



Elaborato

5

2

Progr.

9

Norme Tecniche Operative



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco
Daniele Chiarioni
Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Luigi Feltrin
Ufficio di Piano:
Geom. Fabio Martello

Gruppo di Progettazione:

Società incaricata
PROJECT scarl
via Mure Ospedale, 21 Rovigo



Responsabile del progetto:
Arch. Paolo Cattozzo

FEBBRAIO 2018

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	16/01.PU	rev. n.	data	motivo
	RESPONSABILE PROGETTO			
	firma di controllo			

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**INDICE****TITOLO 1. – NORME GENERALI**

ART. 1.1.	- FINALITÀ.....	3
ART. 1.2.	- RIFERIMENTO ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	3
ART. 1.3.	- ELABORATI DEL P.I.....	3
ART. 1.4.	- ATTUAZIONE DEL P.I.....	4
ART. 1.5.	- EFFICACIA DEL P.I.....	4
ART. 2.1.	- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.).....	6

TITOLO 2. ATTUAZIONE DEL PI

ART. 2.2.	- COMPARTO URBANISTICO	7
ART. 2.3.	- PIANI DI RECUPERO (P. DI R.).....	7
ART. 2.4.	- DETERMINAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI.....	8
ART. 2.5.	- MONETIZZAZIONE E COLLOCAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI.....	10
ART. 2.6.	- COMPENSAZIONE DEI VOLUMI.....	10
ART. 2.7.	- PARCHEGGI PRIVATI	10
ART. 2.8.	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	11
ART. 2.9.	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO	11

TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3.1.	- INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA.....	12
ART. 3.2.	- INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	12
ART. 3.3.	- SUPERFICIE TERRITORIALE E FONDIARIA	12
ART. 3.4.	- SUPERFICIE COPERTA	12
ART. 3.5.	- RAPPORTO DI COPERTURA.....	13
ART. 3.6.	- ALTEZZA DEI FABBRICATI.....	13
ART. 3.7.	- VOLUMI	13
ART. 3.8.	- VOLUMI TECNICI.....	14
ART. 3.9.	- DISTANZE DALLE STRADE, DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI	14
ART. 3.10.	- NUMERO DEI PIANI.....	15
ART. 3.11.	- LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE O PRIVATE.....	15
ART. 3.12.	- VINCOLO DELLA SUP. FONDIARIA CORRISPONDENTE ALLE UTILIZZAZIONI EDILIZIE.....	15
ART. 3.13.	- TIPOLOGIE EDILIZIE.....	16

TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO

ART. 4.1.	- ARTICOLAZIONE DEL PIANO SUL TERRITORIO COMUNALE	17
ART. 4.2.	- DESTINAZIONI D'USO.....	17
ART. 4.3.	- NORME COMUNI ALLE VARIE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	19
ART. 4.4.	- CREDITI EDILIZI.....	20
ART. 4.5.	- SCHEDE NORMA.....	21
ART. 4.6.	- INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO (LR 50/2012).....	21

TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 5.1.	- ARTICOLAZIONE DELLE ZTO.....	24
ART. 5.2.	- ZONA A - CENTRO STORICO;.....	25
ART. 5.3.	- ZONA A1 - NUCLEI E INSEDIAMENTI RURALI DI ANTICA ORIGINE;	30
ART. 5.4.	- ZONA A2-EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE;	32
ART. 5.5.	- ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMIINTENSIVA DI COMPLETAMENTO;.....	32
ART. 5.6.	- ZONA B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO;	34
ART. 5.7.	- ZONA B3 - RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE;.....	35
ART. 5.8.	- ZONA B4-MISTA RESIDENZIALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO;	36
ART. 5.9.	- ZONA BS-RESIDENZIALE SPECIALE;.....	37
ART. 5.10.	- ZONA C1 - RESIDENZIALE CON P.U.A. APPROVATO;.....	38
ART. 5.11.	- ZONA C2A - RESIDENZIALE DI PROGETTO;.....	38
ART. 5.12.	- ZONA C3 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CON SCHEDA DI INTERVENTO;.....	39
ART. 5.13.	- ZONA D1A – PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO;.....	40

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

ART. 5.14.	- ZONA D1B – PRODUTTIVA CON PUA APPROVATO;	41
ART. 5.15.	- ZONA D1C – TURISTICO - ALBERGHIERA;	42
ART. 5.16.	- ZONA D1D–ARTIGIANALE COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO;	42
ART. 5.17.	- ZONA D1E–COMMERCIALE DIREZIONALE DI SERVIZIO;	43
ART. 5.18.	- ZONA D1F–STAZIONI DI SERVIZIO;	44
ART. 5.19.	ZONA D2B–MISTA COMMERCIALE, DIREZIONALE, SERVIZI E RESIDENZIALE DI PROGETTO;	44
ART. 5.20.	- ZONA D3A–AGROINDUSTRIALE ESISTENTE;	45
ART. 5.21.	ZONA D3B–AGROINDUSTRIALE DI PROGETTO;	46
ART. 5.22.	- ZONA D4–AREA PRODUTTIVA PER IMPIANTI SPECIALI;	46
ART. 5.23.	- ZONA D5A–AREA PER ATTIVITÀ TURISTICHE E RICETTIVE;	47
ART. 5.24.	- ZONA D5B–ZONA SPECIALE PER ATTIVITÀ RICETTIVE E COMMERCIALI;	48
ART. 5.25.	–ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA;	48
ART. 5.26.	- ZONA E – AGRICOLA;	49
ART. 5.27.	- ZONA EA – AGRICOLA PERIURBANA;	51
ART. 5.28.	ZONA ES – AGRICOLA CON EDIFICAZIONE DIFFUSA;	51
ART. 5.29.	- ZONA F1A – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE;	52
ART. 5.30.	- ZONA F1B – AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE;	53
ART. 5.31.	- ZONA F2 – AREE PER L'ISTRUZIONE;	53
ART. 5.32.	- ZONA F3A – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO;	54
ART. 5.33.	- ZONA F3B – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI;	54
ART. 5.34.	- ZONA F3D – AREE PER ATTIVITÀ SPORTIVE ALL'APERTO	55
ART. 5.35.	- ZONA F4 – PARCHEGGI PUBBLICI;	55
ART. 5.36.	- ZONA P-PR. – PIAZZALI E PARCHEGGI PRIVATI;	55
ART. 5.37.	- ZONA VM – VERDE DI MITIGAZIONE	56
ART. 5.38.	ZONA FPT. – PARCO TEMATICO PER IL TEMPO LIBERO E SERVIZI RICETTIVI DI PROGETTO	56
ART. 5.39.	–AREE PEDONALI – PERCORSI CICLOPEDONALI;	57
ART. 5.40.	–STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO;	57
ART. 5.41.	–AREE DI PROGETTO DEL PRG CONFERMATE DAL PAT;	57
ART. 5.42.	–SERVIZI TURISTICI AL PARCO;	58
TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE		
ART. 6.1.	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO ARCHITETTONICO DIRETTO EX D. LGS. 42/2004.....	59
ART. 6.2.	- VERDE PRIVATO	59
ART. 6.3.	-OPERE INCONGRUE.....	59
ART. 6.4.	-FASCE DI RISPETTO ATTREZZATURE	60
ART. 6.5.	- FASCE DI TUTELA PAESAGGISTICA CORSI D'ACQUA.....	60
ART. 6.6.	- RETE NATURA 2000.....	60
ART. 6.7.	–FASCE DI TUTELA IDRAULICA.....	61
ART. 6.8.	- AREE SOGGETTE A PERIODICHE ESONDAZIONI PREVISTE DAL PAT	61
ART. 6.9.	P.A.I. FIUME PO - CLASSIFICAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI.....	62
ART. 6.10.	- ELETTRDOTTO ALTA TENSIONE	64
ART. 6.11.	- PIPELINE.....	64
ART. 6.12.	- FASCIA DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIA.....	65
ART. 6.13.	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO.....	65
ART. 6.14.	- RETE ECOLOGICA	66
ART. 6.15.	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI EDIFICATORI	70
ART. 6.16.	ATTIVITÀ DI CAVA E IMPIANTI DI VAGLIATURA ESISTENTI	71
TITOLO 7. – MONITORAGGIO E MITIGAZIONI		
ART. 7.1.	- MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	72
ART. 7.2.	- CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	74
ART. 7.3.	- MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	74
ART. 7.4.	- COMPATIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI	77
ART. 7.5.	- DEROGHE	78

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 1. – NORME GENERALI****Art. 1.1. - Finalità**

1. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (P.T.R.C.), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e del Fiume Fissero Tartaro Canalbianco.
3. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
4. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua parzialmente il Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con DGRV n. 163 del 24.02.2015 pubblicata sul BUR n. 26 del 17.03.2015.
5. Il presente P.I. è conforme agli obiettivi delineati dal Documento del Sindaco che ha evidenziato le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi

Art. 1.2. - Riferimento alla pianificazione vigente

1. Le presenti Norme Tecniche Operative (NTO) integrano, completano e aggiornano le norme del PAT. Pertanto, l'apparato normativo comunale di riferimento, deve intendersi formato da quello del PAT e da quello del PI.
2. Dalla data di adozione del PI sono fatte salvi i permessi di costruire rilasciati, nonché le DIA presentate, a condizione che i lavori siano eseguiti nei termini di validità degli stessi, come fissati dalla legislazione statale e regionale. Sono inoltre fatti salvi i procedimenti in corso che dovranno essere conclusi con il rilascio del provvedimento finale entro il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore del piano.
3. Sono sostituiti dal presente PI tutti gli elaborati del PRG vigente, compresi quelli relativi al Centro Storico e Corti Rurali; restano confermate le schedature degli edifici allegate al PRG e al PAT.
4. Per i comparti interessati da PUA approvati e convenzionati e classificati dal PI zone di completamento in quanto quasi totalmente realizzati, l'intervento edilizio nei lotti eventualmente liberi può riferirsi o alle previsioni del PUA approvato o alle norme della zona di completamento individuata.

Art. 1.3. - Elaborati del PI

1. Gli obiettivi e i contenuti del Piano degli Interventi n.1 del Comune di Occhiobello sono contenuti nella Relazione illustrativa e negli altri elaborati del PI.
2. Il progetto di piano, che riguarda una prima fase di stesura dello strumento urbanistico operativo relativa all'allineamento del PRG vigente con le previsioni del PAT, 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:

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- a) una Relazione Programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
 - b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - o Intero Territorio Comunale – Vincoli e tutele scala 1:10.000;
 - o Intero Territorio Comunale – Zonizzazione scala 1:5.000;
 - o Zone Significative scala 1: 2.000;
 - o Centro storico e Corti rurali;
 - o Verifica della Superficie agricola trasformata (SAT);
 - c) le Norme Tecniche Operative;
 - d) il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
 - e) il Registro dei Crediti Edilizi;
 - f) le Schede Norma;
 - g) gli Schemi di Accordi di Pianificazione.
3. 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 1:2.000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5.000).
4. 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.)
5. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.

Art. 1.4. - Attuazione del P.I.

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani ed i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici, secondo le modalità previste nella presente normativa.
2. Gli interventi diretti sono:
- a) permesso di costruire (PdC);
 - b) denuncia di inizio attività (DIA)
 - c) segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - d) attività edilizia libera;
 - e) procedura abilitativa semplificata (PAS)
3. Gli interventi indiretti sono:
- a) i programmi integrati di intervento (art.19 LR n.11/2004);
 - b) i piani urbanistici attuativi (PUA) pubblici o privati (art.19 LR n.11/2004);
 - c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004);
 - d) gli accordi di programma (art.7 LR n.11/2004).

Art. 1.5. - Efficacia del P.I.

1. Il PI produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione.
2. Al momento dell'entrata in vigore del PI i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.
3. Gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere, restano salvi.

4. Secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 LR n.11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 LR n.11/2004.
5. In caso di decadenza le previsioni possono essere confermate con un nuovo PI, oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza, che non siano state riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 LR n.11/2004.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 2. – ATTUAZIONE DEL P.I.****Art. 2.1. - Piani urbanistici attuativi (P.U.A.)**

1. I piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica e privata, sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di attuare alcune previsioni del PI, definendo l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica degli impianti insediativi, la qualità e la morfologia degli edifici, la conformazione e le prestazioni delle parti pubbliche, la viabilità ed i servizi, le procedure ed i tempi d'attuazione degli interventi, ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA.
3. Le tavole del PI indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA realizzato e/o convenzionato.
4. I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
 - a) Piano Particolareggiato - PP (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - b) Piano di Lottizzazione - PdL (articoli 13 e 28 della legge 1150/1942);
 - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP (legge 167/1962);
 - d) Piano delle Aree da destinare ad Insediamenti Produttivi - PIP (articolo 27 della legge 865/1971);
 - e) Piano di Recupero - PdR (articolo 28 della legge 457/1978);
 - f) Piano Ambientale - PA (articolo 27 della LR 40/1984) e s.m.;
 - g) Programma Integrato (articolo 16 della legge 179/1992), ai quali si applicano le norme degli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004;
5. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni, norme e prescrizioni del PI indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti NTO.
6. Gli Strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nelle tavole del PI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Tali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
7. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
 - a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
 - b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
 - c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
 - d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
 - e) i vincoli gravanti sull'area;
 - f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
 - g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
 - h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
 - i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
 - j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
 - k) le norme di attuazione;
 - l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
 - m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.
8. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art. 21 della LR 11/04.
 9. I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dal successivo articolo.

Art. 2.2. - Comparto urbanistico

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia di inizio di attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal piano degli interventi.
2. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del piano degli interventi (PI).
3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.
4. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della L.R. N. 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
5. Il consorzio, costituito ai sensi del comma 4, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
6. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Art. 2.3. - Piani di Recupero (P. di R.)

1. I Piani di Recupero (art. 19, comma 1, lettera d, L.R. 11/2004) sono gli strumenti di intervento, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi della Legge n°457/'78, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.
2. Tali piani si applicano alle zone di degrado individuate dal P.R.C.; le zone classificate A – Centro Storico e A1 – Nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono zone dichiarate degradate.
3. I Piani di Recupero sono approvati con la procedura prevista all'art. 20 della L.R. 11/2004.
4. I Piani di Recupero di iniziativa privata (PdR.pr.) possono essere presentati dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di degrado, rappresentanti, almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo del P. di R. ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

5. Nel contesto dei Piani di recupero, sia pubblici che privati, dovranno essere considerati tutti i volumi presenti all'interno del perimetro di Piano, anche se non espressamente indicati dal P.R.C. Tali volumi dovranno essere sufficientemente documentati in quanto a caratteristiche costruttive. Il P.U.A. dovrà indicare il tipo di intervento ammesso avendo cura di conservare le parti di pregio (anche se non espressamente segnalate dal P.R.C., e di prevedere il riordino edilizio dei volumi rilevati e privi di interesse storico-architettonico.
6. L'individuazione di nuove zone degradate ai sensi della Legge n. 457/78 sarà deliberata dal Consiglio Comunale e non comporta comunque variante al PAT e/o PI.

Art. 2.4. – Determinazione degli standards urbanistici

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere ed i servizi pubblici o di interesse comune. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
2. Il P.A.T., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature maggiori, 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 mq/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del PAT (Art. 17 delle NT del PAT).
3. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:
 - - attrezzature scolastiche = 4,50 mq/ab
 - - attrezzature collettive = 5,00 mq/ab
 - - verde pubblico = 12,50 mq/ab
 - - parcheggi pubblici = 8,00 mq/ab
 - - totale = 30,0 mq/abdei quali i primari vengono così stabiliti:
 - - parcheggi pubblici = 4,0 mq/ab
 - - verde pubblico attrezzato = 8,0 mq/ab
4. 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.
5. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:
 - la dotazione minima di aree a standard primario;
 - 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 P.I., 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 determinato ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.;
6. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard;
7. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente i soli piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici tra quelli previsti dallo strumento generale.
8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
 9. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
 10. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente 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.
 11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
 12. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
 13. Per le attività commerciali previste nelle aree consolidate del PAT, qualora sia dimostrabile l'impossibilità a reperire i parcheggi di cui sopra, è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo.
 14. Le previsioni del presente articolo sono da attuarsi in tutte le zone omogenee.
 15. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
 - - attività produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della s.l.p. e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;
 - - attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p.;
 - - attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq;
 16. 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. 50/2012 e s.m.i. e dalle singole destinazioni di zona.
 17. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
 18. 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.
 19. Al di fuori dei centri abitati, ai sensi dell'art. 43 secondo comma delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Rovigo, nelle fasce di rispetto della rete stradale principale e secondaria non possono essere individuate aree a verde pubblico; è ammesso comunque l'individuazione di specifico Verde di mitigazione ambientale anche con la funzione di mitigazione degli impatti acustici provenienti dall'infrastruttura.
 20. Le norme del presente articolo si applicano anche ai cambi di destinazione d'uso che comportano un incremento degli standards rispetto a quelli originariamente individuati; Nel caso venga dimostrata l'impossibilità di conferimento dei maggiori standards o su richiesta dell'Amministrazione, potrà essere consentita la monetizzazione degli standards.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 2.5. - Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari**

1. E' sempre facoltà dell'Amministrazione accettare o richiedere, in sede di convenzione e nei termini previsti della legislazione vigente, la monetizzazione delle aree a standard secondario per gli interventi soggetti a PUA e dell'intera dotazione a standards per gli interventi puntuali all'interno del consolidato.
2. A tal fine annualmente il Consiglio Comunale stabilirà con propria deliberazione, tenuto conto dei prezzi medi dei terreni nella zona, l'importo a mq di tale monetizzazione, o in alternativa verranno applicati i valori IMU correnti.
3. La realizzazione delle opere è soddisfatta dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria da effettuarsi come da convenzione urbanistica in caso di PUA o al rilascio del titolo edilizio in caso di intervento diretto.
4. Quando il perimetro della zona di trasformazione comprende aree a standard e/o la viabilità di progetto è da intendersi che questa dovrà essere realizzata e ceduta nel contesto del piano attuativo della zona stessa.

Art. 2.6. - Compensazione dei volumi

1. Nella redazione dei PUA può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
 - l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
 - la distanza dai confini, che non sono cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
 - il distacco tra fabbricati previsti nel piano non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
 - il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
2. Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i PUA dovranno essere corredati dagli atti di vincolo altius non tollendi, nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e non edificandi, relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 2.7. - Parcheggi Privati

1. Ai sensi dell'art. 2 della L. n° 122/1989, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purchè siano asservite con vincolo permanente di destinazione.
2. Le quantità da rispettarsi sono così definite:
 - Per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq 1.00 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B e C la

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;
- per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: mq 15,00 per ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su;
 - per attività commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400.00: mq 15,00 ogni mq 100,00 di Su di vendita;
 - per attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400.00: mq 10,00 ogni mq 100,00 (o frazione di 100 mq) di Su di vendita;
 - per attività direzionali e simili: mq 30,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq)
 - per ristoranti e attività sanitarie: mq 10,00 ogni 100,00 mq (o frazione di 100 mq) di Su
3. Il parcheggio è computato al netto dello spazio di manovra degli autoveicoli. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune.

Art. 2.8. - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non è prescritta la preventiva approvazione di un PUA è ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento edilizio diretto è realizzato a seguito di rilascio di permesso di costruire, di presentazione di DIA-SCIA o altro titolo previsto dalla normativa vigente e riguarda tutte quelle opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, compresi i movimenti di terra che comportino una modificazione permanente dell'assetto del territorio.

Art. 2.9. - Intervento edilizio diretto convenzionato

1. Il PI individua le zone del territorio comunale soggette ad intervento edilizio diretto convenzionato, contrassegnato con apposita simbologia nelle tavole di progetto, nelle quali l'attuazione può avvenire con rilascio Permesso di costruire previa approvazione da parte Consiglio Comunale di apposita convenzione per disciplinare le modalità di realizzazione dell'intervento e la definizione dell'eventuale interesse pubblico nella realizzazione dell'opera.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 3. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 3.1. - Indice di edificabilità fondiaria**

1. L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
2. Nel calcolo dell'indice di edificabilità, sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
3. All'atto della richiesta del titolo edilizio, le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.

Art. 3.2. - Indice di edificabilità territoriale

1. L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edilizio ammesso e la superficie territoriale interessata dall'intervento che si intende come l'insieme delle aree comprese nell'ambito di intervento; si escludono dall'applicazione dell'indice territoriale le aree per urbanizzazione secondaria e la viabilità di tipo prescrittivo, indicate come tali sulle planimetrie di P.R.C.
2. Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'75% di quello previsto dalle norme di zona, salvo casi specifici di trasferimento di capacità volumetriche o attuazione del credito edilizio.

Art. 3.3. – Superficie territoriale e fondiaria

1. Per superficie territoriale si intendono le aree per urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria, comprendendo le aree di standards risultanti preventivamente zonizzate nel P.R.G. ed incluse entro la perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani urbanistici attuativi.
2. Non concorre al calcolo della volumetria la viabilità o le aree stradali non perimetrate, trattandosi di viabilità primaria e non riferita al solo P.U.A..
3. Non concorrono inoltre al calcolo della volumetria le aree destinate a standard, zone F, ancorché incluse nell'ambito del P.U.A. obbligatorio
4. Per superficie fondiaria si intende la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.), misurate in proiezione orizzontale.

Art. 3.4. - Superficie coperta

1. Per superficie coperta del fabbricato, s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti porticati e simili.
2. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti quali gronde, poggiali o logge senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml.1,50 (limitatamente a questa misura per sbalzi

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- superiori), le scale aperte interessanti non più di un piano o più piani solo nei casi previsti da norme di sicurezza, da leggi o regolamenti speciali.
3. Non concorrono alla formazione della superficie coperta eventuali volumi tecnici esterni alla sagoma dell'edificio di esclusivo accesso alla copertura.
 4. Non concorrono inoltre alla formazione della superficie coperta e alla misurazione delle distanze i locali interrati, senza sovrastante costruzione, il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 0,80 rispetto alla quota media del piano campagna, prima della sua sistemazione definitiva.
 5. Il calcolo della superficie coperta avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.5. - Rapporto di copertura

1. Il rapporto di copertura è dato dalla risultante tra la superficie coperta calcolata ai sensi del precedente articolo e la superficie netta del lotto.

Art. 3.6. - Altezza dei fabbricati

1. L'altezza massima del fabbricato è data dalla differenza di quotatura la quota di caposaldo (o la quota media dei capisaldi) e la più alta delle quote delle linee di impatto determinate dall'intradosso dei solai di copertura, all'interno dell'edificio, con le murature perimetrali di gronda perpendicolari alla pendenza di falda. Per caposaldo si intende la quota minima del terreno circostante, qualora l'edificio venga a trovarsi oltre m. 20 dal ciglio della strada più vicina; per costruzioni che anche parzialmente sorgano ameno di m. 20 dalla strada, la quota di caposaldo viene riferita alla quota di marciapiede se esistente o previsto, in carenza, all'asse della sede stradale sempre che l'area del lotto interessato si trovi in situazione pianeggiante con differenza di quote, in positivo o in negativo, dalle strade di riferimento, non superiori al 2%.
2. Diversamente il caposaldo va stabilito come per le costruzioni che sorgano a più di m. 20 dalla strada. In ogni caso dovrà essere presentato per la richiesta della concessione il rilievo dello stato di fatto.
3. Per i fabbricati con destinazione produttiva, l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura al netto dei volumi tecnici di seguito definiti.
4. Il calcolo della altezze del fabbricato avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.7. - Volumi

1. Il volume del fabbricato è il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione dei porticati soggetti ad uso pubblico e dei volumi tecnici secondo quanto di seguito stabilito. Esclusivamente per gli interventi che non prevedono la realizzazione di piani seminterrati e/o interrati riducendo così il rischio idraulico, il volume dell'edificio è computato a partire da + 40 cm. Sopra il livello del piano di campagna esistente.
2. I porticati ad uso pubblico devono risultare completamente accessibili, anche da parte di disabili, dalla pubblica strada o marciapiede pedonale; a tal fine deve essere istituito un vincolo perenne nelle forme stabilite dalla legge.
3. Il volume del fabbricato si computa, vuoto per pieno, come somma dei prodotti della superficie coperta per le relative altezze lorde di ciascun piano, misurate da pavimento a pavimento.
4. Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti, qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 20 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata. Il sottotetto quale

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

volume tecnico, non deve essere collegato con gli altri piani dell'edificio mediante strutture fisse quali scale in muratura o c.a..

