'area produttiva;
   - servizi esterni alle imprese (sportelli bancari, uffici postali, centri di assistenza informatica, uffici per la gestione di pratiche contabili, attività di marketing e di ricerca, attività di pubbliche relazioni e di consulenza, servizi di manutenzione degli impianti e di noleggio di macchinari speciali, ecc.);
   - laboratori di ricerca ed analisi;
   - altre destinazioni compatibili con la zona ed assimilabili;

6. Per ogni unità produttiva è inoltre consentita l'edificazione di una volumetria residenziale non superiore a 500 mc. per unità; essa dovrà comporsi volumetricamente e morfologicamente con il corpo edilizio principale, preferibilmente in posizione sovrastante la zona direzionale o parte di essa posta al piano terra.

7. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso; a tale scopo alle domande di concessioni edilizie conseguenti all'approvazione ed all'attuazione del piano attuativo, si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una

particolareggiata descrizione sulla consistenza di acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro neutralizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri dovranno comunque essere contenuti nei limiti di legge.

8. Per eventuali depositi di materiali definiti maleodoranti o insalubri, sia interni che esterni agli edifici, si richiama il rispetto delle norme vigenti in materia; inoltre, in caso di accumuli di tipo permanente all'aperto, di altezza superiore a ml. 3,00, si richiede la realizzazione di schermi alberati.

9. 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 D3.

10. All'interno dell'area dovranno essere rispettati i seguenti indici stereometrici e distanze oltre alle indicazioni e prescrizioni riportare nella Scheda Normativa n.2 della variante al Piano degli Interventi n.1:

- *Superficie minima del lotto:*

  non potrà essere inferiore a mq. 2.000, salvo il caso dell'edificazione in aderenza, ove è fissato un minimo di mq. 1.000 per unità a schiera;

- *Superficie coperta:*

  non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria complessiva.

- *Altezza dell'edificio:*

  non dovrà essere superiore a ml. 14,00, misurata all'intradosso della trave di copertura, esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi, che non potranno in ogni caso superare il 30% della superficie coperta;

- *Distanza dai confini:*

  non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza;

- *Distanza dal ciglio della strada:*

  non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00; la distanza dalle aree di parcheggio o di verde pubblico è assimilabile alla distanza dai confini, con un minimo di ml. 5;

- *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:*

  non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

  Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00;

  le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

- *Dotazione di standard:*

Le aree a standard dovranno essere adeguate al disposto dell'Art. 31 della L.R. 11/2004 e alle previsioni delle presenti N.T.O., a seconda delle diverse attività che si dovranno insediare.

- Distanze diverse sono ammesse nell'ambito dei P.U.A.

11. In fase di presentazione del progetto relativo al singolo lotto verranno individuate le eventuali aree a servizi aggiuntive per attività direzionali e commerciali previste dalla normativa vigente.
12. E' vietato l'insediamento di attività che l'Amministrazione in base a valutazioni puntualmente motivate ritenga potenzialmente pericolose.
13. Per le specifiche sui materiali, tipologie edilizie e le sistemazioni dell'area esterna (verde, park, recinzioni, …) si deve far riferimento al PUA approvato.
14. Le opere di urbanizzazione dovranno uniformarsi a quelle del PUA in via di realizzazione e il relativo progetto esecutivo dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale;
15. Deve essere prevista una barriera alberata a est del comparto a protezione/schermatura dell'attigua zona agricola;
16. Dovrà essere mantenuta la vasca di laminazione nell'area verde del P.d.L. approvato, anche se opportunamente modificata per consentire l'inserimento delle altre infrastrutture conseguenti all'ampliamento, al fine di garantire la sicurezza idraulica dell'intera area produttiva (su tale opera dovrà essere acquisito parere di compatibilità del Consorzio – parere da estendersi anche sui lotti edificabili);
17. La convenzione del P.U.A. dovrà prevedere:
    - Realizzazione del ricongiungimento della strada a Est con la rotatoria del PUA approvato, prevista su via Lago (il corretto posizionamento dell'arteria stradale su via Lago sarà definito in sede di approvazione del PdL)**;**
    - recupero degli standard relativi al PdL approvato, sottratti con la viabilità di collegamento alla nuova area.

Art. 38 ZONA D3/A - Produttiva con P.U.A. confermato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. P.I. n.1 di Costa di Rovigo;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dello strumento urbanistico attuativo approvato, al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard trattandosi di piani attuativi elaborati sulla base del precedente strumento generale.
6. Entro tali ambiti sono comunque ammesse le attività commerciali, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 50/2012 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 21/06/2013. Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggi delle medio-piccole strutture di vendita è stabilita una quota minima da realizzare, oltre gli standard di zona, pari a 0,80 mq ogni 1 mq di superficie lorda a pavimento.
7. In caso eventuale di rielaborazione dello strumento attuativo conseguente a necessità di aggiornamento o decadenza dello stesso, saranno da osservare le norme precisate per la zona D3.
8. Per i P.U.A. di cui non siano ancora state realizzate le opere di urbanizzazione, si precisa che in applicazione della Del. G.R. Veneto n.2948/2009, il relativo oggetto dovrà prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e i parametri fissati nello studio di compatibilità idraulica, cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D3.

