

**COMUNE DI  
FRASSINELLE POLESINE  
Provincia di Rovigo**



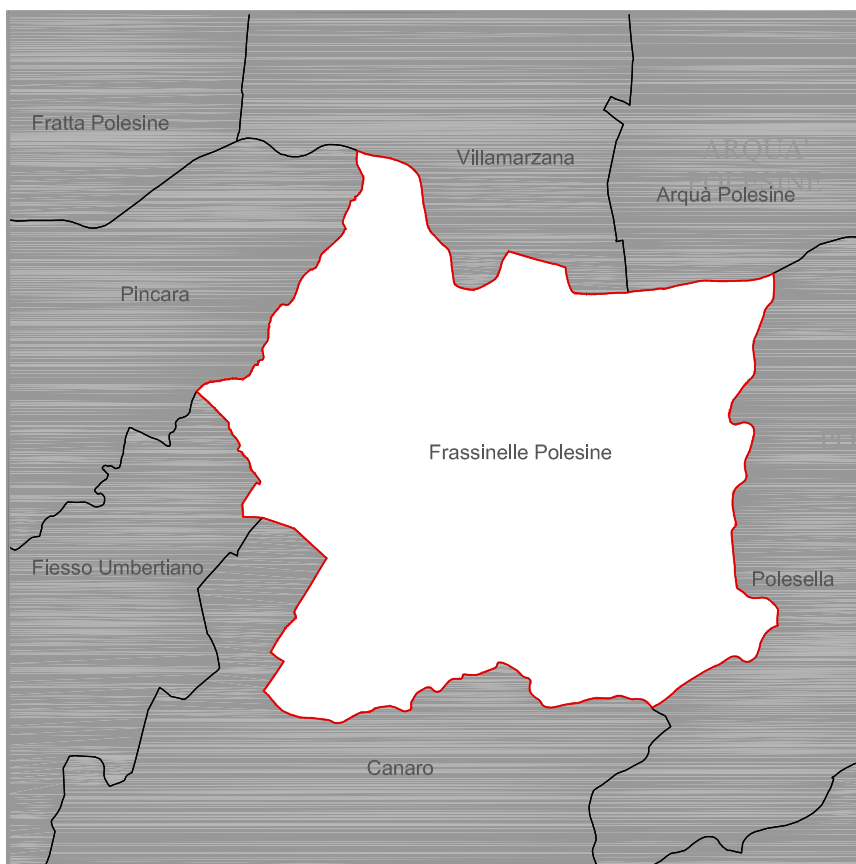
**P.I.**

Elaborato

**P.I.**

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**

## *Piano degli Interventi n.1*



**ADOTTATO  
DAL CONSIGLIO COMUNALE  
IN DATA: 30-12-2011, Del. n.43**

**APPROVATO  
DAL CONSIGLIO COMUNALE  
IN DATA: 11-05-2012, Del. n.6**

**Amministrazione e coordinamento  
Il Sindaco  
Ennio Pasqualin**

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Geom. Luca Rizzi**

**I Progettisti Incaricati:  
Arch. Lino De Battisti  
Ing. Carlo Romanato**

**Collaboratori:  
Arch. Giulia Tammiso  
Pian.Terr. Lorenzo Zago**

**DATA MAGGIO 2012**



## I N D I C E

Art. 1	GENERALITÀ.....	5
1.1	RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE.....	5
1.2	FINALITÀ DEL PI .....	5
1.3	ELABORATI DEL PI .....	5
1.4	APPLICAZIONE DEL PI .....	6
Art. 2	ATTUAZIONE DEL PI .....	6
2.2	PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	8
2.3	PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....	8
2.4	PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	8
2.5	PIANO DI RECUPERO.....	9
2.6	PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	9
2.7	PROGRAMMA INTEGRATO .....	9
2.8	PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO.....	10
2.9	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	10
Art. 3	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....	10
Art. 4	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI.....	11
Art. 5	IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	11
5.1	RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI.....	11
5.2	MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI .....	13
Art. 6	STUDIO DI COMPATIBILIA' IDRAULICA.....	13
Art. 7	PARCHEGGI PRIVATI.....	14
Art. 8	DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ .....	14
Art. 9	EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI.....	15
9.1	LIMITI DI DISTANZA.....	15
Art. 10	ZONIZZAZIONE GENERALE .....	17
10.1	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	17
Art. 11	DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI.....	18
Art. 12	DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE PRODUTTIVE.....	19
Art. 13	ZONA A – ZONA DI PREGIO STORICO ARTISTICO E AMBIENTALE.....	19
Art. 14	ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.....	19
Art. 15	ZONA C1 – ZONA RESIDENZIALE.....	20
Art. 16	ZONA C1/S – ZONA RESIDENZIALE SPECIALE.....	21
Art. 17	ZONA C2 – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE .....	22

## FRASSINELLE POLESINE - NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 18	ZONA D1 – ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO .....	22
Art. 19	ZONA D2 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE.....	23
Art. 20	ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA DA TRASFERIRE .....	23
Art. 21	ZONA E – ZONA AGRICOLA .....	23
21.1	DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI E AMPLIAMENTI DEI FABBRICATI ESISTENTI .....	25
21.2	PERIMETRI DI TUTELA DELLE CORTI RURALI AI SENSI DELL’EX ART. 10 DELLA L.R. 24/85.....	25
Art. 22	ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO .....	25
22.1	F1 AREE PER L’ISTRUZIONE .....	26
22.2	F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	26
22.3	F3 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT.....	26
22.4	F4 AREE DI PARCHEGGIO .....	27
Art. 23	ALLINEAMENTI - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO.....	27
23.1	FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	27
23.2	FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO.....	27
23.3	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	28
23.4	METANODOTTO SNAM .....	28
23.5	LINEE ELETTRICHE.....	29
23.6	TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DA CORSI D’ACQUA.....	29
23.7	ZONE DI TUTELA RELATIVE ALLE AREE UMIDE .....	29
23.8	VINCOLO FORESTALE.....	30
23.9	TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI .....	30
23.10	EDIFICI INDIVIDUATI DALL’ISTITUTO REGIONALE VILLE VENETE .....	30
23.11	FABBRICATI E PERTINENZE SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE.....	30
23.12	CONI VISUALI.....	30
23.13	IMPIANTI PER LA TELERADIOCOMUNICAZIONE E LA TELEFONIA MOBILE 30	
23.14	FASCE DI RISPETTO DEPURATORE.....	31
23.15	IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE.....	31
Art. 24	ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	31
Art. 25	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE .....	34
Art. 26	BARRIERE INFRASTRUTTURALI E NATURALI.....	34
Art. 27	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI PIANI ATTUATIVI.....	35
Art. 28	LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	36