5. Nel caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi, il volume del sottotetto viene computato per la porzione avente un'altezza media superiore a ml. 2,39. Viene altresì computato ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, come definita al precedente articolo 3.6.
6. Per l'ultimo piano di ciascuna parte dell'edificio l'altezza lorda si misura all'intradosso del solaio di copertura; qualora la copertura sia costituita da porzioni aventi diversa altezza si considererà ciascuna porzione separatamente.
7. Qualora la copertura non sia orizzontale, si considererà la media delle altezze.
8. Sono esclusi dal calcolo del volume i porticati aperti al piano terra su almeno due lati fino ad un massimo complessivo di 1/4 della superficie coperta della costruzione afferente (l'eccedenza viene conteggiata) e porticati ad uso pubblico e i volumi tecnici.
9. Il calcolo del volume avviene con le modalità previste dalla vigente normativa nel campo del risparmio energetico.

Art. 3.8. - Volumi tecnici

1. Sono da considerarsi "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, ecc.) che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. (Circ. Min. LL.PP. 2474/1973).
2. Per gli edifici produttivi i volumi tecnici sono riconducibili a:
 - a) gli spazi di manovra del carroponte (in questo caso l'altezza massima del fabbricato va calcolata fino al piano di scorrimento del carroponte stesso);
 - b) i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (quali idrico, termico, sprinkler, elettromeccanici, canali d'aria, extra corsa, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Art. 3.9. - Distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati

1. DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima della superficie coperta dal ciglio stradale, come definito dall'art. 2 D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404, ossia inteso con limite dagli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazze) nonché dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, fossati).
2. DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima misurata in modo radiale della superficie coperta del fabbricato (come definito al precedente art. 3.4), dai confini di proprietà; in caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi. Non vengono considerati, ai fini delle distanze dai confini, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.; per le finalità di questo comma le delimitazioni delle aree a standard sono assimilate ai confini di proprietà. Le distanze dai confini, indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti un apposito atto registrato e trascritto.
3. DISTANZA DAL LIMITE DELLA ZTO: Nel caso di proprietà estesa a cavallo di diverse zone omogenee, è ammessa la costruzione sul confine di zona.
4. DISTACCO TRA FABBRICATI: è la distanza minima che un corpo di fabbrica deve osservare da altri corpi di fabbrica; le distanze tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono essere misurate in modo radiale. Il distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non viene computato qualora il rapporto tra la profondità e la larghezza sia uguale o inferiore a 1/3. Non vengono considerati, nella misurazione dei distacchi tra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

piano di campagna originario per non più di 0,80 ml.; E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte; in tale caso queste vanno misurate assumendo come riferimento l'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.

5. MISURAZIONE DELLE DISTANZE: tutte le distanze descritte ai commi precedenti saranno misurate in maniera radiale.

Art. 3.10. - Numero dei piani

1. E' il numero totale dei piani abitabili o agibili fuori terra; non costituiscono piano abitabile i soppalchi quando siano aperti per almeno un lato sui locali sottostanti e formino con esso parte integrante.

Art. 3.11. -Larghezza di strade pubbliche o private

1. Per la nuova viabilità da prevedersi nell'ambito di Piani attuativi, le larghezze delle carreggiate non dovranno essere inferiori a ml. 10.00 per le strade veicolari a doppia corsia di marcia e a ml. 6.50 ad unica corsia di traffico e ml. 3.00 per le strade pedonali. La larghezza di ogni corsia veicolare non potrà essere inferiore a ml. 3.50.
2. I marciapiedi, che di norma non potranno avere larghezza inferiore a ml. 1.50 al netto di ostacoli (ad esempio gira carraie, quadri elettrici, pali illuminazione, ecc.), dovranno essere realizzati con interruzione della cordona in corrispondenza degli attraversamenti stradali. Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile al superamento delle barriere architettoniche.
3. Non sono ammesse strade a fondo cieco, se non dotate di apposita piazzola terminale che dovrà risultare circonscritta da una circonferenza avente raggio minimo di ml. 8.00.
4. Le strade private, agli effetti delle presenti norme, sono assimilate alle strade pubbliche: in particolare, la loro larghezza non potrà mai essere computata ai fini di una riduzione della distanza dai confini e la distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private deve essere uguale alla minima prescritta per strade pubbliche per la specifica zona omogenea.
5. Ogni pista ciclabile dovrà misurare ml. 1.25 se monodirezionale e ml. 2.50 se bidirezionale.
6. Le distanze dei fabbricati o dei corpi di fabbrica dal ciglio della strada, al fine del rispetto dei minimi prescritti dalle presenti norme, si misurano secondo i criteri delle distanze dai confini e dai fabbricati. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
7. Si prescrive comunque il rispetto del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 3.12. - Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

1. Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire, determina nel territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.
2. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'asservimento della superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.
3. A tale fine ogni richiesta di titolo edilizio deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area asservita.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

4. Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essa corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.
5. Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente, può risultare inferiore da quella derivante dal computo degli indici.
6. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo “non aedificandi” sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso in cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quanto lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.
7. L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria, di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.
8. Per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del P.I deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori

Art. 3.13. - Tipologie edilizie

1. Per tipologia dei fabbricati si intende la costanza di determinate caratteristiche organizzative, riferite esclusivamente ai sistemi di aggregazione dei volumi abitabili, ai rapporti planivolumetrici con il lotto sul quale insistono, nonché alla configurazione dei profili prospettici.
2. In particolare si possono definire le seguenti individuazioni tipologiche:
3. Tipologie estensive:
 - a) ISOLATA: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, l'altezza delle fronti risulta comparabile con i lati dell'ingombro planimetrico; presenta generalmente distanze da tutti i confini, ma può avere anche un lato in aderenza.
 - b) BINATA: quel tipo di costruzione che si configura volumetricamente e prospetticamente come insieme di due edifici simmetrici o ripetitivi, per quanto riguarda l'altezza delle fronti e le distanze, presenta gli stessi rapporti riferiti per la tipologia isolata.
 - c) SCHIERA: quella sequenza di edifici che si configura chiaramente come ripetizione o assemblaggio di un modulo tipo, del quale peraltro può presentare varianti, ma caratteristiche formali unitarie. La schiera può essere del tipo lineare, quando la sequenza avviene sempre in un senso, generalmente parallela alla strada; al fine di evitare l'effetto di cortina unica, può essere prescritto lo sfalsamento tra i singoli moduli edilizi. La schiera può essere del tipo composto, quando l'aderenza tra i vari moduli avviene in modo vario, anche in senso perpendicolare tra i muri in aderenza, determinando spazi articolati ed eventuali cortili.
4. Tipologie intensive:
 - a) A BLOCCO: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente l'altezza delle fronti rispetto all'ingombro planimetrico; generalmente costituito da vano scala centralizzato dal quale avviene l'accesso ai vari appartamenti.
 - b) IN LINEA: quel tipo di costruzione in cui, per quanto riguarda la configurazione prospettica, risulta prevalente la lunghezza delle fronti rispetto ad altri parametri; generalmente costituito da più vani scala, a distanze più o meno regolari e presenta in genere altezze delle fronti omogenee; al fine di evitare l'effetto della cortina unica incombente, in sede di formazione di PUA, può essere prescritta la lunghezza massima delle fronti.
 - c) COMPOSTA: quel tipo di costruzione costituito da corpi di fabbrica a blocco ed in linea, accostati in modo vario; può essere anche articolato nelle altezze delle fronti pur in una unitarietà compositiva volumetrica, che deve emergere dalla configurazione prospettica.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 4. – NORME COMUNI ALLE ZTO****Art. 4.1. - Articolazione del piano sul territorio comunale**

1. Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, del recupero dei centri storici, della salvaguardia delle zone destinate all'attività agricola, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Occhiobello è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:10.000, 1:5000, 1:2000 e 1:1000 del Piano degli Interventi.
2. Le zone urbanistiche sono così classificate:
 - a) insediamenti storici, zone residenziali e miste:
 - zone territoriali omogenee di tipo A interne ai perimetri degli insediamenti storici;
 - zone territoriali omogenee residenziali di tipo B di completamento esterne ai perimetri dei centri storici;
 - zone territoriali omogenee miste residenziali – commerciali di completamento
 - zone territoriali omogenee di tipo C di trasformazione con individuate le sottozone C1 con PUA residenziali approvati e C2 di progetto.
 - b) aree per insediamenti produttivi e commerciali:
 - zone territoriali omogenee D di completamento già edificate destinate ad attività industriali, agroindustriali, artigianali, logistiche e commerciali;
 - zone territoriali omogenee D con PUA o SUAP approvati;
 - zone territoriali omogenee D con prevalente destinazione commerciale;
 - attività produttive fuori zona confermate.
 - c) Zone agricole:
 - sottozona E prevalentemente agricola;
 - sottozona ES a edificazione diffusa;
 - sottozona EA agricola periurbana;
 - Nuclei rurali tipo A1 e edifici singoli di interesse storico ambientale tipo A2.
 - d) aree destinate ad attività di interesse comune:
 - zone per attività di interesse collettivo e attrezzature tecnologiche;
 - zone per l'istruzione;
 - zone da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi;
 - zone per parcheggi;
 - zone per parchi tematici.
 - e) Viabilità stradale e ciclopedonale.

Art. 4.2. - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea, un edificio o una singola unità; la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
2. Ai fini della presente normativa, in conformità con l'art. 23-ter del DPR n. 380/01, e fatte salve ulteriori precisazioni contenute nelle norme e nelle schede di intervento, sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
 - a) RESIDENZIALE: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza (giardino, parco, posto macchina, costruzioni accessorie ecc.). In questa destinazione rientrano gli alloggi

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti, ecc.)

- b) TURISTICO - RICETTIVA: sono comprese le strutture ricettive descritte ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 recante il "*Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo*", nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio a eccezione degli alloggi agrituristici classificati tra le destinazioni rurali.

In particolare sono comprese:

- Strutture ricettive alberghiere (Allegato 1, art. 9);
- Strutture ricettive extralberghiere (Allegato 1, art. 12);
- Strutture ricettive all'aperto (Allegato 1, art. 13);
- Strutture ricettive di supporto (Allegato 1, art. 14);

- c) PRODUTTIVA E DIREZIONALE:

- Per produttiva si intendendo gli edifici nei quali si svolgono attività industriali, artigianali, nonché i relativi spacci aziendali.
- Per direzionale si intendendo gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
 - uffici sia pubblici che privati;
 - agenzie di viaggi
 - laboratori di ricerca e analisi in genere;
 - agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione;
 - studi medici, dentistici, ambulatori medici e di analisi;
 - veterinari;
 - banche e istituti di credito;
 - sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese;
 - studi professionali, agenzie immobiliari, di pubblicità.
- Per artigianato di servizio si intendendo gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:
 - centri benessere, palestre e scuole di ballo;
 - barbieri, parrucchieri, acconciatori, estetiste, tatuaggi e piercing;
 - rimessaggio roulotte e camper;
 - calzolai;
 - laboratori artigianali tipo vetraio, idraulico, giardiniere, ecc.
 - pizzerie per asporto;
 - pasticcerie e gelaterie artigianali con spaccio di vendita;
 - gastronomie artigianali con spaccio di vendita;
 - kebab per asporto;
 - toelettatura animali.

le attività ricomprese in tale categoria, che comunque non risulta esaustivo di tutte le tipologie, possono essere indifferentemente insediate in immobili con destinazione ad uso artigianale, commerciale o direzionale, ma dovrà essere garantito il reperimento degli standard come per le attività commerciali/direzionali. La valutazione dell'impatto urbanistico/ambientale sarà definita da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio.

- d) COMMERCIALE: sono destinati a tale uso gli edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- commercio al minuto;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui agli artt. 8 e 9 della LR n.29/2007;
- attività della logistica;
- chioschi e edicole;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- esercizi della ristorazione;
 - rivendite di generi di monopolio;
 - sale giochi;
- e) RURALE: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'agriturismo, all'ippoturismo e al pescaturismo.
- f) SERVIZI: sono considerate le opere descritte all'art.4 della L.847/64 e successive modificazioni. Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per il motocross, i maneggi ecc. Gli impianti per la distribuzione del carburante, a seconda della loro particolare classificazione, possono essere di valenza locale o sovracomunale. Vanno inoltre comprese le discariche controllate, gli altri impianti di trattamento dei rifiuti e gli impianti di depurazione delle acque.
3. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici di uso residenziale annessi a edifici produttivi perché destinati ad alloggio del proprietario e del custode.
4. L'elencazione di usi fatta ai commi precedenti vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire, sia nell'ipotesi di intervento diretto, sia nel caso che venga richiesto da uno strumento urbanistico attuativo.
5. Salvo ulteriori precisazioni contenute negli articoli seguenti della normativa di PI :
- a) gli usi turistici sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B e C);
 - b) sono sempre compatibili con la residenza (zone A, B, C), nei limiti definiti dalle normative delle singole ZTO, gli usi commerciali e direzionali;
 - c) all'interno di tutte le zone omogenee, salvo gli ambiti già individuati e/o convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente PI, e sino all'approvazione della specifica variante di adeguamento alla LR n. 50/2012 è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 1.500 mq.
 - d) sono invece escluse dalle zone residenziali (zone A, B, C) le discoteche, i locali di pubblico ritrovo (bowling, cinema, teatri) e le altre attività che generano una forte attrazione di traffico veicolare che, a parere della Giunta Comunale, non sono compatibili con la struttura urbana preesistente.
 - e) sono sempre incompatibili con la residenza (zone A, B e C) le attività insalubri e/o nocive e gli usi produttivi a eccezione dei laboratori artigianali non molesti.