Art. 39 ZONA D7 – Commerciale di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. La zona è destinata ad insediamenti di carattere commerciale, grandi strutture di vendita e parchi commerciali; sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i 500 mc per unità produttiva,
5. L'utilizzazione della zona può avvenire unicamente attraverso l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo che comprenderà l'intera area oggetto di accordo e potrà prevedere ed essere realizzato per stralci funzionali.
6. All'interno dell'area dovranno essere rispettati i seguenti indici stereometrici e distanze oltre alle indicazioni e prescrizioni riportare nella Scheda Normativa n.1 del Piano degli Interventi:
   - *Superficie Coperta:*
     50% della superficie territoriale della zona D a destinazione commerciale, con un massimo di mq 50.000.
   - *Altezza dell'edificio*: 14,00 m
   - *Distanza dai confini*:
     non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
   - *Distanza dal ciglio della strada*:
     non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml.; a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00; la distanza dalle aree di parcheggio o di verde pubblico è assimilabile alla distanza dai confini, con un minimo di ml. 5;
   - *Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:*
     non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00;
   - *Dotazione di standard*:
     Le aree a standard dovranno essere adeguate al disposto dell'Art. 31 della L.R. 11/04, a seconda delle diverse attività che si dovranno insediare.
7. Il P.U.A. potrà:
   - modificare l'ambito d'intervento per meglio adattarlo allo stato reale dei luoghi;
   - modificare gli indici urbanistici ed edilizi sempre nel rispetto delle prescrizioni di seguito riportate.
8. le Norme Tecniche del P.U.A. dovranno prevedere:

- per ogni singolo stralcio funzionale una quantità di standard a parcheggio superiore del 5% rispetto a quanto previsto per legge per le varie attività in esso previste;
- per ogni singolo stralcio funzionale l'uniformità degli interventi in esso previsti rientranti nelle medesime categorie per quanto riguarda l'utilizzo di materiali e dimensioni(segnaletica, percorsi, recinzioni, illuminazione, ecc..)
- principi ecosostenibili finalizzati a contenere il consumo energetico degli edifici , a ridurre il consumo di acqua e l'inquinamento atmosferico degli stessi, a promuovere l'utilizzo di materiali riciclabili.
- principi ecosostenibili finalizzati, per quanto riguarda gli spazi all'aperto o comuni, a contenere l'inquinamento luminoso nel rispetto della L.R n°22/97 e l'inquinamento visivo ed acustico;
- il raggiungimento della qualità architettonica dei fabbricati (studio di tipologie che rispettino allineamenti , altezze e tipologia, illuminazione standard, ecc..)
- Il sistema delle infrastrutture carrabili e ciclopedonali interne all'area e del loro collegamento con il centro cittadino;
- per quanto riguarda la viabilità di PI, cosiddetta circonvallazione, una soluzione, concordata con l'Amministrazione comunale, che, in base all'adesione o meno dei proprietari delle aree interessate da tale arteria, preveda comunque una sola strada di collegamento evitando strade parallele a poca distanza e riducendo in tal modo i costi di realizzazione
- per tutte le infrastrutture viarie un'opportuna mitigazione dell'impatto ambientale (alberature ai lati dei percorsi, illuminazione a norma con la legge per il risparmio energetico e l'inquinamento luminoso) che favorisca anche una mobilità alternativa ecosostenibile all'interno dell'area oggetto del presente accordo (mobilità elettrica o poco inquinante, ciclabile, ecc)
- per il sistema dei parcheggi pavimentazioni che favoriscano l'assorbimento delle acque meteoriche e la previsione di alberature ogni quattro stalli;
- un piano della sicurezza atto a garantire un'adeguata accessibilità ai mezzi di soccorso in caso di necessità con opportuna segnaletica e apparecchiatura di chiamata di pronto intervento.

9. La Convenzione del P.U.A. dovrà prevedere:
   - l'impegno dell'onere di pulizia, manutenzione e costi di funzionamento di tutte le aree a standard (verde e parcheggi) che rimarranno di proprietà ma di uso pubblico, del realizzatore del presente accordo di programma o dei soggetti che subentreranno nella proprietà delle aree interessate al presente accordo;
   - realizzazione della strada di collegamento dell'area D8 con il sistema viario esistente (da S.P. 70 a via Badaloni) del comune di Costa, in base alla soluzione che sarà concordata con L'Amministrazione comunale, a totale carico del proponente, ivi compresi gli oneri finanziari relativi all'indennità di espropriazione, e la cessione al Comune, dopo il suo collaudo, secondo i tempi e le procedure da convenirsi con l'amministrazione stessa. L'opera verrà conteggiata ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione esclusivamente con opere della stessa categoria.