## FRASSINELLE POLESINE - NORME TECNICHE OPERATIVE

28.1	INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	36
28.2	AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE.....	36
28.3	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE.....	37
28.4	CREDITO EDILIZIO .....	37

## **Art. 1 GENERALITÀ**

### **1.1 RIFERIMENTI ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

- ⊗ Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Frassinelle Polesine si articola in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), redatto con il Comune di Fratta Polesine, Arquà Polesine, Costa di Rovigo, Pincara, Villamrazana e Villanova del Ghebbo, a mezzo della ratifica della Giunta Regionale del Veneto dell'approvazione in conferenza dei servizi con deliberazione n. 1266 in data 03.08.2011, divenuto esecutiva il 14 settembre 2011, 15 giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n° 65 avvenuta in data 30.08.2011 e Piano degli Interventi.
- ⊗ 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.
- ⊗ 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.).
- ⊗ Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

### **1.2 FINALITÀ DEL PI**

1. Il PI si riferisce al quinquennio, decorso il quale decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico-privato, 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.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
  - a. salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b. riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e dei centri urbani minori;
  - c. migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

### **1.3 ELABORATI DEL PI**

Gli obiettivi e i contenuti della Variante n. 1 al Piano degli Interventi del Comune di Frassinelle Polesine sono contenuti nella Relazione illustrativa.

Il progetto di piano, che riguarda una prima fase di stesura dello strumento urbanistico operativo, 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) una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
  - Intero Territorio Comunale scala 1:5.000;
  - tavole Zone Significative scala 1: 2.000;
- c) le Norme Tecniche Operative;

- d) il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- e) il Registro dei Crediti Edilizi;
- f) Banca Dati alfanumerica e vettoriale;
- g) Allegato alle N.T.O.: Schede Norma.

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).

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.)

Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative degli accordi pubblico/privato derivano da un rilievo di tipo urbanistico dei fabbricati e 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.

Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.

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 le previsioni di carattere strategico.

#### **1.4 APPLICAZIONE DEL PI**

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

### **Art. 2 ATTUAZIONE DEL PI**

#### **2.1. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI**

Il P.I. è attuato mediante:

1. interventi edilizi diretti;
2. 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;
3. progetti di coordinamento urbanistico;
4. comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.

Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T.I. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.

La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.

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.

Il piano urbanistico attuativo 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.

Lo strumento urbanistico attuativo prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.

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.

1. L'ambito territoriale del singolo P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intera zona di cui all'art 2.6, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della relativa scheda normativa. Una volta approvato diventa prescrittivo per tutti gli aventi titolo per le sole indicazioni grafiche, per servizi, attrezzature e tipologie indicate negli elaborati di P.I. come prescrittive o nel progetto di coordinamento urbanistico stesso.
2. La determinazione degli ambiti comprende:
  - 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;
  - 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 di progettazione unitaria" per i quali è prevista la formazione di un "progetto di coordinamento urbanistico".

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:

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

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.) art. 16 L. 1150/1942;
- a) 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.

Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni di perimetro, con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti negli schemi di lottizzazione allegati alle presenti N.T.O., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.

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

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.

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

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.

In funzione di specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all'art. 19, comma 2 della L.R. n. 11/2004.

## **2.2 PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il piano particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento sia su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come urbanizzabili, sia su aree già interessate da insediamenti preesistenti.

La sua perimetrazione è prevista dal Piano degli interventi.

### **Elaborati del piano particolareggiato**

I Piani Particolareggiati devono essere composti degli elaborati richiesti dalla L.R. 11/04 art. 19.

## **2.3 PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 167/62 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.

### **Elaborati del piano per l'edilizia economica e popolare**

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

## **2.4 PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

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

Il piano di insediamenti produttivi è solo di iniziativa pubblica.

### **Elaborati del piano di insediamenti produttivi**

Il piano di insediamenti produttivi è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione.

## 2.5 PIANO DI RECUPERO

I Piani di Recupero sono gli strumenti di intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi della Legge n°457/78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 11/04, ed hanno efficacia e validità secondo i disposti legislativi vigenti.

Tali piani si applicano alle zone di degrado individuate dal P.I. ovvero con provvedimento del Consiglio Comunale.

Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i Piani Particolareggiati dalla vigente legislazione regionale.

### Individuazione delle zone di recupero del patrimonio esistente

Il Comune ha la possibilità di individuare con apposita Delibera Consiliare le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al precedente art. 2.5.

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

## 2.6 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti e quindi indicate per la prima volta dal piano degli interventi come urbanizzabili.

Il piano di lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al comune di propria iniziativa; diviene un *Piano di Lottizzazione d'ufficio* quando è redatto dal comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati ai sensi della L.R. 11/04.

## 2.7 PROGRAMMA INTEGRATO

Il Programma Integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale.

La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo

urbano, il riuso di aree degradate, dismesse, inutilizzate, a forte polarizzazione, anche con il completamento dell'edificato.

### **2.8 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO**

Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali, ovvero qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, non è sostitutivo al P.U.A e può essere redatto per iniziativa pubblica o privata. 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. 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.. Il Piano attuativo relativo allo stralcio dovrà prevedere ed assicurare la realizzazione delle aree a servizi e delle attrezzature relative al proprio ambito di intervento, che in tal modo dovrà risultare completo e funzionale. Il progetto di coordinamento urbanistico, per gli ambiti esterni allo stralcio specifico previsto, non potrà prevedere modifiche alle indicazioni grafiche, per servizi e tipologiche indicate negli elaborati di P.I. Il Progetto di coordinamento urbanistico sarà recepito dall'Amministrazione Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale unitamente al Piano urbanistico attuativo relativo allo stralcio funzionale.