Art. 4.3. - Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee

1. Al fine dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per ciascuna zona, il volume degli edifici e le loro caratteristiche geometriche sono da valutare in conformità alla normativa prevista al precedente Titolo 3.
2. Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal P.I. nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale (gradi di protezione 1 e 2).
3. Nelle zone ove è ammessa la realizzazione di piani interrati l'occupazione del lotto non potrà essere superiore al 75 %
4. Le costruzioni di particolare natura ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, idrovore, serbatoi ecc. 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.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 4.4. – Crediti edilizi**

1. Il Comune riconosce il credito edilizio per le tipologie di intervento indicate dal PAT e per la compensazione urbanistica. Il credito edilizio è attribuito a particelle di terreno catastalmente individuate o alla proprietà.
2. Il credito edilizio è espresso in unità di volume edilizio espresso in mc., con riferimento alla destinazione residenziale quando non diversamente specificato.
3. Il credito edilizio frutto degli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggista ed urbana, così come indicati nelle categorie definite dal PAT, è commisurato alla somma del valore di mercato delle opere demolite, ove esistente, e dei costi di demolizione, di bonifica e di rinaturalizzazione.
4. Il credito edilizio frutto di compensazione urbanistica è commisurato alla indennità di espropriazione per pubblica utilità.
5. Il credito edilizio è trasferibile fra proprietà di terreni rappresentati al Catasto Terreni come particelle. Il trasferimento del credito edilizio fra particelle catastali deve avvenire nel rispetto delle norme di attuazione del PI, degli strumenti di pianificazione sovraordinati e di specifiche disposizione di legge.
6. Il credito edilizio è annotato nel Registro comunale dei crediti edilizi a cura del Comune su richiesta della proprietà interessata, con citazione della determinazione comunale di riconoscimento oppure dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. Il credito può essere registrato solo per particelle catastali costituenti aree edificabili e nel rispetto dei limiti di densità territoriale o fondiaria stabiliti dal PI.
7. Il Comune rilascia, su richiesta dell'interessato e con riferimento alle particelle catastali cui il credito afferisce, un certificato di conformità attestante la quantità e la destinazione urbanistica del credito edilizio.
8. I crediti edilizi iscritti sul Registro a favore del titolare e non individuati su terreni o comparti edificatori, possono essere intestati, su specifica proposta avanzata dall'Amministrazione Comunale, su aree e comparti di proprietà pubblica specificatamente classificati; a tal fine l'Amministrazione trasferirà, mediante apposito atto notarile, al titolare del credito edilizio il comparto specificatamente individuato dal PI senza alcuna capacità edificatoria al prezzo del valore IMU delle zone F e con il medesimo atto i crediti edilizi vantati o parte di essi verranno impiegati nel lotto stesso nei limiti previsti dalla normativa di zona.
9. Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale sono calcolate rispetto alla superficie di calpestio (f):
10. - per demolizione in ambiti di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti il credito corrisponde alla superficie di calpestio esistente;
11. - per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria: $- f + 100\%$ se si sposta su una zona compatibile;
12. - per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali di riduzione:
 - - 50% da rurale o produttivo a residenziale;
 - - 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;
 - - 100% da residenziale a residenziale.
13. All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PAT e dal PI.
14. Il PI, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti.
15. Il credito che non dovesse essere immediatamente riutilizzato viene riportato nell'apposito registro dei crediti istituito dal PI.
16. I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

CREDITI TRASFERIMENTO VOLUMI				
Provenienza del credito	Destinazione del credito			
	A	B	C	D
A - Occhiobello	1,00	0,80	1,00	Non ammesso
B – S. Maria Maddalena	1,00	1,00	1,00	Non ammesso
C - Gurzone	0,80	0,80	1,00	Non ammesso
D – Zona agricola	0,80	0,60	0,80	1,00

Art. 4.5. - Schede Norma

1. Le Schede Norma di cui agli elaborati del P.I. sono finalizzate a indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.
2. Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici e le opere di mitigazione che prevalgono sulle prescrizioni delle zone omogenee di riferimento mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione degli interventi.
3. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla verifica della viabilità di accesso in funzione dell'intervento edilizio ipotizzato e localizzazione delle funzioni di interesse pubblico.
4. Per quelle schede norma in cui è prevista la monetizzazione delle aree a standards, il relativo contributo sarà da corrispondere all'atto di rilascio del titolo edilizio o di convenzionamento del PUA, l'Amministrazione comunque si riserva la facoltà di chiedere la realizzazione di tutte o di parte delle aree a servizio necessarie.
5. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate.

Art. 4.6. –Insediamento attività commerciali al dettaglio (LR 50/2012)

1. Le attività commerciali esistenti, alla data di adozione della presente disciplina, non sono obbligate a conformarsi a quanto dettato dalle disposizioni della LR 50/2012. In caso di aumento della Superficie di vendita, della Superficie lorda di pavimento o di cambio di tipologia per le Grandi strutture, che comportino una maggiore dotazione di parcheggi di uso pubblico a servizio delle attività, per le porzioni modificate, si applicano le presenti norme.
2. Le strutture con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della LR 50/2012, gli ambiti D1D, D1E e D2B sono idonei per l'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita (Sv) fino a 2.500 mq.
4. L'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate, di cui al comma 3 dell'art. 2 del Regolamento regionale n.1/2013, individuate nell'Elaborato 3 Schede Aree

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

degradate. I PUA di attuazione delle schede "Aree degradate" dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e smi

5. A seguito di ricognizione, nell'Elaborato 02 – Centri urbani, sono individuati i parchi commerciali esistenti alla data del 31.12.2017 ai sensi della LR 50/2012. A fronte dell'assetto territoriale, infrastrutturale, ambientale e della mobilità in cui si colloca il parco commerciale, in caso di aumento dell'attuale carico urbanistico derivante dall'apertura di nuove attività, dovranno essere valutati in particolare le seguenti situazioni di criticità:
 - a) accessibilità al parco commerciale con utilizzo di TPL, con mobilità ciclopedonale e mezzisostenibili;
 - b) miglioramento della mobilità in entrata e uscita dal parco commerciale anche con l'eliminazione degli incroci stradali esistenti;
 - c) interventi di mitigazione delle isole di calore;
 - d) mitigazioni degli effetti derivanti da ulteriori impermeabilizzazioni dei suoli;
 - e) interventi per il risparmio idrico e riutilizzo delle acque;
 - f) abbattimento delle emissioni CO₂ anche con l'utilizzo delle energie rinnovabili e aumento dell'efficienza energetica;
 - g) ottimizzazione della gestione dei rifiuti;
 - h) interventi di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico.
6. Per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti di cui al comma 1 devono essere reperite superfici minime a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività come sotto riportate:

	Quantità di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico a servizio delle attività commerciale ai sensi dell'art. 5 Regolamento Regionale n. 1/2013		
	Centro Storico	Centro Urbano	Fuori dal Centro Urbano
Esercizio di vicinato	0,50 mq/mq della Slp (possibile monetizzazione)	0,50 mq/mq della Slp (possibile monetizzazione)	0,70 mq/mq della Slp
Medie strutture di vendita	convenzione	0,80 mq/mq della Sv 0,65 mq/mq della Slp	1,00 mq/mq della Sv 0,80 mq/mq della Slp
Grandi strutture di vendita	convenzione	zone di completamento 0,40 mq/mq della Slp	Alimentare 1,80 mq/mq della Sv 1,00 mq/mq della Slp
		zone di espansione 0,50 mq/mq della Slp	Non Alimentare 1,00 mq/mq della Sv 0,80 mq/mq della Slp

7. I parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con dimensioni minime di stazionamento pari a m. 2,50 x 5,00 (stalli a pettine od ortogonali al senso di marcia), m. 2,10 x 6,00 (stalli in linea – paralleli al senso di marcia), ecc.;
 - la larghezza della corsia di manovra minima deve essere pari a m. 5,50 (per gli stalli perpendicolari al senso di marcia o formanti un angolo maggiore di 60°), pari a 4,00 m (per gli stalli formanti un angolo minore di 60°), pari a 2,50 m (per gli stalli in linea al senso di marcia).
8. Le corsie di distribuzione ai posti auto, ed in genere le aree di manovra, dovranno garantire l'effettiva fruibilità dei parcheggi.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

9. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 20 o frazione di 20, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura.
10. Ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture da ciascuna area a parcheggio coperta o scoperta e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Per le aree a parcheggio il requisito si intende soddisfatto qualora sia possibile la connessione per almeno il 5% degli stalli.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 5. – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE****Art. 5.1. - Articolazione delle ZTO**

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

ZONE DI ANTICA ORIGINE

ZONA A Centro Storico;
ZONA A1 Nuclei e insediamenti rurali di antica origine;
ZONA A2 Edifici isolati di interesse storico ambientale;

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ZONA B1 Residenziale semiintensiva di completamento;
ZONA B2 Residenziale semiestensiva di completamento;
ZONA B3 Residenziale di ristrutturazione;
ZONA B4 Residenziale commerciale di completamento;
ZONA BS Residenziale speciale;
ZONA C1 Residenziale con P.U.A. approvato;
ZONA C2A Residenziale di progetto;
ZONA C3 Ambito di riqualificazione urbana con scheda di intervento;

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA D1A Produttiva di completamento;
ZONA D1B Produttiva con P.U.A. approvato;
ZONA D1C Turistico alberghiera;
ZONA D1D Artigianale commerciale di completamento;
ZONA D1E Commerciale direzionale di servizio;
ZONA D1F Stazione di servizio;
ZONA D2B Mista commerciale, direzionale, servizi e residenziale di progetto;
ZONA D3A Agroindustriale esistente;
ZONA D3B Agroindustriale di progetto;
ZONA D4 Area produttiva per impianti speciali;
ZONA D5A Area per attività turistiche e ricettive;
ZONA D5B Area per attività ricettive e commerciali;
Attività produttive fuori zona

ZONE AGRICOLE

ZONA E Zona Agricola;
ZONA EA Agricola periurbana;
ZONA ES Agricola a edificazione diffusa;

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

ZONA F1A Aree per attrezzature di interesse comune;
ZONA F1B Aree per attrezzature tecnologiche
ZONA F2Aree per l'istruzione;
ZONA F3A Verde pubblico attrezzato;
ZONA F3B Area per impianti sportivi;
ZONA F3C Aree per attività sportive all'aperto;
ZONA F4 Parcheggi pubblici;
ZONA P-Pr. Piazzali e parcheggi privati;
ZONA VM Verde di mitigazione;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

ZONA FPt. Parco tematico per il tempo libero e servizi ricettivi di progetto;
Aree pedonali – Percorsi ciclopeditoni
Strade esistenti e di progetto.

Art. 5.2. - ZONA A - Centro Storico;

1. Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione, di cui sono visibili aspetti ambientali e tipologici di una certa uniformità.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nel perimetro del Centro Storico vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del previgente PRG e del PAT, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione.
5. Gli interventi all'interno del Centro Storico si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni comparto del centro storico esteso almeno alla singola proprietà, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.)
7. I progetti di opere pubbliche se completi di relazione storico iconografica possono proporre motivate modifiche ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
8. Nell'ambito del perimetro del Centro Storico sono confermati gli interventi codificati dalle singole schede e riportati negli elaborati grafici o in calce alla singola scheda di rilevamento.
9. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.
10. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nel Centro Storico si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
11. All'interno delle zone omogenee A, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.
12. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti della zona A - Centro Storico sono:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- in generale ogni altro intervento preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i bb.aa.