Art. 40 ZONA D8 – Zona di attrezzature – Polo integrato per il tempo libero

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. Tali zone di livello sovracomunale, sono destinate a sviluppare un insieme coordinato di attività per il tempo libero, terziarie e dell'intrattenimento. In tali ambiti gli interventi di infrastrutturazione, di ubicazione delle varie funzioni e la collocazione delle aree per standards, saranno definiti in sede di Piani Urbanistici Attuativi, estesi a comprendere l'interezza dei singoli stralci funzionali.

5. Entro tale ambito esteso, le varie tipologie di attrezzature ed attività, sono così definite:

a) *Aree a parco ed a servizi*, si sviluppa per una superficie massima pari alla quota restante dalla differenza con le aree a parco tematico ed attività di servizio e ricettive. Si prevede la realizzazione di:

- superficie boscate e piantumate;
- specchi e corsi d'acqua;
- attività sportive all'aperto e coperte;
- percorsi vita;
- parco divertimenti;
- galoppatoio, campo pratica golf, ecc.;
- aree a parcheggio a servizio degli insediamenti;
- viabilità interna meccanica e pedonale;
- altre destinazioni compatibili con la zona ed assimilabili.

b) *Parco tematico*, esteso ad una superficie massima di 15 ha comprendente la realizzazione di:

- edifici ed attrezzature a servizio del parco tematico;
- multisale cinematografiche;
- servizi alla persona ed al turista (con l'esclusione delle attività di cui alla L.R. 50/2012);
- esercizi pubblici e della ristorazione;
- alloggi al servizio;
- altre destinazioni compatibili con la zona ed assimilabili.

d) *Attività di servizio e ricettive*: si sviluppano con una superficie massima di 4 ha e comprendono la realizzazione di:

- alberghi e altre strutture ricettive;
- sale riunioni e centro congressi;
- esercizi pubblici e della ristorazione;
- attività commerciali, direzionali e artigianali legate alla ricettività;
- residence turistici;
- ricettivo all'aperto;

- altre destinazioni compatibili con la zona ed assimilabili.

6. Le eventuali attività commerciali dovranno essere conformi alla LR 50/2012 e s.m.i. ed alle sue procedure applicative.
7. Tutte le attività precedentemente richiamate dovranno in ogni caso far parte di un unico sistema integrato a seguito di un Progetto di Coordinamento Urbanistico di cui all'Art.5.2 del seguente P.I definito nei dettagli nei P.U.A. che potranno essere realizzati per singoli stralci funzionali.
8. Le superfici dovranno essere verificate e definite in sede di P.U.A. con rilevo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale a quello di superficie coperta massima.
9. All'interno della zona sono ammesse le abitazioni del custode, del proprietario o del conduttore dell'attività purché non superino i 500 mc.
10. Indici stereometrici e distanze:

- *Indice di edificabilità territoriale*: non dovrà superare 0,4 mc./mq.
- *Superficie coperta*: non dovrà superare il 20% della superficie territoriale del comparto.
- *Altezza dell'edificio*: non dovrà superare i ml. 7,00 per le destinazioni esclusivamente commerciali, mentre i restanti fabbricati non dovranno superare l'altezza di ml. 10,00; in caso di particolari necessità individuate dal Piano Attuativo è ammessa la deroga all'altezza massima che comunque non dovrà interessare più del 20% della superficie interessata.
- *Distanza dalle strade*: per gli edifici non dovrà essere inferiore a ml. 30 dalla viabilità di connessione esistente e di progetto individuata nel P.I.; per le strutture sportive la distanza potrà essere ridotta a ml. 20.
- *Distanza dai confini*: non dovrà essere inferiore a ml. 10,00; inoltre si richiama l'applicazione di art. 142 del D.lgs n. 42/2004 per gli interventi ricadenti entro la fascia di rispetto di 150 ml. dallo scolo Ramo Storto.
- *Distanza tra i fabbricati*: verrà definita in sede di redazione del Piano Attuativo, in ogni caso dovranno essere rispettate le norme igienico sanitarie vigenti.

11. Altre prescrizioni:

- In sede di formazione del Piano Attuativo dovranno essere ricavate, all'interno dell'area interessata, tutte le aree a standards previste all'art. 31 della L.R. 11/2004.
- Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate garantendo la permeabilità dei terreni interessati dal posto auto; quest'ultimo dovrà essere alberato utilizzando essenze autoctone.
- Devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di utilizzo, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
- 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.

Art. 41 Attività economiche fuori zona

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. 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;
5. per essi il P.I. ne prevede il mantenimento secondo le disposizioni dei relativi elaborati di rilevazione allegati al vigente P.R.G.;
6. per gli edifici ricadenti all'interno di tali ambiti sono consentiti gli interventi di ampliamento attraverso il SUAP secondo le vigenti disposizioni;
7. 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. 42 ZONA AGRICOLA "E"

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e Atti di indirizzo;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

5. 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.