### **2.9 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

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.

Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:

- a. attività edilizia libera;
- b. attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
- c. attività edilizia subordinata alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione certificata di inizio Attività.

#### **Elaborati dell'intervento edilizio diretto**

Gli elaborati dell'intervento edilizio diretto coincidono con quelli del titolo abilitativo od autorizzazione che lo rende possibile.

Essi sono indicati nel Regolamento Edilizio.

### **Art. 3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

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

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.5 Reg. Delib. – Seduta del 27.03.2009***

– ditte NOARO COSTRUZIONI S.R.L. - ACCORDO1 – (SCHEDE NORMATIVE N. 1)

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 Reg. Delib. – Seduta del 27.03.2009***

– ditta DON LICIO BOLDRIN – ACCORDO 2 – (SCHEDE NORMATIVE N. 2)

***PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6 Reg. Delib. – Seduta del 27.03.2009***

– ditta CANIATO FEDERICO – ACCORDO 3 – (SCHEDE NORMATIVE N. 3)

Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.

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.

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.

#### **Art. 4 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI**

Le aree di espansione previste dal previgente P.R.G., già convenzionate al momento dell'adozione del P.I., sono integralmente confermate.

Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei P.U.A. vigenti al momento dell'adozione del P.I., sono state realizzate le opere di urbanizzazione presenti in convenzione, lo strumento d'intervento per i lotti non ancora edificati sarà quello diretto, in caso contrario gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.U.A.

#### **Art. 5 IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

##### **5.1 RAPPORTI DI DIMENSIONAMENTO PER I PIANI ATTUATIVI**

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. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà

## FRASSINELLE POLESINE - NORME TECNICHE OPERATIVE

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.

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 fissato per le singole ATO, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 m<sup>2</sup>/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PATI. 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
- <b>totale</b>	<b>30</b>	<b>mq/ab</b>

dei quali i primari vengono così stabiliti:

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

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.

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. le aree secondarie, invece, devono essere conferite nell'ambito delle zone già individuate dal PI; 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 , o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione, in base al corrispettivo dell'indennizzo espropriativo legislativamente stabilito ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;
- 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, ammettendosi 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 alla 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.

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.

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.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente articolo 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.

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

Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari:

- all'industria e artigianato, *10 mq. ogni 100 mq.* di superficie delle singole zone;
- al commercio e direzionale, *100 mq. ogni 100 mq.* di superficie lorda di pavimento;

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

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

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.

### **5.2 MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI**

E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

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.

Quando il perimetro della zona C2 comprende aree a standard e/o la viabilità è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

### **Art. 6 STUDIO DI COMPATIBILIA' IDRAULICA**

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 dalle D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009 le nuove urbanizzazioni potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli eventuali Enti competenti.

Sulla base di dette norme e' quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici, 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".

La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni espone".

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.

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.

Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I. 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. 7 PARCHEGGI PRIVATI**

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo 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. Tale obbligo sussiste anche nel caso di ristrutturazione globale di edifici esistenti, che preveda aumenti delle unità abitative.

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.

Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.

### **Art. 8 DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone 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.

Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi 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.

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 P.I. 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.

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 e 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.

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.

È fatta salva la possibilità di deroga dalle distanze e dagli indici di zona per adeguamenti dei fabbricati in altezza, per motivi igienico-sanitari.

## **Art. 9 EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI**

Nell'edificazione fuori dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio-strada previste dal Dgls 30/04/1992, n° 285 e seguenti ed in particolare quanto stabilito dal Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.

La distanza minima va misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta dal ciglio interno del marciapiede stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, scarpate, fossati, scoli, ecc.).

Per le strade vicinali la distanza minima dal ciglio-strada sarà di ml 10.

### **9.1 LIMITI DI DISTANZA**

In tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni regolate dal criterio delle distanze contenute nei parametri di intervento per le singole zone o dagli strumenti urbanistici attuativi.

#### **9.1.1 - Distanza dai confini**

Le distanze dei fabbricati dai confini vanno misurate sulla normale alla facciata del fabbricato prospettante sul rispettivo confine di proprietà. Viene espressa in metri lineari (ml.).

La distanza minima dei fabbricati dai vari confini è la minore tra tutte quelle misurabili nel punto più vicino tra il fabbricato e il confine. Balconi aperti, sporti ornamentali e gronde non vengono considerati, purché lo sporto non superi ml. 1,50.

Sono fatti salvi gli eventuali diversi distacchi prescritti in Strumento Urbanistico Attuativo debitamente approvato.

Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella prevista per ciascuna zona dalle presenti NTO, i costruendi fabbricati devono essere arretrati dal confine stesso in misura sufficiente a garantire il rispetto delle distanze stabilite dallo Strumento Urbanistico Generale.

Agli effetti della misurazione della distanza tra fabbricati, fatta salva la distanza prescritta dai confini, non sono da considerare i piccoli accessori esistenti sempre che l'altezza dei medesimi non sia superiore a m. 3. Non fanno distanza le strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale similare (è tassativamente escluso l'uso di materiali metallici) soggette a titolo abilitativo ai sensi del R.E.

La distanza dai confini di proprietà tali strutture è ridotta a m. 1,5.

Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un'apposita convenzione, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in Comune una copia autentica, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino in modo che sia sempre rispettata la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti NTO.

#### **9.1.2 - Distanza tra i fabbricati**

Le distanze minime tra i fabbricati o i corpi dei fabbricati, si determinano mediante proiezione sul piano orizzontale.



Le costruzioni devono distare tra loro non meno di 10m.