Negli edifici soggetti a grado 1 i servizi igienici e la cucina, potranno essere privi di aperture verso l'esterno, purché dotati di impianto di condizionamento d'aria o ventilazione forzata. Ai fini abitabili è possibile l'utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, in ogni caso senza alcuna alterazione della pendenza delle falde e della quota di gronda. Allo scopo di conservare i caratteri architettonici prevalenti originari, ai fini residenziali sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante anche inferiore ad 1/8, fino ad un minimo di 1/12.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, con modifica della posizione e della quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto sino a un massimo di 50 cm.; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Non sono ammessi interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione in allineamento con gli edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Negli edifici soggetti a grado 2 i servizi igienici e la cucina, potranno essere privi di aperture verso l'esterno, purché dotati di impianto di condizionamento d'aria o ventilazione forzata; inoltre ai fini abitabili è possibile l'utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, qualora ciò sia possibile senza alcuna alterazione della pendenza delle falde e della quota di gronda; allo scopo di conservare i caratteri architettonici prevalenti originari, ai fini residenziali sarà considerato abitabile l'ambiente che presenti un rapporto illuminante anche inferiore ad 1/8, fino ad un minimo di 1/12.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Non sono ammessi interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione in allineamento con gli edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40.

Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una mediata di m. 2,40.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione totale.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di salubrità, garantendo comunque l'altezza netta minima dei locali prevista dalle norme sanitarie;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Non sono ammessi interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione in allineamento con gli edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40.

Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40.

Sono ammessi i seguenti interventi previsti dal DPR 380/2001:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- mantenimento della volumetria legittima esistente e della destinazione d'uso dei locali accessori.

I nuovi edifici avranno un'altezza massima non superiore a quella degli edifici contermini nel comparto e dovranno rispettare le norme del Codice Civile in merito alle distanze dai confini fermo restando il limite di distanza pari a 10,00 ml. per pareti finestrate.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal DPR 380/2001:

Grado 6 - Edifici in contrasto con l'ambiente

Riguarda gli edifici e i manufatti che costituiscono elementi di degrado rispetto al contesto.

Per questi edifici si prevede la demolizione senza ricostruzione; nel caso di costruzioni legittime tale intervento può comportare il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità di cui all'Articolo 52 delle NTA del PAT.

USO DEL SUOLO

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

13. Le destinazioni d'uso ammesse per i comparti del centro storico, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
- Residenziale
 - Turistico;
 - Direzionale;
 - Commerciale;
 - Artigianato di servizio;
 - Servizi.
14. Ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i. nelle zone A sono insediabili:
- esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
15. Per quanto riguarda le aree individuate a verde pubblico, attrezzature di interesse pubblico, parcheggi pubblici e aree pedonali si fa riferimento alle specifiche prescrizioni di seguito riportate per le zone F.

TUTELE

16. Giardini e parchi:

- Trattasi di parchi, giardini di stretta connessione funzionale e morfologica con i fabbricati del centro storico per i quali l'obiettivo proposto è la conservazione.
- Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato di norma abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.
- Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali.
- E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebo, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.). Le pavimentazioni dovranno essere in acciottolato, lastre di pietra, mattoni in laterizio o ghiaio.

17. Mure di cinta

- Trattasi delle mura di cinta, prevalentemente prospettanti le pubbliche vie, dei complessi edilizi e delle ville padronali storiche realizzate con la tecnica mista dei mattoni ed elementi in sasso a vista.
- E' vietato qualsiasi intervento di demolizione totale o comunque di deturpamento del bene ambientale, caratteristico di questa zona della provincia veronese.
- Risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai; tali interventi saranno possibili solo a seguito di motivate necessità e comunque valutate nel merito dall'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di intervento edilizio diretto o formazione di PUA.
- Interventi generali di recupero dei fabbricati entro il perimetro delle mura di cinta deve essere accompagnato dall'intervento di recupero del tratto di mura interessato.

18. Filari alberati:

- Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi; va garantita alla base dell'albero una

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

superficie “copritornello” forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.

- Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

Art. 5.3. - ZONA A1 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine;

1. Tali zone individuano i nuclei e le corti storiche ex art. 10 LR 24/85 e gli altri insediamenti di antica origine, ancora riconoscibili, presenti nel territorio agricolo del Comune di Occhiobello.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. Gli edifici compresi nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine vengono classificati, secondo i valori di arte, di storia, di cultura o, semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.
4. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del PRG vigente e del PAT, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione (vedi definizioni articolo precedente).
5. Gli interventi relativi agli edifici all'interno dei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
6. È comunque ammessa la presentazione, per ogni nucleo o insediamento rurale di antica origine esteso all'intero comparto, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche al perimetro del comparto, alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.).
7. E' obbligatoria la presentazione di un Piano di recupero dell'intero comparto, qualora venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50 % (o comunque 1000 mc) della superficie calpestabile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale.
8. I progetti di opere pubbliche, se completi di relazione storico iconografica, possono proporre motivate modifiche ai gradi di protezione e alle destinazioni d'uso a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
9. Le destinazioni d'uso ammesse per i nuclei e insediamenti rurali di antica origine, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle agricole, residenziali e compatibili e precisamente:
 - a) Agricola
 - b) Residenziale
 - c) Turistico;
 - d) Direzionale;
 - e) Commerciale;
 - f) Artigianato di servizio;
 - g) Servizi.
10. Ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i. per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone A1 sono insediabili:
 - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq..

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

11. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono quelli definiti all'articolo precedente.
12. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.
13. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
14. All'interno delle zone omogenee A1, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.

TUTELE

15. Giardini e parchi:

- Trattasi di parchi, giardini di stretta connessione funzionale e morfologica con i fabbricati del centro storico per i quali l'obiettivo proposto è la conservazione.
- Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato di norma abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.
- Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali.
- E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebo, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.). Le pavimentazioni dovranno essere in acciottolato, lastre di pietra, mattoni in laterizio o ghiaio.

16. Mure di cinta

- Trattasi delle mura di cinta, prevalentemente prospettanti le pubbliche vie, dei complessi edilizi e delle ville padronali storiche realizzate con la tecnica mista dei mattoni ed elementi in sasso a vista.
- E' vietato qualsiasi intervento di demolizione totale o comunque di deturpamento del bene ambientale, caratteristico di questa zona della provincia veronese.
- Risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai; tali interventi saranno possibili solo a seguito di motivate necessità e comunque valutate nel merito dall'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di intervento edilizio diretto o formazione di PUA.
- Interventi generali di recupero dei fabbricati entro il perimetro delle mura di cinta deve essere accompagnato dall'intervento di recupero del tratto di mura interessato.

17. Filari alberati:

- Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
- Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi; va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
- Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 5.4. - ZONA A2–Edifici isolati di interesse storico ambientale;**

1. Tali zone individuano gli edifici singoli presenti nel territorio agricolo del Comune di Occhiobello e che presentano delle valenze architettoniche o ambientali.
2. La presente normativa si propone di salvaguardare da un lato la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici ritenuti di interesse storico e dall'altro di consentire un elevato grado di riuso e utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
3. In misura del maggiore o minore valore accertato, sulla base delle schedature del PRG vigente e del PAT, è stato assegnato ad essi diverso grado di protezione (vedi definizioni articoli precedenti).
4. Gli interventi relativi agli edifici di interesse storico ed ambientale si attuano in via diretta mediante l'attuazione delle prescrizioni normative dei singoli gradi di protezione per i vari edifici.
5. È comunque ammessa la presentazione, per ogni nucleo o insediamento rurale di antica origine esteso all'intero comparto, di un Piano di Recupero di iniziativa privata e/o pubblica o altro strumento urbanistico attuativo sempre di iniziativa privata e/o pubblica che può proporre motivate modifiche al perimetro del comparto, alle modalità di intervento definite dai singoli gradi di protezione e dalla schedatura vigente, per gli edifici classificati con grado di protezione 3 e seguenti. In particolare il Piano Attuativo dovrà contenere una relazione storico iconografica con l'evoluzione dell'insediamento, la schedatura puntuale aggiornata di ogni edificio e corpo edilizio presente nell'ambito di intervento assegnando un grado di protezione che identifica una specifica categoria di intervento. Risultano ammissibili, se motivate dall'analisi precedente, proposte di modifica dei gradi di protezione, di demolizione e recupero volumetrico. Nel caso in cui il Piano di Recupero consenta cambi di destinazione d'uso per la volumetria esistente, una quota pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso, deve essere destinata a servizi e accessori (garage e box auto, cantine, accessori alla residenza, ecc.).
6. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici di interesse storico ed ambientale, salvo diverse indicazioni delle tavole dell'uso del suolo, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente:
 - a) Agricola
 - b) Residenziale
 - c) Turistico;
 - d) Direzionale;
 - e) Commerciale;
 - f) Artigianato di servizio;
 - g) Servizi.
7. Ai sensi della L.R. 50/2012 e s.m.i. per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone A1 sono insediabili:
 - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq..
8. I gradi di protezione definiti per gli edifici esistenti nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine sono quelli definiti all'articolo precedente.
9. Agli edifici, lecitamente assentiti, eventualmente non classificati con grado di protezione nelle tavole di progetto, si applica il grado di protezione 5.
10. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni nei nuclei e insediamenti rurali di antica origine si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
11. All'interno delle zone omogenee A2, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.

Art. 5.5. - ZONA B1 - Residenziale semiintensiva di completamento;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

1. Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
4. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B1 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq..
6. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
7. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
8. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche.
9. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.L., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
10. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
11. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
12. Gli interventi all'interno della zona B1 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 3,00mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 4 fuori terra oltre a un eventuale piano seminterrato.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,00.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Indice di copertura: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.6. - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
2. Le funzioni diverse dalla residenze sono consentite sino ad un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento realizzabile o realizzata complessiva su più piani e comunque sempre ammesse al piano terra di ogni edificio; i locali a ciò destinati devono avere le caratteristiche di legge quali altezze, superfici minime, locali servizi, nonché l'integrale rispetto di quanto prevede la L.R. n. 50/2012 sul commercio; il conteggio delle superfici va effettuata al lordo delle murature e con l'esclusione del vano scala, ascensore, androni, porticati aperti d'uso pubblico e vani accessori (cantine - garage - soffitte); sono ammesse deroghe solo in caso di specifica schedatura di intervento.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione.
4. Sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici o detti di bassa corte;
 - tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e comunque tutte quelle attività artigianali estranee al contesto e non considerate di "servizio".
5. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenti alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
6. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B2 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq..
7. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.
8. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, previste nel corpo stesso delle costruzioni, o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

9. Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni plani volumetriche.
10. Sono comunque fatte salve le cubature esistenti alla data di adozione del P.I., superiori all'indice fondiario ammesso anche se trattasi di volume costituenti annessi di origine rurale.
11. E' inoltre concesso, con la presentazione di un progetto unitario, la riorganizzazione della volumetria complessiva esistente, nell'ambito del lotto di proprietà o di più lotti, anche con trasposizione di volumi, nel rispetto delle distanze prescritte e dei parametri della ZTO di appartenenza.
12. Frazionamenti dei lotti, ove non prescritto il piano attuativo, al fine di incorporare, anche contestualmente all'intervento, edifici sui quali non si interviene, sono possibili, purché agli edifici incorporati sia attribuita un'area di pertinenza, in rapporto della loro consistenza volumetrica e all'indice fondiario di zona, non minore di quella residua riferita agli edifici oggetto di intervento.
13. Gli interventi all'interno della zona B2 dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,50 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 4 fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,00.
 - Indice di copertura: non può superare il 30% della superficie fondiaria.
 - Tipologia edilizia: a blocco, in linea, composta, a schiera.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml., e comunque nel rispetto del D.M. 1444/1968;
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.7. - ZONA B3 - Residenziale di ristrutturazione;

1. Tali zone edificate, compresa tra la Strada Statale n. 16 Rovigo - Ferrara ed il fiume Po, presenta delle caratteristiche particolari di degrado urbanistico – edilizio.
2. E' previsto un intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica così come definito all'art. 3, comma 1 lettera f) del DPR n. 380/01 da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica che definisca una opportuna area di recupero edilizio ed ambientale articolata in una serie di interventi integrati di edilizia pubblica e privata, di servizi alla residenza, di servizi a scala urbana e di interventi di miglioramento della viabilità automobilistica e ciclopeditoneale.
3. Nelle more di approvazione del PUA di cui al precedente comma sono ammessi, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia rispettando la cubatura preesistente con un aumento massimo del 15% per una volta sola. E' ammessa pure la nuova edificazione nei singoli lotti liberi mediante intervento diretto.
4. Per gli edifici che sono già stati ampliati nell'arco di vigenza del PRG sono ammissibili ulteriori ampliamenti sino a raggiungere l'incremento complessivo del 15%; per ampliamenti che superano tale indice sarà predisposta apposita scheda norma da assoggettare all'istituto perequativo.
5. Gli indici da osservare sono i seguenti:
 - - Indice di edificabilità per la nuova edificazione: 1,00 mc./mq. con il limite massimo di 800 mc. per la tipologia unifamiliare e di 1.200 mc. per la tipologia binata.
 - - Rapporto di copertura: preesistente; in caso di interventi di ampliamento entro il 15% delle volumetrie, è possibile ampliare la superficie coperta ferme restando le successive prescrizioni.
 - - Altezza massima: preesistente o fino ad un massimo di 7,00 m.
 - - Numero massimo dei piani: preesistente o fino ad un massimo di 2 piani più seminterrato.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- - Distanza dalle strade: allineamenti preesistenti.
 - - Distanza dai confini: a confine od a 5,00 m.
6. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
 7. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
 8. - Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.
 9. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà con una distanza minima tra i fabbricati di 6,00 m. Tale possibilità, in osservanza dell'art. 9 punto 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
 10. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto 6,00 m tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.
 11. L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di 2,70 m e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.
 12. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
 14. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B3 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 13. Sulla base di tale documentazione è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere uno studio planivolumetrico esteso su un'area più ampia.
 14. In assenza di allacciamenti alle opere di urbanizzazione esistenti, il richiedente, la domanda di titolo edilizio dovrà presentare il progetto esecutivo inerente le opere di urbanizzazione da allacciare alla rete pubblica.