6. 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 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, 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;
   d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.

7. 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.

8. Si richiamano i seguenti criteri:
   a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel

rispetto degli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;

b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 20 ml dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;

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

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

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

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

10. 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.

11. 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;

12. *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.

13. *Distanza dai confini*: non potrà essere inferiore a m. 5.00;

14. 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. 43 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. 44 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 "E/A - Nuclei di edifici rurali vincolati con schedatura" di cui all'Art. 45 delle presenti N.T.O., è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.; sono fatte salve le previsioni dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.

Art. 45 ZONA E/A – Nuclei di 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

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A/B/C/D Zone significative, scala 1:2000;
5. Elab. 12 – Revisione della schedatura dei nuclei di edifici rurali in zona agricola (ex art. 10 L.R. 24/85);

Disciplina di zona:

6. In tali aree sono individuati i complessi e gli edifici di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
7. Essi si caratterizzano per la presenza di fabbricati residenziali, di fabbricati destinati ad annessi rustici (fienili e stalle) e di adiacenze e capannoni ad uso rurale.
8. Nell'ambito dell'area di pertinenza del complesso rurale, così come individuata nelle schede, non sono ammesse nuove costruzioni, se non espressamente indicato e/o derivanti dalla ricomposizione volumetrica.
9. Sono inoltre vietate le demolizioni dei manufatti indicati come beni ambientali.
10. Per i fabbricati residenziali che presentano caratteri tipologici rurali, anche se disabitati da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, fino ad un massimo di 2 unità abitative per edificio.
    Gli interventi edilizi sui fabbricati residenziali dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri esistenti ed in particolare la dimensione dei fori. Questi ultimi rispetto all'esistente foro-tipo, potranno essere aumentati di 10 cm in larghezza e 20 cm in altezza; è obbligatorio l'uso di battenti in legno dipinto con colore coprente.
    Sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.
    Per gli usi residenziali, è ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente.
    Sono consentiti interventi diversi qualora precisati nelle singole schede, sempre nel rispetto delle tipologie rurali.
    Interventi diversi, quali ampliamenti non precisati nelle schede, ricomposizioni volumetriche o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero.
    Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
11. Tutti gli interventi dovranno avere come obiettivo la valorizzazione tipologica ed ambientale dei manufatti. Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, spostamenti di sedime o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a P.U.A. con la forma ed i contenuti del Piano di Recupero, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale.
    Nell'ambito del P.R., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale (consentita fino ad un massimo di 3 alloggi complessivi), altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi,

complessi sportivi, etc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente; in funzione degli usi dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi in proporzione di mq. 4,0 per ogni 150 mc. di volume per la residenza.

Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, impostati in arretramento e con materiali di tipo analogo a quelli preesistenti di carattere ambientale.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.

12. Alla richiesta di intervento edilizio, dovranno essere allegati, oltre agli elaborati grafici esecutivi (Piante, Prospetti e sezioni in scala 1:100; Particolari costruttivi in scala 1:20), una documentazione fotografica a colori che illustri l'intero aggregato, i singoli edifici ed eventuali particolari di rilevante interesse architettonico, una dettagliata relazione descrittiva dei materiali esistenti, di quelli proposti e delle tecniche di intervento.

13. Per i casi particolari riguardanti annessi rustici e/o edifici di servizio alla residenza esistenti, di evidente scarso valore ambientale, in cui la conformazione strutturale e statica del fabbricato non consenta interventi di manutenzione straordinaria della copertura attraverso l'utilizzo di un manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, è consentito ovviare ricorrendo all'utilizzo di pannelli in lamiera preformati "effetto coppo", con colorazioni idonee (coppo o coppo anticato).

14. INTERVENTI PARZIALI SUGLI EDIFICI SOGGETTI A GRADI DI PROTEZIONE

    Per gli tutti gli edifici Schedati E/A, sono ammessi anche interventi parziali interessanti limitate porzioni del fabbricato. Tali interventi dovranno in ogni caso rientrare tra quelli ammessi all'interno delle rispettive schede e categorie di intervento e dovranno garantire in ogni caso l'omogeneità e unitarietà dei caratteri architettonici tipici della zona agricola.

PRECISAZIONI SULLE CATEGORIE D'INTERVENTO

Le aggregazioni ed edifici rurali di valore ambientale già approvati con Del. G.R. Veneto n° 1501 del 28/03/1995 e relativamente a scheda n° 2, variata con Del. G.R. Veneto n° 1644 del 22/06/2001, conservano il grado di tutela esposto nelle singole schede, facenti riferimento alle norme del Centro Storico.

Poiché con la presente Variante sono state in parte modificate le categorie d'intervento del Centro Storico, si riporta di seguito la corrispondenza tra grado di protezione e nuova categoria d'intervento, da applicare a tutte le corti schedate.