Nel caso in cui i fabbricati non siano prospicienti, la distanza viene ridotta a 5m mediante misurazione radiale con centro sugli angoli degli edifici stessi.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione in aderenza con edifici preesistenti:

- a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente sviluppandosi oltre la sua altezza, solo per adeguamento igienico - sanitario delle altezze interne; tutto ciò anche senza accordo tra le parti.
- b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 del C.C. onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

Possono essere ammesse anche tra pareti finestrate, distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici o per interventi puntuali determinati dal P.I.

### 9.1.3 - Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) a m. 10, qualora le finestre di entrambe le pareti riguardino locali abitabili e luoghi di lavoro;
- b) a m. 5 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 .

Si faccia riferimento alle specifiche tabelle dei parametri edilizio urbanistici delle ZTO.

### 9.1.4 - Distanza dalle strade

Corrisponde alla distanza misurata in proiezione orizzontale tra gli edifici ed il confine degli spazi pubblici (strade, piazze, scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.). Tale distanza è misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici, corrispondente alla superficie coperta, al confine degli spazi pubblici.

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 insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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

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

qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'art. 48 comma 7 ter lettera e).

Il rimando va inoltre a quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 1444/1968

### 9.1.5 - Distanza dagli scolli d'acqua demaniali

I nuovi fabbricati devono distare dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m 10; le ricostruzioni e gli ampliamenti consentiti anche a distanza minore di m 10, devono ottenere la concessione idraulica da parte della autorità competente.

In caso di edifici limitrofi preesistenti a distanze dai confini inferiori a quelle determinate secondo le precedenti norme, la distanza tra fabbricati va in ogni caso ricostruita da parte di chi erige la nuova costruzione.

## **Art. 10 ZONIZZAZIONE GENERALE**

### **10.1 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

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.

**Zone A** - Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo.

**Zone B** - Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.

**Zone C** - Zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.

La zona territoriale C è suddivisa in due sottozone:

C1 - sottozone parzialmente occupate da edilizia esistente e già dotate delle principali opere di urbanizzazione o caratterizzate dalla presenza di una convenzione in essere.

C1/S - sottozone parzialmente occupate da edilizia esistente e già dotate delle principali opere di urbanizzazione, nuclei e i fabbricati sorti lungo le vecchie arterie di comunicazione del capoluogo con le frazioni, identificati nel PATI come "zone di urbanizzazione diffusa" .

C2 - sottozone in cui non vengono raggiunti i limiti di edificazione di cui alla precedente sottozona e che necessitano, per un corretto utilizzo, di un preventivo disegno infrastrutturale sistematico.

**Zone D** -Zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici.

Si distinguono le seguenti sottozone:

D1 - artigianali ed industriali di completamento;

D2 - artigianali ed industriali di espansione;

Attività produttive da trasferire.

**Zona E** - Zona destinata ad usi agricoli.

Per tale zona il regola e disciplina gli interventi urbanistici e/o edilizi perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.

**Zone F** - Zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Si distinguono in:

- F1 - aree per l'istruzione;
- F2 - aree per attrezzature di interesse comune;
- F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- F4 - aree di parcheggio.

### **Art. 11 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle a prevalente carattere residenziale; sono tuttavia ammesse tutte quelle attività aventi destinazioni compatibili con la residenza, di norma:

- Botteghe artigiane;
- Gli uffici;
- I locali di spettacolo e ritrovo;
- I ristoranti;
- Le attività artigiane al servizio della residenza;
- Etc.

Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste nel Piano di Sviluppo della rete di vendita.

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.

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

In merito alla localizzazione in tali zone di attività con medie strutture di vendita, si prescrive che la domanda per il rilascio dell'autorizzazione dovrà essere corredata da uno studio per l'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo a singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.

Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:

- le attività industriali;
- le attività artigianali moleste.

### **Art. 12 DESTINAZIONI D'USO PER LE ZONE PRODUTTIVE**

Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché agli alloggi del personale di custodia ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti.

### **Art. 13 ZONA A – ZONA DI PREGIO STORICO ARTISTICO E AMBIENTALE**

In tali zone individuate dal P.I. sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamenti. Eventuali interventi diversi dovranno essere inquadrati in un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 11/2004 che consenta, attraverso anche una approfondita analisi storica, di verificare la compatibilità e l'ammissibilità degli stessi. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'art. 11 delle presenti norme.

### **Art. 14 ZONA B – ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

Trattasi di zona totalmente occupata da edilizia esistente a carattere misto. In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

In tale zone sono definiti i seguenti indici stereometrici:

Densità fondiaria: non deve superare *2,0 mc/mq*;

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

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

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

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

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

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

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad  $1/2$  dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di *ml. 6,00*.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a *ml. 10,00* è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di *ml. 2,70* e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i

fabbricati e della distanza dai confini e dalla strada.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'art. 11 delle presenti norme.

### **Art. 15 ZONA C1 – ZONA RESIDENZIALE**

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

In queste zone l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di zona si richiama quanto sancito dall'art. 10 delle presenti N.T.O.

In tale zone sono definiti i seguenti indici stereometrici:

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

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

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

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

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

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

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

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad *1/2* dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di *ml. 6,00*.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a *ml. 10,00* è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiate pareti non finestrate.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di *ml. 2,70* e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati e della distanza dai confini e dalla strada.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'art. 11 delle presenti norme.

## **Art. 16 ZONA C1/S – ZONA RESIDENZIALE SPECIALE**

Le aree di cui al presente articolo sono contraddistinte nella cartografia del PI da apposita grafia.

Sono interessati da tale disciplina i nuclei e i fabbricati sorti lungo le vecchie arterie di comunicazione del capoluogo con i paesi limitrofi, identificati nel PATI come “zone di urbanizzazione diffusa e consolidata” caratterizzate da una edificazione in linea, o corte e in certi casi isolate, piccole proprietà terriere che non hanno i requisiti contemplati dalle norme che della L.R. n. 11/04 che disciplinano le zone agricole. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento devono accordarsi al contenuto edificato in cui risultano inseriti. Pertanto l'involucro edilizio deve rispettare la stereometria, la composizione formetrica, i tipi di finitura di cui alle presenti norme. In deroga alle presenti norme riguardanti la distanza dalla strada, i fabbricati devono porsi in allineamento con gli edifici esistenti salvo particolari prescrizioni.