Art. 5.8. - ZONA B4–Mista residenziale e commerciale di completamento;

1. Tale zona è destinata ad accogliere, insieme con la residenza, anche attività commerciali e direzionali.
2. In essa possono trovare sede: edifici ad uso abitazione, negozi, studi professionali e commerciali, ristoranti, edifici per la cultura, per gli spettacoli, il ritrovo e per il tempo libero, ecc.
3. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone B4 sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
4. Il piano terra deve essere utilizzato esclusivamente ad attività commerciali e/o direzionali oltre agli eventuali volumi tecnici necessari per accedere ai piani superiori e con assoluta esclusione dei garages che dovranno essere interrati.
5. Non meno del 30% della cubatura dovrà obbligatoriamente avere funzione commerciale - direzionale.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

6. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.
7. Si prescrivono le seguenti norme:
 - - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo a blocco, in linea o composto.
 - - Densità fondiaria: non deve superare i 3,00 mc./mq..
 - - Numero dei piani: non deve essere superiore a 4 fuori terra.
 - - Altezza del fabbricato: non può superare i 13,50 m.
 - - Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria.
 - - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m od a confine per le murature in aderenza.
 - - Distanza dal ciglio della strada: secondo allineamenti preesistenti od a 5,00 - 7,00 e 10,00 m in rapporto alla larghezza della strada, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
 - - Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.
8. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse esclusivamente nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
9. Nelle nuove costruzioni, lavanderie e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
10. Nelle nuove costruzioni, i parcheggi, i posti auto o autorimesse dovranno essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, comma 2° della Legge n. 122/89.

Art. 5.9. - ZONA BS–Residenziale speciale;

1. In tali zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e di ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.
2. Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona per volumetrie incombenti e/o per pericolosità.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
4. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone BS sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
5. L'edificazione deve essere coordinata da un progetto unitario ed è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed, eventualmente, alla realizzazione di quelle opere di urbanizzazione previste entro l'ambito territoriale della singola zona.
6. Dovranno essere predisposti gli standards primari da cedere al Comune o da vincolare ad uso pubblico, salvo le monetizzazioni indicate nelle schede norma, che ai sensi del precedente art. 2.4 corrispondono a:
 - - parcheggi pubblici = 4,0 mq/ab
 - - verde pubblico attrezzato = 8,0 mq/ab
7. Al fine del rilascio dei titoli edilizi devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

8. Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione funzionale di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole ed alla cessione delle aree e delle opere già previste dal P.I. od alla istituzione di vincolo per le altre opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.
9. Si prescrivono le seguenti norme:
 - - Tipologia edilizia: l'edificio sarà del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
 - - Densità territoriale: non deve superare 1,00mc./mq. riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale delle singole zone.
 - - Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 4 fuori terra.
 - - Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 13,00 m.
 - - Percentuale area coperta: non può essere superiore al 30% della superficie fondiaria per le case di tipo composto; al 40% per le case a schiera;
 - - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera;
 - - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m.
 - - Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.
10. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il progetto principale.
11. Nelle nuove costruzioni, i parcheggi, i posti auto o autorimesse dovranno essere previsti nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, comma 2° della Legge n. 122/89.

Art. 5.10. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato;

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione

Art. 5.11. ZONA C2A - Residenziale di progetto;

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo rispettando comunque i minimi di legge; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale
 - b) Turistico;
 - c) Direzionale;
 - d) Commerciale;
 - e) Artigianato di servizio;
 - f) Servizi.
4. Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Responsabile del Servizio risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
5. Nelle nuove costruzioni le lavanderie, le autorimesse e qualsiasi altro locale accessorio dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni.
6. Nei nuovi edifici devono essere ricavati parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale nella misura indicata all'art. 2, secondo comma, della L. 122/1989.
7. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone C2A sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.000 mq..
8. In aggiunta alle prescrizioni di cui in precedenza si prescrivono, salvo diverse indicazioni delle schede norma, le seguenti norme:
 - Tipologia edilizia: edifici isolati, binati o a schiera o in linea.
 - Densità territoriale: non deve superare 0,80 mc./mq.;
 - Indice di copertura: 35% dell'area del lotto per case binate o isolate; 40% per case a schiera o in linea.
 - Altezza massima: non può superare i 10,50 mt.
 - Numero massimo di piani: tre piani fuori terra.
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a 5 mt. 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.
 - Distanza dal ciglio stradale: non può essere inferiore a 5,00 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; a ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00 salvo particolari allineamenti da definire in sede di Piano Attuativo.
9. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni piani volumetriche

Art. 5.12. ZONA C3 – Ambito di riqualificazione urbana con scheda di intervento;

1. Questi ambiti riguardano le aree già individuate ai sensi della LR n. 50/2012 e che presentano i seguenti fenomeni di degrado:
 - degrado edilizio (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico strutturale, ecc.);
 - degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc.);

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- **degrado socio-economico** (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.);
- 2. Tali ambiti sono finalizzati a interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale così come descritti dall'art. 5 della LRV n. 14/2017:
 - a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
 - b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.
- 3. Gli interventi all'interno di tali ambiti sono soggetti alla redazione di specifica scheda norma riportante tutti gli elementi di trasformazione e riqualificazione nel rispetto degli obiettivi del comma precedente.
- 4. Per gli edifici esistenti in tali ambiti, in assenza di specifica scheda norma, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza modifiche alle destinazioni d'uso attuali.

Art. 5.13. - ZONA D1A – Produttiva di completamento;

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
2. Alle domande di titolo edilizio si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.
3. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Produttivo con esclusione tassativa delle industrie nocive;
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi.
4. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - a) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - b) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
5. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli edifici destinati alle attività e possibilmente in aderenza con essi.
6. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
7. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

8. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal richiedente il Titolo Edilizio.
9. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
10. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
11. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area. Per le attività ad esclusiva destinazione magazzino / stoccaggio / archiviazione si prescrive l'aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 60%. In tal caso il nuovo edificio dovrà essere progettualmente identificabile con l'attività stessa e quindi senza il soddisfacimento dei parametri di illuminazione ed aerazione.
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
12. Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
13. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.
14. Per gli edifici residenziali preesistenti all'interno di tali zone e non connessi con attività produttiva sono sempre ammessi gli interventi previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D. L. gs. 380/2001, compreso il frazionamento delle unità immobiliari; eventuali interventi diversi sono ammissibili solo con la predisposizione di scheda norma con l'applicazione dell'istituto perequativo

Art. 5.14. - ZONA D1B – Produttiva con PUA approvato;

1. Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto tutti gli indici stereometrici e tutte le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.
2. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
3. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Produttivo
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale;
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi.
4. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, salvo diverse previsioni delle convenzioni urbanistiche, nelle zone D1B sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - c) esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - d) medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
5. Le attività non previste dal piano attuativo approvato dovranno reperire gli standard di legge.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

6. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
7. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma del comma precedente.
8. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
9. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
10. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode (n°1 alloggio) sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie produttiva realizzata.
11. E' possibile apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

Art. 5.15. - ZONA D1C – Turistico - alberghiera;

1. Tale zona è destinata ad accogliere edifici ed attrezzature connesse alla ricezione ed all'ospitalità (bar, ristoranti, alberghi, ostelli, ecc.) e in generale tutte le strutture elencate al precedente art. 4.2. È ammesso un alloggio per ogni unità fino ad un valore massimo di 500 m³.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.
3. Nelle aree dovranno essere collocati gli standards urbanistici prescritti dal precedente art. 2.4.
4. Si prescrivono le seguenti norme:
 - Densità fondiaria: non deve superare i 2,00 mc./mq..
 - Numero dei piani: non deve essere superiore a 4 piani fuori terra.
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i 13,50 m.
 - Percentuale area coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m od a confine per le murature in aderenza.
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m.
 - Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.
5. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni piani volumetriche.

Art. 5.16. - ZONA D1D–Artigianale commerciale di completamento;

1. Tale zona è destinata ad edifici a carattere produttivo e/o commerciale, con particolare riferimento a negozi, mostre, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca ed analisi, uffici, attività di produzione artigianale con relativi punti di vendita.
2. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1D sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

3. È consentita l'edificazione dell'alloggio per il personale addetto alla sorveglianza e gestione delle strutture presenti nell'area. Gli alloggi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie riservata alla produzione o alla vendita e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o di vendita; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con le strutture artigianali - commerciali e possibilmente in aderenza con le stesse.
4. L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto di titolo edilizia.
5. All'interno del lotto dovranno essere garantiti, con apposito vincolo, gli standards urbanistici di cui al precedente art. 2.4 e, nel caso di attività commerciali, di quelli previsti dalla LR n. 50/2012.
6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area. Per le attività ad esclusiva destinazione magazzino / stoccaggio / archiviazione si prescrive l'aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 60%. In tal caso il nuovo edificio dovrà essere progettualmente identificabile con l'attività stessa e quindi senza il soddisfacimento dei parametri di illuminazione ed aerazione.
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 8,50 m, esclusi i volumi tecnici.
 - Distanze dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m; è consentita l'edificazione nel confine per le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m.
 - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore a 10,00 m.
7. Gli edifici esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme, con funzione esclusivamente residenziale e non riferiti ad attività commerciali e/o produttive, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e potranno essere ampliati facendo riferimento ad un indice fondiario di 1,5 mc/mq.. Restano validi gli altri indici di zona.

Art. 5.17. - ZONA D1E–Commerciale direzionale di servizio;

1. Tale zona è destinata ad edifici a carattere commerciale - direzionale con particolare riferimento a mense - ristoranti, alberghi, mostre e uffici con carattere direzionale al servizio delle aree produttive, servizi e/o attrezzature sociali, culturali e sanitarie, sportelli bancari, servizi alle aziende, ecc.
2. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D1E sono insediabili:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medio piccole strutture di vendita fino a 1.500 mq..
3. È consentita l'edificazione dell'alloggio per il personale addetto alla sorveglianza e gestione delle strutture presenti nell'area.
4. Gli alloggi non potranno avere una superficie lorda superiore al 30% della superficie degli edifici di ogni unità autonoma a carattere commerciale - direzionale e non potranno superare i 500 m³.
5. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con le strutture commerciali e/o direzionali e possibilmente in aderenza con le stesse.
6. L'utilizzazione dell'area potrà avvenire con intervento diretto di titolo edilizia che è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed agli standards relativi agli insediamenti di carattere commerciale direzionale previsti dal precedente art. 2.4 e dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla L.R.V. n. 50/2012.
7. Tutti gli edifici esistenti nell'area possono modificare la propria destinazione d'uso conseguentemente alle richiamate destinazioni di zona indipendentemente dalla loro incidenza volumetrica sull'area di proprietà.
8. Sono prescritte le seguenti norme:
 - Densità fondiaria: non deve essere superiore a 1,00 mc./mq.. Tale indice, da considerare al netto delle volumetrie esistenti, si applica anche per le aree già individuate per opere di urbanizzazione allo strumento urbanistico generale (strade, parcheggi, ecc.).