Grado di protezione	GP2	Categoria	RSN
Grado di protezione	GP3	Categoria	RT/1
Grado di protezione	GP4	Categoria	RT/3

Art. 46 ZONA E/B – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo 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

Elaborati grafici di riferimento:

3. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
4. Tavv. n.2A/B/C/D Zone significative, scala 1:2000;
5. Elab. 11 – Schedatura fabbricati ex rurali;

Disciplina di zona:

6. In tali aree sono individuati gli edifici di tipo accessorio (annessi rustici, fienili, stalle, capannoni) non aventi più alcuna funzione per lo svolgimento dell'attività agricola.
7. Nel rispetto di quanto riportato dal Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale, tali edifici potranno essere recuperati, modificati, ampliati e mutare l'uso, in funzione di quanto stabilito da ciascuna scheda riportata nell'allegato Elaborato 11, che fa riferimento, per gli interventi ammessi, alle presenti N.T.O.
8. Le previsioni delle schede potranno essere attuate con intervento diretto, previa presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.
9. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola vanno classificati come tali da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato.

Art. 47 ZONA F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A/B/C/D 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 "FI"
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. *Superficie coperta*: sarà determinata dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
8. *Altezza dell'edificio*: 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. 19 delle presenti N.T.O.;
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. 48 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A/B/C/D 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 "F2" .
5. *Modalità di intervento:* In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
6. *Destinazioni d'uso consentite*: a tiolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
7. *Superficie coperta*: sarà determinata dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
8. *Altezza dell'edificio*: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
9. *Distanza minima tra i fabbricati*: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
10. *Distanza minima dai confini*: così come previsto dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.;
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. 49 ZONA F3 – aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A/B/C/D 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 per l'istruzione "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).
7. *Superficie coperta*: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
8. *Altezza dell'edificio*: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
9. *Distanza minima dai confini*: sono quelle previste dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.;
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. *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.
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. 50 ZONA F3/A – Fasce di verde con piantumazione d'alto fusto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. La previsione dei diaframmi alberati nelle zone D è volta ad unificare con quinte di verde arborato la percezione di aree retrostanti eterogenee ed incombenti, migliorandone la percezione sotto il profilo ambientale; pertanto congiuntamente allo strumento attuativo o al progetto edilizio, dovrà essere presentata una planimetria, nella quale siano precisate le piantumazioni da effettuare all'interno del lotto;
5. Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore ed antinquinamento da fumi, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari da 4 a 6 metri; le essenze arboree da utilizzare saranno di tipo autoctono ed esemplificativamente potranno essere dei seguenti tipi: aceri, lauri, betulle, carpini, faggi, frassini, gelsi, pioppi, salici, etc.

Art. 51 ZONA F4 – Parcheggi pubblici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.1A/B Intero territorio comunale scala 1:5000;
3. Tavv. n.2A/B/C/D 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 l'istruzione "F4".
5. Le aree per parcheggi sono dimensionate sulla necessità di parcheggi a servizio della residenza e a servizio delle zone industriali e artigianali.
6. Le aree destinate a parcheggi possono essere utilizzate per il reperimento dei parcheggi a servizio delle attività commerciali, nei limiti delle quantità in esubero sul dimensionamento.
7. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10, almeno per il 50% della superficie necessaria; in tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si prescrive che almeno la metà delle superfici di parcheggio siano realizzate con materiali drenanti.
8. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.

9. Le opere, gli interventi egli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 52 ZONA F5 – Aree di servizio autostradali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

4. In queste zone sono consentite esclusivamente le costruzioni di edifici adibiti a stazioni di rifornimento per automezzi, officine e servizi di assistenza, stazioni di lavaggio automezzi, magazzini e vendita pezzi di ricambio, bar, ristoranti e tavole calde. Nel P.I. sono indicate come aree di servizio autostradali "F5".
   - *Modalità di intervento:* Sono consentiti tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/01, compresi gli ampliamenti nel rispetto della densità fondiaria massima consentita;
   - *Indice di edificabilità fondiaria*: 0.3 mc/mq, riferita alle sole infrastrutture di servizio;
   - *Altezza dell'edificio*: ml 7,00 con un massimo di due piani fuori terra;
   - *Superficie coperta*: non potrà essere superiore al 30% dell'area.
5. Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o pavimentazione di aree esterne, che comporti un indice di impermeabilizzazione superiore a quello esistente, fatti salvi modesti interventi ad impatto del tutto trascurabile, occorrerà produrre una valutazione di compatibilità idraulica specifica per l'area di servizio, in modo da verificare la sostenibilità dell'intervento in rapporto alla valutazione complessiva comunale.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Art. 53 Norme per la residenza esistente in zone di completamento

1. Nell'ambito delle zone A (ad eccezione degli edifici con grado di protezione RS e RSN) B, 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. E' demandata al competente Responsabile del Servizio la valutazione in merito al corretto inserimento dell'intervento nel circostante ambiente.
4. 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 in corrispondenza di murature preesistenti;
   - ampliamenti "in linea", di massimo ml 2, in prosecuzione del fronte esistente e senza riduzione delle distanze dai confini, nel caso in cui non vi siano pareti finestrate fronteggianti;

   nel rispetto delle seguenti condizioni minime:
   - distanza minima di ml. 1,50 dal confine;
   - rispetto dell'indice (o delle previsioni una tantum) di zona;
   - rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate di cui al DM 1444/68, del Codice Civile e della normativa sovraordinata.