Sono consentite tutte le utilizzazioni esistenti previste per le zone residenziali, nonché le abitazioni agricole e gli annessi rustici. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa della zona e con i caratteri dell'ambiente.

### Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi sono quelli dell'art. 3, lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

### Modalità di intervento:

Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell' art. 3 D.P.R. n.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. n. 380/2001 è previsto l'intervento diretto in seguito all'individuazione dei lotti nelle tavv. del P.I; le tipologie di lotti sono le seguenti:

**Lotto tipo A:** rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **800 mc**;

**Lotto tipo B:** rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di **1000 mc**;

Altezza massima del fabbricato: 7,50 m.

Distanza minima dalle strade: in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti min. 5.00 m.

Distanza dai confini di proprietà: è obbligatoria e non potrà essere inferiore a 5.00 m.

Distanza dai fabbricati: non può essere inferiore a 10.00 m.

Per gli edifici residenziali esistenti non individuati come lotti tipo A, B sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.; sono altresì ammessi, ad esclusione di quelli vincolati, ampliamenti “una tantum” del 20% della volumetria esistente, con un massimo 800 mc per ogni unità abitativa.

Sono escluse dalle presenti norme le 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 nel PATI), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.

**Art. 17 ZONA C2 – ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di zona si richiama quanto sancito dall'art. 10 delle presenti N.T.O.

Densità territoriale massima: pari a *1,0 mc/mq.*

Altezza massima: non può superare i *10,00 m.*

Numero massimo di piani: due piani oltre al piano terra.

Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a *5 m.* o a confine per le murature in aderenza nel caso di costruzioni continue.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di *10,00 m.* per pareti cieche minimo *5 m.* è sempre ammessa la costruzione in aderenza

Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a: *5,00 m.*

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'art. 11 delle presenti norme.

**Art. 18 ZONA D1 – ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

Per la zona D1 "di completamento" l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario essi non potranno avere superficie lorda superiore al *30%* della superficie utile lorda destinata alla produzione e comunque non potranno superare i *500 mc.* per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

Entro il limite di tali zone le attività produttive non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando il divieto di deposito di materiale maleodorante o inquinante.

Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e a parcheggi.

Percentuale area coperta: non potrà superare il *60% della superficie del lotto*, compreso il verde ed i parcheggi. Le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria.

Altezza massima: non potrà essere superiore a *14,00 m.* esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi (silos, ecc.).

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a *1/2* dell'altezza del fabbricato con un minimo di *5,00 m.*; è consentita l'edificazione sul confine qualora risulti in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada: per le zone di completamento non potrà essere inferiore a:

*5,00 m.* per strade con larghezza inferiore a *7,00 m.* salvo particolari allineamenti preesistenti e strade cieche.

*7,50 m.* per strade con larghezza da *7,00 m.* a *15,00 m.* salvo particolari allineamenti preesistenti e strade cieche.

*10,00 m.* per strade con larghezza superiore a *15,00 m.* salvo particolari allineamenti preesistenti e strade cieche.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di

fabbrica più alto, con un minimo di *10,00 m.*

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

#### **Art. 19 ZONA D2 – ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI ESPANSIONE**

Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle opere di urbanizzazione, così come disciplinate dall'art. 5.1 delle presenti N.T.O.

Per quanto riguarda gli alloggi del personale di custodia o del proprietario essi non potranno avere superficie lorda superiore al *30% della superficie utile lorda* destinata alla produzione e comunque non potranno superare i *500 mc.* per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

Entro il limite di tali zone le attività produttive non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando il divieto di deposito di materiale maleodorante o inquinante.

Le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e a parcheggi.

Percentuale area coperta: non potrà superare il *60% della superficie del lotto*. Le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria.

Altezza massima: non potrà essere superiore a *14,00 m.* esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi (silos, ecc.).

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a *1/2 dell'altezza del fabbricato* con un minimo di *5,00 m.*; è consentita l'edificazione sul confine qualora risulti in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada: per le zone di completamento non potrà essere inferiore a:

*5,00 m.* per strade con larghezza inferiore a *7,00 m.* salvo strade cieche.

*7,50 m.* per strade con larghezza da *7,00 m.* a *15,00 m.* salvo strade cieche.

*10,00 m.* per strade con larghezza superiore a *15,00 m.* salvo strade cieche.

Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di *10,00 m.*

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse queste riguardano quelle disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

#### **Art. 20 ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA DA TRASFERIRE**

Trattasi di impianti siti in aree improprie per le quali il P.I. prevede una diversa destinazione, incompatibile con quella esistente.

Per tali impianti data l'attività svolta in relazione al contesto ambientale e abitato è da prevedersi il trasferimento in aree idonee per l'attività esercitata.

Una volta trasferita o cessata l'attività esistente alla data di adozione del P.I. è possibile riutilizzare gli impianti solo per quelle attività previste dalla Z.T.O. di appartenenza purché non siano fonte di emissioni dannose di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.

#### **Art. 21 ZONA E – ZONA AGRICOLA**

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.

Gli interventi sono ammissibili in zona agricola 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) interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente mobili, 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 massima di 10 m<sup>2</sup>, altezza media non superiore a 2,50 ml. e comunque dovranno essere sottoposti con apposito provvedimento edilizio ad una valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- c) 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; la ricomposizione delle superfetazioni e delle costruzioni accessorie esistenti, che risultino non conformi alla tipologia tipica dei luoghi, sarà concessa previa approvazione di un preliminare progetto di ricomposizione urbanistica;

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.

Si richiamano i seguenti criteri:

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

- 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.

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

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.

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;

La distanza minima dalle strade dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (Dlgsn. 295/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992)

### **21.1 DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI E AMPLIAMENTI DEI FABBRICATI ESISTENTI**

Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.

L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda denominati "Perimetri di tutela delle corti rurali", 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.