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i 10,00 m.
- Percentuale area coperta: non potrà superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m.
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a 5,00 m.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.

Art. 5.18. - ZONA D1F–Stazioni di servizio;

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti e lubrificanti - stazione di servizio con la presenza di attrezzature a servizio delle persone e degli automezzi, con particolare riferimento ad autofficine, bar, connessi con la gestione degli impianti, oltre ai locali per la commercializzazione dei prodotti compatibili con il carattere di servizio dell'area.
2. Per i locali già esistenti è ammessa anche la sola destinazione direzionale e/o commerciale.
3. Si prescrivono le seguenti norme:
 - Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a 6,00 m.
 - Percentuale di area coperta: non potrà superare il 20% della superficie fondiaria.
 - Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a 5,00 m.
 - Distanza dalla strada: non potrà essere inferiore a 20,00 m con esclusione dell'impianto di distribuzione e delle relative pensiline che possono essere collocate fino ad una distanza minima dalla strada di 10,00 m.
 - Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m per i fabbricati esterni all'area di intervento.

Art. 5.19. ZONA D2B–Mista commerciale, direzionale, servizi e residenziale di progetto;

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Trattasi di zone destinate all'insediamento di attività commerciali, direzionali e di servizio, quali mostre, esposizioni, uffici, luoghi di ritrovo, supermarket, mercati stagionali, palestre, alberghi, ristoranti e strutture d'interesse collettivo a servizio della zona.
4. In tali zone è ammessa l'insediamento di unità residenziali indipendenti dalle altre attività nel limite stabilito dalle singole schede norma.
5. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2B sono insediabili le seguenti attività commerciali:
 - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
 - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq..
6. In fase di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le quantità di insediamenti commerciali e le corrispondenti aree a parcheggio nella misura prevista dall'art. 16 della L.R. n. 15/2004 e D.G.R. 670/2005.
7. Per l'attuazione di queste zone si prescrivono le seguenti norme:
 - Carico insediativo max.: è definito dalle schede norma in termini di superficie lorda di pavimento per le varie destinazioni; in fase di PUA sono ammissibili scostamenti del 20% della s.l.p. definita dalla scheda norma per le singole destinazioni d'uso fermo restando il totale della s.l.p. concessa.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Altezza massima: non può superare i 20,00 mt..
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5,00 mt.; è consentita l'edificazione in aderenza sul confine purchè le domande di titolo edilizio siano presentate congiuntamente.
- Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Art. 5.20. - ZONA D3A–Agroindustriale esistente;

1. Tale zona è destinata a ospitare insediamenti di tipo agroindustriale caratterizzati da complessi di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura.
2. Alle domande di titolo edilizio si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.
3. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli edifici destinati alle attività e possibilmente in aderenza con essi.
4. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
5. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
6. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal richiedente il Titolo Edilizio.
7. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
8. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
9. Gli interventi all'interno della zona D3A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area. Per le attività ad esclusiva destinazione magazzino / stoccaggio / archiviazione si prescrive l'aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 60%. In tal caso il nuovo edificio dovrà essere progettualmente identificabile con l'attività stessa e quindi senza il soddisfacimento dei parametri di illuminazione ed aerazione.
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
- 10. Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
- 11. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

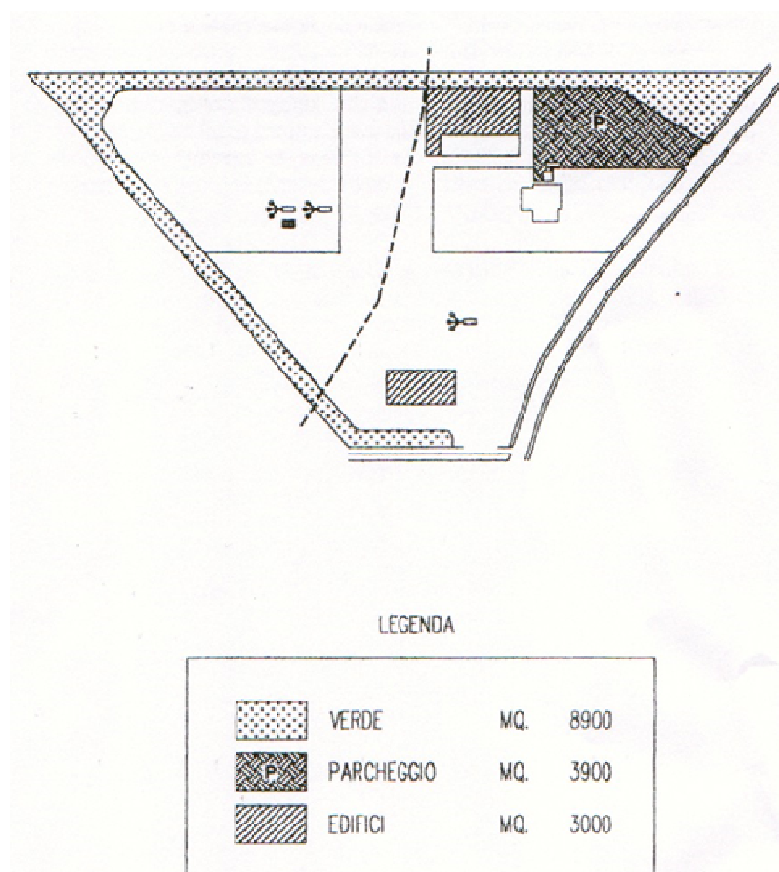
Art. 5.21. ZONA D3B–Agroindustriale di progetto;

1. In queste zone l'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo che deve essere esteso all'intero ambito di intervento minimo previsto nella zonizzazione salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
2. Il Piano Attuativo dovrà recepire integralmente la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria, a carico dei soggetti attuatori, previste nella tavola di zonizzazione all'interno degli ambiti di intervento minimo; sono tuttavia consentite, in fase di predisposizione dello strumento attuativo, leggere modifiche allocative al sedime delle opere di urbanizzazione stesse.
3. Tale zona è destinata a ospitare insediamenti di tipo agroindustriale caratterizzati da complessi di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura.
4. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della superficie riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con gli edifici destinati alle attività e possibilmente in aderenza con essi.
5. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro l'altezza massima prevista a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 (unovirgolacinque) volte la superficie del lotto.
6. Sono ammessi fabbricati staccati dall'unità principale, solo se destinati alla localizzazione di impianti tecnologici direttamente connessi alla lavorazione praticata nella struttura principale.
7. Gli interventi all'interno della zona D3B dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area. Per le attività ad esclusiva destinazione magazzino / stoccaggio / archiviazione si prescrive l'aumento della superficie coperta fino ad un massimo del 60%. In tal caso il nuovo edificio dovrà essere progettualmente identificabile con l'attività stessa e quindi senza il soddisfacimento dei parametri di illuminazione ed aerazione.
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a 8,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
 - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
8. Minori distanze, tra i fabbricati, confini interni al PUA e dalle strade, sono ammesse solo nel caso previsioni plani volumetriche del PUA.

Art. 5.22. - ZONA D4–Area produttiva per impianti speciali;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

1. In questa zona è ammessa unicamente l'attività di trasformazione e commercializzazione di materiali inerti, con interventi di nuova edificazione aventi carattere di ricovero e manutenzione del parco macchine ed attrezzature di cantiere, di officina riparazioni e manutenzione ad uso aziendale, di rimesse adeguate, di magazzino ricambi, di una pesa a ponte e di un corpo edilizio da destinare ad uffici.
2. È previsto l'intervento diretto in conformità alla cartografia di seguito allegata alle presenti norme tecniche.
3. La richiesta di titolo edilizio dovrà essere accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo che preveda le modalità relative alla dismissione dell'attività esistente.
4. L'intervento dovrà avere i seguenti parametri:
 - area a parcheggio: 3'000 mq.;
 - area a verde: 8'900 mq.;
 - Superficie coperta massima per edifici di progetto: 3'000 mq.;
 - altezza massima: non potrà superare i 7,50 m;
 - distanza dai confini: non potrà essere inferiore a 10,00 m;
 - distanza dalla via Eridania: non potrà essere inferiore a 30,00 m.



Art. 5.23. - ZONA D5A–Area per attività turistiche e ricettive;

1. Tale zona è destinata anche dal Piano Provinciale di Settore "Sinistra Po" ad attività di carattere agrituristico e ricettivo tendente alla valorizzazione delle attività turistiche e di visitazione.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

2. 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 salvo quanto previsto al precedente art. 2.1.
3. Oltre alle attrezzature sportive (piscine, golf, tennis, ecc.) ed al ristorante, è ammessa la realizzazione di edifici ricettivi per il ricavo della foresteria e di alloggi funzionali all'attività turistica e di visitazione, nonché punti vendita di prodotti locali.
12. Gli interventi all'interno della zona D5A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 10% dell'area.
 - Altezza massima: per i nuovi edifici non dovrà essere superiore a 7,50 m esclusi i volumi tecnici;
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 5,00 ml. ; è consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 5,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
4. È ammesso il recupero, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.
5. Restano valide le indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, costruttive formali prescritte per la Zona E – Agricola e riportate nel Prontuario della mitigazione e qualità ambientale.

Art. 5.24. - ZONA D5B–Zona speciale per attività ricettive e commerciali;

1. Tale zona è destinata ad accogliere attività ricettive quali: alberghi, motel, ristoranti, bar, ecc... e commerciali quali: esposizioni/mostre, negozi, palestre ed attività connesse oltre a servizi tecnici automobilistici, ecc..
2. Le stesse dovranno avere una dotazione di standards a parcheggio in grado di accogliere, proporzionalmente al proprio stimato bacino di utenza, anche il flusso veicolare generato dal casello autostradale.
3. Si prescrivono le seguenti norme:
 - superficie coperta = 40%;
 - distanza dai confini = m 5.00;
 - altezza fabbricati= non superiore a m 13.00;
 - distanza dall'autostrada = quella individuata graficamente nel P.I..

Art. 5.25. –Attività produttive fuori zona;

1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. che viene confermata anche dal PI
3. Le attività oggetto di specifica variante sono relative a:
 - Attività di ristorazione catastalmente individuata al foglio n. 20, mappali 5 e 6. Per tale attività è consentito un intervento di ristrutturazione ed ampliamento con le seguenti caratteristiche:
 - - Superficie coperta immobile: invariata rispetto esistente;
 - - volume per trattoria: max. 535 mc.;
 - - volume per abitazione: max. 378 mc.;
 - - volume nuovo portico: max. 395 mc.;
 - - destinazione d'uso: trattoria al PT e residenza al P1.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 5.26. - ZONA E – Agricola;**

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui agli art.43-44-45 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004 e smi.
2. E' ammessa:
 - a) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie massima di 10 mq., altezza media non superiore a 2,50 ml.
 - b) 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 volumetrica attraverso intervento edilizio diretto;
 - c) il frazionamento della singola unità immobiliare residenziale in due unità immobiliari sempre residenziali.
3. 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.
4. Le serre dovranno rispettare le caratteristiche tecniche stabilite con DGR n. 172 del 3/02/2010 *"Individuazione delle caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento"*.
5. Si richiamano i seguenti criteri:
 - a) le nuove edificazioni dovranno essere di norma collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti plano altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
 - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 50 ml dalla casa di abitazione. Tali impianti non possono essere realizzati se comportano movimenti terra, scavi o sbancamenti che non consentano il ripristino dell'andamento dei terreni a lavori ultimati, con dislivello dal piano di campagna non superiore a 50 cm. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
 - c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo. Gli eventuali abbattimenti di alberature esistenti, individuati nel PAT come filari alberati dovranno trovare giustificazione attraverso la produzione di una specifica relazione agronomica

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

6. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole - produttive sulla base di un piano aziendale di cui il comma 2 dell'art. 44 della LR n. 11/2004. Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti (questi ultimi nel limite di 800 mc. per unità abitativa) si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
- numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra oltre al sottotetto;
 - Altezza massima dei fabbricati: 8,50 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgsn. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a ml. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
7. Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente Piano degli Interventi ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
8. Per le caratteristiche costruttive e formali delle edificazioni in zona agricola si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.
- 8.bis - Per gli edifici esistenti, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione con il rispetto integrale della tipologia originaria, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino a un limite massimo di 800 mc. per singola abitazione comprensivi dell'esistente e nel rispetto dei diritti di terzi

Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

9. Sono definite costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola i fabbricati ricadenti nell'ambito del territorio agricolo legittimamente edificati in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
- alla data di adozione del PAT erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
 - successivamente alla data di adozione del PAT non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
 - hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
10. Per interventi di ampliamento superiore ai 800 mc., di cambio d'uso e/o di modifica del numero delle unità immobiliari di edifici esistenti da parte di soggetti non imprenditori agricoli, il Piano Interventi dovrà preventivamente riconoscere il fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo e predisporre specifica scheda norma.
11. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in ZTO E, possono essere i seguenti:
- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

12. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati o da dichiarazione sostitutiva quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a 10 volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta.
13. In ogni caso non saranno considerate le richieste che fanno riferimento a fabbricati realizzati da meno di dieci anni dall'adozione del PI da parte del Consiglio Comunale.
14. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti.
15. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa e nel rispetto della norma del PAT. La restante porzione dichiarata non funzionale dovrà essere demolita contestualmente all'intervento e ripristinato lo stato dei luoghi.
16. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza e sono fissate dalla scheda di progetto.
17. Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.
18. I fabbricati dichiarati non funzionali e non oggetto di specifiche norme di tutela possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 compresa la demolizione e successiva ricostruzione all'interno dell'area pertinenziale.
19. L'edificazione è subordinata al rispetto delle modalità operative e dell'edificazione nella zona agricola previste dal Prontuario della qualità architettonica.
20. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Art. 5.27. - ZONA EA – Agricola periurbana;

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo e delle principali frazioni che, in relazione alla loro particolare collocazione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi, al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
2. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; sono comunque escluse variazioni delle destinazioni d'uso attuali e interventi di completa demolizione e ricostruzione in altro sedime, salvo gli arretramenti necessari per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità da concordarsi preventivamente con l'Ente.
3. Sono ammessi ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi della LR 11/04.
4. Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.
5. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione di residenze e/o annessi rustici.