TITOLO VII - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 54 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";
3. L.R. n. 30/2016;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

7. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
8. 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..
9. La localizzazione dei tracciati viari e ciclabili 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.
10. 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.
11. 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.
12. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione", sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
13. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
14. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PATI e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola

adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

15. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.

16. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.

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

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m

	siepi vive anche stagionali alte sino a l m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, **in assenza di PRG/PF vigente**	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Art. 55 Elettrodotti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine
2. Legge n. 36 del 22.02.2001;
3. L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti";

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

7. Nelle tavole del P.I. sono indicate le fonti di vincolo derivanti dagli elettrodotti che attraversano il territorio comunale;
8. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
9. 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.
10. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido,

scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

Art. 56 Impianti per la distribuzione dei carburanti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I del Medio Polesine;
2. D.G.R.V. n. 1562/2004;
3. D.G.R.V. n. 497/2005;

Disciplina di zona:

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alle D.G.R.V. n. 1562/2004 e n. 497/2005, 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.
8. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

Art. 57 Infrastrutture per telecomunicazioni

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina di zona:

6. Il presente articolo ha ad oggetto l'installazione delle infrastrutture per telecomunicazioni che di seguito verranno denominati impianti secondo i contenuti L'Art.87 del D.lgs l agosto 2003 n.259, ed in specie l'installazione di:
   - Torri;
   - Tralicci;
   - Impianti rad1o trasmittenti;
   - Ripetitori di comunicazione elettronica;
   - Stazioni radiobase per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS;
   - Reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre;
   - Reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile;
   - Reti radio a larga banda punto-multipunto;
7. Tutti gli impianti dovranno essere compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica, ambientale, monumentale e delle zone archeologiche e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia .
8. In particolare, dovrà essere assicurata in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.
9. Le Infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici di altezza inferiore a mt.35 e le opere relative (shelter per gli apparati, armadi, recinzione delle aree), sono considerate opere di urbanizzazione in forza dell'articolo 86, comma 3, del D.lgs l agosto 2003 n.259 e pertanto non sono soggette agli indici edilizi ed ai parametri geometrici di cui all'art. delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (altezza massima *e* distacchi dai confini/fabbricati).
10. Per Impianti di altezza superiore a mt.35 dovranno Invece essere previste le procedure di deroga di cui all'Art.14 del D.P.R. 380/01.
11. Tutti gli impianti dovranno essere a minima visibilità ed opportunamente inseriti negli specifici contesti ambientali.

12. Per le stazioni radiobase reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS sono ammesse solo le tipologie raw-land (palo), torre faro di illuminazione , con colorazioni a bassa visibilità e disegno lineare. Nel caso di inserimento su edifici esistenti dovrà essere previsto idoneo mascheramento per armonizzare l'impianto con i caratteri tipologici del fabbricato. Gli apparati tecnologici di supporto dovranno essere limitati al minimo indispensabile.
13. I nuovi impianti per telefonia mobile dovranno poter garantire la possibilità di installazione di più gestori. Prima del rilascio dell'Autorizzazione, dovrà essere prodotto apposito atto d'impegno del gestore ad ospitare altri gestori(co-siting). Sono fatti salvi i limiti e le distanze imposte dai Codice Civile, le altezze massime previste dalla normativa 1n materia di navigazione aerea ed ogni altra norma statale o reg1ona1e in materia.
14. Ai fini del corretto inserimento nel territorio gli impianti possono essere installati esclusivamente nelle zone del P.I. di seguito individuate, privilegiando siti già esistenti:
    - Zona A - Centro Storico esclusivamente sulla sede Comunale con opportuna mitigazione che integri l'impianto con caratteri architettonici dell'edifico;
    - Zona D3 - Zona produttiva e dì interscambio;
    - Zone F2 esclusivamente nelle aree dove sono collocate attrezzature tecnologiche;
    - Zona F3 – Aree a verde gioco e sport;
    - Zona F4 – Parcheggi pubblici;
    - All’interno delle fasce di rispetto della viabilità principale;
15. L'impossibilità di utilizzare siti ed impianti già esistenti dovrà essere tecnicamente dimostrata e motivata da ragioni di garanzia del servizio pubblico.
16. Qualora per ragioni tecniche gli impianti non possano essere installati nelle zone di cui sopra al fine della garanzia del servizio pubblico, potranno essere installati nelle zone agricole E con esclusione delle zone E/A; la localizzazione dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione.
17. Gli impianti non possono essere installati nel seguenti edifici ed aree di pertinenza anche se ricadenti nelle zone urbanistiche di cui sopra:
    - Scuole e relative aree di pertinenza;
    - Ospedali, Case di cura ed altri edifici assimilabili per destinazione d'uso;
    - Edifici di particolare valore storico, artistico ed architettonico;
18. Gli operatori del settore delle telecomunicazioni entro il 31 dicembre di ogni anno possono presentare un piano annuale di sviluppo in funzione delle aree idonee, in base al quale saranno concordate le singole localizzazioni, privilegiando il sistema del roaming, garantendo forme di partecipazione e impedendo che un singolo operatore disponga a titolo esclusivo di tutte le autorizzazioni rilasciabili dal Comune in base alla mappatura approvata (secondo le indicazioni di massima della mappa all.1), dando precedenza a e rilocalizzazioni di impianti esistenti in aree classificate non idonee.
19. le localizzazioni degli impianti di telecomunicazione del sistema GSM dovranno essere compatibili e riutilizzate con i nuovo sistema UMTS.