Detto ampliamento dovrà avvenire utilizzando prioritariamente l'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente, dovrà essere prodotta una relazione tecnica agronomica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica a soddisfare i fabbisogni edilizi tramite il riuso dei fabbricati in proprietà per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità.

### **21.2 PERIMETRI DI TUTELA DELLE CORTI RURALI AI SENSI DELL'EX ART. 10 DELLA L.R. 24/85**

Sulle tavole del in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono indicati i perimetri di tutela delle corti rurali *individuate ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85*.

Gli interventi edilizi previsti nelle Corti di antica origine individuate ai sensi dell'art. 10 L.R.V. n. 24/85, siano essi inerenti abitazioni che annessi rustici, sono soggetti in ogni caso a quanto dispone la L.R. n. 11/04 art. 44.

Per la specifica disciplina ed individuazione delle corti rurali tutelate si rinvia alle apposite schedature.

### **Art. 22 ZONE F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO**

Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano.

Ogni indicazione di cui sopra potrà essere modificata nella predisposizione di progetti con le procedure previste dagli artt. 10 – 19 del D.P.R. 327/2001 sue modifiche ed integrazioni.

### 22.1 F1 AREE PER L'ISTRUZIONE

Destinazione: è consentita la costruzione di edifici per l'assistenza e l'istruzione quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc..

L'area circostante la costruzione dovrà essere sistemata a verde.

Densità fondiaria: non potrà superare  $2,00 mc/mq$ .

Numero dei piani: non potrà essere superiore a due oltre al piano terreno.

Altezza: non potrà essere superiore a  $10,00 m$ .

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato e comunque a  $5,00 m$ .

Distanza dal ciglio della strada: le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada non potrà essere inferiore a  $5,00 ml$  salvo particolari allineamenti con edifici preesistenti.

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore al doppio dell'altezza del fabbricato più alto e comunque a  $10,00 m$ .

### 22.2 F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

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

Densità fondiaria: non potrà superare  $2,00 mc/mq$ .

Altezza: non potrà superare  $10,00 m$  fatta salva esclusione per i campanili e i volumi tecnici.

Rapporto di copertura: non potrà superare il 40% della superficie fondiaria.

Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a  $5,00 m$ .

Edifici anche di diversa destinazione ricadenti in queste zone potranno essere tra di loro in aderenza.

Distanza dal ciglio della strada: la distanza dei fabbricati dal ciglio della strada non potrà essere inferiore a  $5,00 ml$  salvo particolari allineamenti con edifici preesistenti. Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica:

non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a  $10,00 m$  con esclusione per il caso di aderenza tra edifici all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, per i quali è ammessa l'edificazione a confine.

### 22.3 F3 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

a) Verde attrezzato a parco e gioco: in tali aree è fatto divieto di realizzare qualsiasi costruzione costituente volume ad eccezione di monumenti, ecc..

b) Verde attrezzato per lo sport: in tali aree è consentita la costruzione di attrezzature per lo sport e degli eventuali edifici ad esso inerenti per i quali si prescrivono le seguenti norme:

Rapporto di copertura: non potrà superare il 10% della superficie fondiaria.

Numero dei piani: è ammessa soltanto la formazione di piano terra oppure di piano rialzato con scantinato.

Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a  $5,00 m$ .

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

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore al doppio dell'altezza del fabbricato più alto e comunque a  $10,00 m$ .

#### **22.4 F4 AREE DI PARCHEGGIO**

Sono zone destinate alla sosta di autoveicoli e di mezzi di trasporto in genere.

Sono ammesse costruzioni per il ricovero degli autoveicoli. L'utilizzazione delle aree a parcheggio spetta al Comune.

Enti o privati possono sostituirsi al comune previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La superficie coperta non può superare il 20% della superficie del parcheggio.

Le superfici scoperte devono essere realizzate di preferenza con materiali permeabili all'acqua piovana e dotati di adeguati sistemi di scolo.

Vanno piantati alberi con chioma alta protetti sul bordo da rete o cordoli.

#### **Art. 23 ALLINEAMENTI - VINCOLI - FASCE DI RISPETTO**

Sulle tavole di progetto di sono indicate le *rettifiche stradali*; dove previste, la distanza dal confine stradale si deve intendere e computare dal limite delle rettifiche stesse.

#### **23.1 FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Gli interventi e l'edificazione nelle *fasce di rispetto stradale* sono normati dal D.G.L.S. 285/92 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal D.P.R. 495/92, così come modificato dal D.P.R. 147/93.

Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle *fasce di rispetto stradale* sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 come riportati dal R.E.

Per tali fasce si rimanda inoltre a quanto stabilito dall'art. 48, comma 7<sup>ter</sup>, lett. e) della L.R. n. 11/2004.

Gli ampliamenti di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico-sanitari, sono ammessi in fasce stradali purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è soggetto ad un preventivo atto di sottomissione a favore del Comune o di altro Ente proprietario, qualora richiesto da quest'ultimo, registrato e trascritto, con cui il proprietario, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate.

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del relative all'estensione delle *fasce di rispetto stradali*, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia.

Le *fasce di rispetto stradale* sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle *fasce di rispetto stradale* possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle *fasce di rispetto stradale*.

#### **23.2 FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO**

Gli interventi nelle *fasce di rispetto idraulico* sono regolati principalmente dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368, art. 96 lett. f) R.D. 25 luglio 1904 n. 523, disposizioni derivanti dai Consorzi di Bonifica e dagli enti preposti alla salvaguardia idraulica.

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto idraulico, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

Va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti; sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;  
dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente;  
opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 0, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto; previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

### 23.3 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Gli interventi nelle *fasce di rispetto cimiteriale* sono regolate principalmente dal R.D. n. 1265/34, modificato dalla L.S. 983/57, dalla L.S. 216/58, dalla L.R. 78/80, dal D.P.R. 257/61 e dal D.P.R. 803/75.

Il P.I. riporta graficamente sulle tavole i vincoli cimiteriali esistenti. Le *fasce di rispetto cimiteriale* sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

È ammesso a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.