20. La rete di localizzazione degli impianti dovrà essere studiata utilizzando il co-siting da coprire l'intero territorio comunale.
21. Gli impianti esistenti non conformi alla disciplina del presente titolo al rinnovo delle autorizzazioni o alla scadenza dei relativi contatti dovranno adeguarsi ai contenuti del presente articolo.
22. Si specifica che le localizzazioni delle infrastrutture per telecomunicazioni individuate nella tavole del seguente P.I. hanno carattere meramente preferenziale e non obbligatorio.

Art. 58 Fascia di rispetto cimiteriale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. R.D. n. 1265/1934;
2. Legge n. 166/2002;
3. L.R. n. 11/2004, art. 41, comma 4bis;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

7. 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.
8. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.
9. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

Art. 59 Fascia di rispetto depuratori

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

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

Art. 60 Fabbricati e contesti figurativi soggetti a vincolo monumentale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Disciplina:

5. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore amaranto 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. 61 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs n. 42/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

4. Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
5. Elab. 02 - Zone significative: Centro, scala 1:2000;
6. Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

7. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");
8. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
9. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Provincia di Rovigo.
10. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
11. 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. 62 Fascia di tutela art. 41 L.R. 11/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. del Medio Polesine;
2. L.R. n.11/2004, Art. 41, lett. g);

Elaborati grafici di riferimento:

3. Elab. 01 - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
4. Elab. 02 - Zone significative: Centro, scala 1:2000;
5. Elab. 03 - Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

6. E' la fascia di tutela ai sensi dell'Art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004.
7. La profondità della fascia è pari a ml.100 a partire dal piede esterno degli argini maestri del Canale Adigetto.

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

   a) gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d dell'art.3 del D.P.R. 380/01;
   b) gli ampliamenti degli edifici esistenti in zona agricola, purché gli stessi non sopravanzino il fronte esistente rispetto alla fonte del vincolo;
   c) interventi di adeguamento igienico sanitario;
   d) opere pubbliche;
   e) quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.
   f) per quanto riguarda gli interventi ammessi nelle Z.T.O. C1/S - Nuclei residenziali consolidati rientranti all'interno della fascia di tutela, si rinvia all' Art. 30 delle presenti N.T.O.

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

Art. 63 Allevamenti zootecnici intensivi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012, P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n.4A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

3. Sono le strutture agricolo – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.

4. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.

5. Nelle tavole del P.I. sono indicati le fonti del vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi che interessano il territorio di Costa di Rovigo. Per tutti gli interventi ricadenti nelle potenziali fasce di rispetto di detti allevamenti è fatto obbligo di verificarle, attraverso la relazione di un tecnico specializzato.

6. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

7. In riferimento alla DGR 856/2012:

   - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
   - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui

alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

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

8. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:
   a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;

   b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

   c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;

   d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista; possono comunque essere utilizzati eventuali materiali diversi da quelli citati, purché il loro abituale impiego nella zona rurale polesana possa essere facilmente documentato e gli stessi siano ritenuti congrui dall'UTC;

   e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;

   f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW peri fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);

   g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Art. 64 Coni visuali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n. 4A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

Art. 65 Elementi della rete ecologica comunale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

2. Tavv. n. 4A/B Vincoli, scala 1:5000

Disciplina:

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

faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T.I che presentano idonee caratteristiche.
Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;

- *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;

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

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

PRESCRIZIONI

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

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

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

12. Nell'ambito di un corridoi ecologico è vietato:

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

13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.
14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustifichino il miglior esito progettuale.
15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.

TITOLO VIII - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 66 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'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A..
8. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

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

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

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

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:

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

CREDITO EDILIZIO:

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

~~7. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.~~

7. Nel rispetto della disciplina introdotta dall'Art. 17 comma 5 lettera e) della LR 11/2004 e in ottemperanza delle innovazioni apportate dalla LR 14/2019 nel suo articolo 4 comma 7 si introduce il Registro Elettronico dei crediti Edilizi. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.
8. La disciplina dei CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione è attuata nel rispetto della LR 14/2019, in particolare come indicato dal suo Art. 4, e come disciplinata dalla relativa DGR 263/2020 per l'applicazione dei CER stessi.

9.

TITOLO IX - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 67 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 Costa di Rovigo, 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 20 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:

- nei dieci anni di validità del P.A.T.I. si provveda complessivamente alla riqualificazione energetica di almeno 60.000 m3 di volumetria esistente;
- creazione di almeno 8 Km di corridoi ecologici principali e 27,5 Km di corridoi ecologici secondari facendo riferimento a quanto riportato nella cartografia del P.A.T.I. approvato;
- creazione di un totale di 8 ha di aree boschive (possono essere utilizzate aree incolte, reliquati derivanti dalla realizzazione di svincoli stradali, …);
- realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili per un totale di 1.300 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. 68 Verifica di assoggettabilitá a V.A.S. di Piani attuativi

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dalla D.G.R.V. n. 1717/2013 e dalla D.G.R.V. 1646/2012.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S., qualora prevista, dovrà essere avviata a seguito della Delibera di adozione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 69 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. Al fine di contemperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa,

4. agli impianti energetici a biogas e gas di discarica e di processi di depurazione di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti (così come disciplinato dall'Art. 111 della L.R. n. 30/2016).

5. Tutti i manufatti che costituiscono gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse quali digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia, impianti di combustione o gassificazione della biomassa per la cogenerazione di energia elettrica e calore, devono essere collocati ad una distanza pari a:

   a) per gli impianti sopra i 1.000 kW elettrici di potenza:
      1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 150 metri;
      2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 300 metri;

   b) per gli impianti sopra i 3.000 kW elettrici di potenza:
      1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 300 metri;
      2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 500 metri.

5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

6. Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie per la loro realizzazione.

7. In assenza di piani urbanistici con individuazione e disciplina degli elementi della rete ecologica, le disposizioni di cui al comma 5 e 6 si applicano con riferimento alla rete ecologica individuata e normata nei piani gerarchicamente sovraordinati.

8. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle prescrizioni contenute negli elaborati di valutazione ambientale strategica e pareri connessi relativi al piano energetico regionale, al piano regionale di tutela e risanamento dell'atmosfera e, ove presenti, ai piani energetici comunali.

9. La Giunta regionale, al fine di predisporre le linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", avvia attività di studio per definire le ulteriori misure atte a garantire il rispetto delle esigenze pubbliche di tutela, prevenzione e preservazione di cui al comma 3.

10. Sino all'entrata in vigore delle linee guida regionali di cui al comma 9, gli impianti energetici di cui al comma 3, e loro ampliamenti, possono essere autorizzati in zona agricola esclusivamente qualora richiesti dall'imprenditore agricolo a titolo principale.

11. La Giunta regionale è autorizzata ad emanare provvedimenti esplicativi e di indirizzo in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

12. Le norme di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di cui al comma 3 a servizio di opere pubbliche o di pubblica utilità e agli ampliamenti di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 70 Monitoraggio del consumo di suolo

1. La Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 21.12.2018, ha confermato la quantità massima di suolo consumabile fino all'anno 2050 assegnata al Comune di Costa di Rovigo dalla D.G.R.V. n. 668/2018 e quantificata in 20.23 Ha.
2. La Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, ai fini del monitoraggio di tale quantità, ha introdotto il Registro fondiario del consumo di suolo (Elaborato 20 della presente Variante n. 4 al P.I.), che avrà la funzione di monitorare tutti gli interventi di trasformazione previsti ed effettivi comportanti consumo, oltre ad annotare gli eventuali recuperi.
3. Il Registro fondiario del consumo di suolo sarà aggiornato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, di pari passo con il rilascio dei titoli edilizi relativi alle previsioni del P.I. che determinano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 71 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. 72 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. 73 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. 74 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 COSTA DI ROVIGO
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 Costa di Rovigo, presso la sede Municipale, Via……, avanti a me _____ Notaio in _____ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.
Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:
- ……..

PREMESSO

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Art. 1

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

Attuazione del Piano

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

Art. 3

Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo

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

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

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

mc ……x €/mc ……..= € ……..

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

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

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

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

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

Art. 4

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

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

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

Art. 5

Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

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

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

Art. 6

Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

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

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

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

Art. 7

Trasferimento oneri

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

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.
Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8

Collaudo

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Costa di Rovigo 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 Costa di Rovigo 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

Costa di Rovigo lì _____

LA DITTA CONCESSIONARIA **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**