Nelle *fasce di rispetto cimiteriale* è vietata la nuova edificazione (eccetto edilizia cimiteriale); per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce di rispetto sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 come riportati nell'art. 10 del R.E. senza alcuna possibilità di ampliamento.

Le aree comprese nelle *fasce di rispetto cimiteriale* sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse, purché ricadano nelle medesime Z.T.O.

### 23.4 METANODOTTO SNAM

Sulle tavole del PI è indicato il tracciato del metanodotto Snam che attraversa il territorio comunale. Per la precisa definizione delle fasce di rispetto del metanodotto si farà diretto riferimento alle prescrizioni dell'Ente responsabile.

Ulteriori vincoli e le norme da rispettare, sono contenuti nel D.M. 24/11/1984 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. n. 12 del 15/01/1985.

In particolare l'art. 2.4.3 del citato Decreto prevede che i nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati vengano posti ad una distanza non inferiore a 100 ml. dai metanodotti.

Per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) che si intendano realizzare in prossimità del metanodotto, è comunque necessario sia contattato l'Ente responsabile della condotta (SNAM) per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole del P.I. .

### **23.5 LINEE ELETTRICHE**

In presenza di linee elettriche sono da rispettare le indicazioni normative con riferimento e calcolate nel rispetto della metodologia di cui al D. Min. Ambiente e tutela del territorio e del mare 29.05.2008, che potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche del singolo elettrodotto da parte dell'A.R.P.A.V. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

### **23.6 TUTELA E VINCOLO PAESAGGISTICO DA CORSI D'ACQUA**

Sono fasce di tutela ai sensi della L.R. n. 11/04 art. 41 lettera g) e di vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42/04 (ex Galasso).

Le aree classificate di tutela sono relative all'ambito di una fascia di metri 100 dal ciglio (e, ove esistano, dall'unghia esterna degli argini) di fiumi e canali, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal PI e le fasce di vincolo paesaggistico sono relative all'ambito di una fascia di ml. 150 dall'unghia esterna.

L'edificazione è subordinata ai nulla asta di legge degli Enti competenti secondo le specifiche normative.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.3 del DPR 380/01;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale o di ristoro in essere previo il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc. come previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04.
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche;
- e) quanto previsto dal P.I. nell'ambito di corti di interesse culturale e ambientale.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del corso d'acqua.

### **23.7 ZONE DI TUTELA RELATIVE ALLE AREE UMIDE**

Tali aree sono disciplinate dall'art. 41, lett. d) della L.R. n. 11/2004. A riguardo si specifica che all'interno delle seguenti aree valgono tutte le disposizioni dell'art. 27 delle N.T.A. del P.A.T.I.

### **23.8 VINCOLO FORESTALE**

Tale aree sono normate dagli articoli 14 e 15 della L.R. n. 52/1978 “Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale”. A riguardo si specifica che per le seguenti aree valgono tutte le disposizioni dell’art. 11 delle N.T.A. del P.A.T.I.; in particolare si prescrive che all’interno delle seguenti aree sono possibili i soli interventi autorizzati dall’autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

### **23.9 TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI**

Le seguenti aree sono normate dall’art. 142, lett. g, del D.lgs. n. 42/2004. A riguardo si specifica che restano valide tutte le disposizioni dell’art 10 ter delle N.T.A. del P.A.T.I.; in particolare si prescrive che all’interno di tali aree sono possibili i soli interventi autorizzati dall’autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

### **23.10 EDIFICI INDIVIDUATI DALL’ISTITUTO REGIONALE VILLE VENETE**

Sulle tavole di progetto del P.I. sono cartografate le ville individuate nella pubblicazione dell’Istituto Regionale per le Ville Venete ai sensi dell’art. 40 L.R 11/2004.

Il P.I. per tali edifici provvede a garantire un’adeguata tutela, anche nel caso in cui i fabbricati non siano sottoposti a decreto di vincolo. Il grado di intervento che il P.I. ammette relativamente a tali manufatti sarà quello del “restauro conservativo”, disciplinato dalla lett. c) art. 31 L. n. 457/78’ e dall’art. 3, lett. c) del T.U. dell’edilizia.

Gli interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate e particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d’uso. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l’edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci e saranno assoggettati a piano di recupero.

### **23.11 FABBRICATI E PERTINENZE SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE**

Sulle tavole del sono indicati con colore rosso i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/04.

Per l’esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

### **23.12 CONI VISUALI**

Il P.A.T.I. ha individuato in Tav. 4 – Carta della Trasformabilità i principali coni visuali che segnalano l’esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

Il P.I. in merito a tali previsioni vieta l’interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato, che possano alterare in modo significativo la percezione del paesaggio circostante.

### **23.13 IMPIANTI PER LA TELERADIOCOMUNICAZIONE E LA TELEFONIA MOBILE**

La costruzione di tali impianti richiede il rilascio del titolo abilitativo, previa approvazione del Consiglio Comunale.

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alle disposizioni della Circolare 12/07/01, n° 12, «Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti», approvata con DGRV 22/06/01, n° 1636.

#### **23.14 FASCE DI RISPETTO DEPURATORE**

Gli interventi nelle fasce di rispetto di impianti di depurazione sono disciplinati dall'art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977.

Il P.I. riporta graficamente sulle tavole i vincoli relativi alle fasce di rispetto per impianti di depurazione. Le *fasce di rispetto del depuratore* sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene, salubrità e sicurezza per la salute umana intorno al depuratore stesso.

#### **23.15 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

Si applichi quanto contenuto nel Dlgs 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", a norma dell'art. 4, lettera c) della Legge 15 marzo 1997, n. 59 e come successivamente modificato e alla deliberazione della Giunta Regionale 7 dicembre 1999, n. 4433 "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati distributori stradali di carburante" (art. 2, comma 1 del Dlgs 11 febbraio 1998, n. 32, modificato dall'art. 1 del Dlgs 8 settembre 1999, n. 346 e dal D.L. 29 ottobre 1999, n. 383).

### **Art. 24 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

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.

Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- ⌘ le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat,
- ⌘ aree boscate;
- ⌘ corsi d'acqua naturali e artificiali;
- ⌘ prati, pascoli ed incolti;
- ⌘ siepi e filari;
- ⌘ neo-ecosistemi paranaturali.

Per la "Rete Ecologica Comunale" il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T.A. del P.A.T.I., pone le seguenti prescrizioni generali:

- ⌘ Gli elementi vegetazionali lineari di connessione 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.
- ⌘ 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. 1), o redigendo le valutazioni ambientali e di incidenza, secondo i casi e con le metodologie previste dalla legislazione vigente in materia.

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

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

Gli elementi costituenti la “Rete Ecologica Comunale” sono di seguito disciplinati:

#### **A) Aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T.I., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- ⊗ Salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
- ⊗ Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest'ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell'energia solare, la regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.

#### **Prescrizioni**

La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.

Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)

In queste zone è vietato:

- a) L'apertura di cave e discariche;
- b) L'insediamento di strutture produttive non agricole;
- c) Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
- d) L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;

Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo

previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area

È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

### **B) Corridoi ecologici primari e secondari**

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.

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**

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. 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. 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.

Nell'ambito di un corridoi ecologico è vietato:

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

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.

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. 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.

Per quanto riguarda le misure di mitigazione, in attuazione di quanto delineato dall'Allegato al Rapporto Ambientale alla VAS – Calcolo delle Misure di Mitigazione e Compensazione, si rinvia all'art. 10 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale allegato al presente Piano degli Interventi.

### **Art. 25 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**

Il P.I., in osservanza di quanto delineato dalle N.T.A. del P.A.T.I. ed in attuazione delle misure di intervento stabilite dall'Allegato al Rapporto Ambientale alla VAS – Calcolo delle Misure di Mitigazione e Compensazione, individua e meglio specifica le peculiari misure di mitigazione e compensazione, aventi carattere prescrittivo, da attuarsi per il Comune di Frassinelle Polesine.

Per la specifica elencazione delle sopraccitate misure, si rinvia all'apposito elaborato di piano denominato "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" (art. 9).

### **Art. 26 BARRIERE INFRASTRUTTURALI E NATURALI**

Il P.I., in osservanza di quanto delineato dal P.A.T.I., individua i principali elementi, quali infrastrutture viarie e corsi d'acqua, che costituiscono limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità tra parti di territorio aperto o insediamenti contigui esistenti o previsti, oltre che da elementi di discontinuità della rete ecologica.

Per le barriere infrastrutturali e naturali il P.I. delinea le seguenti prescrizioni:

- ⊗ tutti i soggetti attuatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare quanto delineato dalle N.T.A. del P.A.T.I., devono garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché le più adeguate misure di mitigazione degli impatti derivanti dall'infrastruttura stessa.
- ⊗ le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici;
- ⊗ le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura;
- ⊗ le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo. Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro delle aree di volta in volta interessate dai singoli interventi di trasformazione urbanistica, nonché interessare i perimetri delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo;

- ⌘ Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento
- ⌘ Gli interventi di mitigazione dovranno:
  - a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
  - b) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo
- ⌘ Per le barriere infrastrutturali (aree) di 1° grado, così come definite dall'art. n. 52, comma 2 delle N.T.A. del P.A.T.I., sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
- ⌘ Per le barriere infrastrutturali (aree) di 2° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
- ⌘ Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
- ⌘ I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli eventuali indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura / insediamento produttivo.
- ⌘ I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo, sono a carico del medesimo soggetto attuatore, o soggetti subentranti, anche nel caso insista su altrui proprietà, attraverso apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi o, in alternativa, con Servizi territoriali pubblici.

## **Art. 27 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI PIANI ATTUATIVI**

Con riferimento a quanto sancito dalla Direttiva 42/2011/CE e recepito dal D.lgs n. 152/2006 e s.m.i., qualora il Piano degli Interventi contenga nuove previsioni urbanistiche che non risultano definite in modo specifico nei contenuti, negli effetti e nelle azioni dalla Valutazione Ambientale Strategica del P.A.T., è obbligatoria la verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.lgs n. 152/2006 e s.m.i.

Pertanto, in caso di più piani gerarchicamente ordinati, si dovrà tener conto delle valutazioni sugli effetti ambientali, già operate per i piani sovraordinati, nonché di quelle che potranno meglio essere svolte in piani e programmi di maggior dettaglio qualora necessarie.

## **Art. 28 LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **28.1 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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.

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.

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.

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.

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.

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.).

Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al PI aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione da attivare mediante procedure di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I; in questo caso l'Amministrazioni comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avvisopubblico, da attuarsi mediante P.U.A..

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

### **28.2 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE**

L' "area oggetto di perequazione" costituisce ambito di attuazione degli accordi negoziali.

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.

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.

I proprietari dei suoli partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

### 28.3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

1. L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante:

- P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che possono interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:
  - l'intero ambito perequativo;
  - un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
  - più ambiti perequativi discontinui.

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.

-accordi negoziali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni.

Gli accordi 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.

2. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.

3. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.

4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

5. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

6. 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.

### 28.4 CREDITO EDILIZIO

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.

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.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

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.

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;

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:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

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.

**Art. 29 NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE**

Il P.I., con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, promuove ed incentiva la realizzazione di interventi edilizi che prevedano soluzioni impiantistiche e/o materiali per dotare e portare gli edifici ad una categoria a basso consumo energetico con particolare riferimento all'applicazione di fonti rinnovabili energetiche; tali edifici dovranno essere dotati al momento della richiesta di agibilità di un attestato di certificazione energetica, compatibilmente rilasciato da Enti allo scopo organizzati, facenti ricadere l'unità e/o complesso edilizio in classe "A" o "B" (classificazione degli edifici in clima standard "2379 GG"). Per gli interventi volti a favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari si richiamano le disposizioni dell'articolo 5 della L.R. n. 14/2009 come modificate dalla L.R. n. 13/2011.