Art. 5.28. ZONA ES – Agricola con edificazione diffusa;

1. Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento dei nuclei rurali preesistenti.
2. L'edificazione ed i vari interventi ammessi in tale sottozona, sono indipendenti dalla qualifica di imprenditore agricolo.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

3. Per quanto riguarda le preesistenze, nell'ambito di tali zone sono consentiti interventi di cui all'art.3, comma 1 del DPR 380/2001 lettere a), b), c) e d); sono inoltre ammesse sopraelevazioni ed ampliamenti fino ad un massimo di 800 mc, per edificio compreso l'esistente.
4. Le attività artigianali e commerciali preesistenti possono ampliarsi fino ad un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento, per adeguamenti aziendali.
5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza, previa autorizzazione del confinante, trascritta e registrata e comunque a distanza non inferiore a ml. 10 dagli edifici esistenti.
6. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.
7. Gli ampliamenti possono essere consentiti sul prolungamento dei fronti esistenti, purché non ci sia la riduzione della profondità del rispetto stradale o fluviale preesistente.
8. Le nuove costruzioni sono ammesse sui singoli mappali inedificati, specificamente individuati dal PI mediante lo strumento perequativo, per un volume massimo di mc. 800 e devono comunque sussistere le seguenti condizioni:
 - il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente;
 - sia dotato delle principali opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
9. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti si applicano i seguenti indici:
 - Altezza massima dei fabbricati: 7.50 ml., salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
 - Distanza minima dalle strade: dovrà comunque rispettare quanto delineato dal Codice della Strada (D.lgs n. 285/1992) e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (D.P.R. n. 495/1992) fuori dal perimetro dei Centri Abitati. All'interno del perimetro dei Centri Abitati la distanza non può essere inferiore a ml. 5,00 e comunque nel rispetto del DM 1444/1968.;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore ai 5,00 ml..
 - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non inferiore a 10,00 ml..
 - La distanza minima dagli scolli sarà di ml. 10,00, salvo indicazione planimetrica di maggiore distanza.
10. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso così come definite al precedente art. 4.2:
 - a) Residenziale;
 - b) Direzionale;
 - c) Commerciale (esercizi di vicinato sino a 150 mq.);
 - d) Artigianato di servizio;
 - e) Servizi;
 - f) Turistica.

Art. 5.29. - ZONA F1A – Aree per attrezzature di interesse comune;

1. Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.
2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:
 - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
 - Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, sono fatte salve le norme relative del Codice Civile;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- 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 edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00. Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
 - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento o sopraelevazione.
3. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiato progetti esecutivi) di iniziativa dell'Ente Pubblico.
 4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
 5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.30. - ZONA F1B – Aree per attrezzature tecnologiche;

1. In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti e dei servizi tecnologici; in esse potranno essere realizzati depuratori, discariche, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, impianti per la telecomunicazione, ecc.
2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto; viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati di ml. 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici è demandato al Responsabile del servizio l'attento esame dei progetti, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti, anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di ml. 6,00 dai fabbricati.
3. Per le discariche esistenti devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento etc. che garantiscano il raggiungimento di condizioni adeguate per l'utilizzo delle strutture.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.31. - ZONA F2 – Aree per l'istruzione;

1. Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole primarie e secondarie, ecc., oltre all'eventuale abitazione per il custode ed alloggi e foresterie per gli operatori scolastici ed alunni.
2. Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.
3. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:
 - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e al 30% per le attrezzature di progetto;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
 - Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00;
 - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00;
 - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
 5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.32. - ZONA F3A – Verde pubblico attrezzato;

1. Tali zone sono destinate alla formazione di aree verdi piantumate ed attrezzate per il tempo libero.
2. Sono altresì ammesse le attrezzature di servizio, quali chioschi, gazebi, ecc. strutture leggere (es. legno);
3. E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.
4. Il volume edificabile per i locali di servizio sarà determinato caso per caso, a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,1 mc/mq, fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
5. La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia di P.I..
6. I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 02/04/1968 n. 1444.
7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
8. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.33. - ZONA F3B – Aree per impianti sportivi;

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive.
2. In queste zone è consentita la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettive per atleti, residenza del custode).
3. Il volume edificabile per le strutture di servizio sarà determinato in relazione alle caratteristiche dell'impianto da realizzare e non potrà comunque superare l'indice di copertura del 40% fatta salva l'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
4. Le distanze tra i fabbricati devono rispettare quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 per le zone C.
5. Si prescrivono inoltre le seguenti norme:
 - Altezza degli edifici: non potrà superare i ml. 8,00, salvo diverse esigenze per gli impianti coperti.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Parcheggi: mq. 20 ogni 1.000 mq. di area utilizzata. Per bar e ristoranti devono essere inoltre previsti parcheggi aggiuntivi nella misura prevista dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968 N. 1444.
- 6. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
- 7. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.34. - ZONA F3D – Aree per attività sportive all'aperto

1. Tali zone sono destinate ad attività di tempo libero, per la pesca sportiva e l'equiturismo.
2. Sono ammesse le funzioni di servizio alle attività come i locali di ristoro ed i magazzini con superficie coperta massima del 2% della superficie territoriale e di altezza massima pari a ml. 4,00.
3. È consentito il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti.
4. È inoltre consentito, per una sola volta, l'ampliamento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 15%.
5. Per le distanze dalle strade, dai confini e tra gli edifici valgono le norme della zona B.
6. Per la realizzazione di opere edilizie valgono, in quanto compatibili, le prescrizioni tipologiche della zona E.

Art. 5.35. - ZONA F4 – Parcheggi pubblici;

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10 almeno per il 50% della superficie necessaria.
3. In tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si richiamano le prescrizioni dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previo ottenimento del titolo edilizio da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.36. - ZONA P-Pr. – Piazzali e Parcheggi privati;

1. Negli elaborati grafici sono individuati con la sigla P-Pr. aree a piazzale e/o parcheggio private a esclusivo servizio delle attività residenziali, produttive e terziarie esistenti; tali parcheggi e/o piazzali, che non concorrono alla definizione dell'edificabilità dell'area e alla dotazione a standards, saranno realizzati con le caratteristiche dei precedenti commi 2 e 3 dell'art. precedente.
2. All'interno di tali aree è ammesso il parcheggio di autovetture e altri mezzi di trasporto nonché il deposito di materiale non maleodorante e non soggetto ad altre forme di inquinamento.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**Art. 5.37. - ZONA VM – Verde di mitigazione**

1. Tali ambiti rappresentano le fasce cuscinetto di mitigazione ambientale in corrispondenza degli elementi detrattori della qualità paesaggistica (edificazioni, viabilità, attività a pesante impatto, ecc.).
2. All'interno di tali aree contestualmente a interventi edilizi, dovranno essere realizzati i seguenti interventi di mitigazione individuati dalle schede norma:
 - Impianti di boschi di pianura mediante la messa in opera esclusivamente di specie autoctone;
 - Impianto di barriere arboree con funzione di mitigazione paesaggistica;
 - Fasce di vegetazione anche integrate con architetture di terra (ad esempio rilevati, arginature, cavee, ecc.) con funzione di abbattimento dei rumori e filtro per le polveri.
3. Tali interventi, meglio descritti nel capo 13 dell'elaborato 5.4 "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale", dovranno essere attuati, con oneri a carico del titolare dell'intervento relativo all'elemento detrattore, contestualmente all'intervento edilizio e/o infrastrutturale.
4. Tali aree se attrezzate e cedute gratuitamente al comune saranno conteggiate nella dotazione degli standards dovuti.
5. Nelle more di attuazione degli interventi di mitigazione, su tali aree si applica la disciplina prevista per la zona EA – Agricola periurbana con l'assoluto divieto di nuova edificazione.

Art. 5.38. ZONA FPt. – Parco tematico per il tempo libero e servizi ricettivi di progetto

1. Tali zone di livello sovracomunale, sono destinate a sviluppare un insieme coordinato di attività per il tempo libero, terziarie e dell'intrattenimento. In tali ambiti gli interventi di infrastrutturazione, di ubicazione delle varie funzioni e la collocazione delle aree per standards, saranno definiti in sede di Piani Urbanistici Attuativi, estesi a comprendere l'interezza dell'ambito definito nella scheda norma.
2. Entro tale ambito esteso, sono insediabili le seguenti funzioni:
 - superficie boscate e piantumate;
 - specchi e corsi d'acqua;
 - attività sportive all'aperto e coperte;
 - percorsi vita;
 - parco divertimenti;
 - galoppatoio, campo pratica golf, ecc.;
 - piscine e altre attrezzature acquatiche;
 - aree a parcheggio a servizio degli insediamenti;
 - servizi alla persona ed al turista;
 - esercizi pubblici e della ristorazione;
 - alberghi e altre strutture ricettive;
 - ricettivo all'aperto;
 - esercizi pubblici e della ristorazione;
 - viabilità interna meccanica e pedonale;
 - altre destinazioni di servizio al parco ed assimilabili;
 - le abitazioni del custode, del proprietario o del conduttore dell'attività purché non superino i 500 mc..
3. Tutte le attività precedentemente richiamate dovranno in ogni caso far parte di un unico sistema integrato definito nei dettagli nel P.U.A. che potrà essere realizzato per singoli stralci funzionali.
4. Gli interventi all'interno della zona FPt. dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 20% dell'area.
 - Volumetria max.: è definita dalla specifica scheda norma.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Altezza massima: per i nuovi edifici non dovrà essere superiore a 15,00 ml.
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 10,00 ml..
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a 5,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m.
5. In sede di formazione del Piano Attuativo dovranno essere ricavate, all'interno dell'area interessata, tutte le aree a standards previste dal precedente art. 2.4.
 6. Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate garantendo la permeabilità dei terreni interessati dal posto auto; quest'ultimo dovrà essere alberato utilizzando essenze autoctone.
 7. Devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di utilizzo, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Art. 5.39. –Aree pedonali – Percorsi ciclopedonali;

1. La zona di cui al presente titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi pubblici per la circolazione dei pedoni e dei ciclisti.
2. I percorsi devono essere attuati in conformità alle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale e devono essere adeguatamente alberati utilizzando le piante arboree e arbustive.
3. Per i privati la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area destinata a percorso pedonale determina la possibilità di conteggiare la medesima a fini edificatori secondo gli indici della zona omogenea adiacente al percorso stesso, senza che questo determini particolari vincoli di distanza.
4. In assenza della cessione, di cui al comma precedente, gli edifici devono sorgere a una distanza dal percorso pari alla loro altezza con un minimo di ml.5,00.
5. Le piste ciclabili e i percorsi ciclopedonali di collegamento tra i vari centri urbani potranno essere realizzati preferibilmente lungo la carreggiata stradale o in alternativa all'interno della specifica fascia di rispetto. Inoltre le piste ciclabili potranno essere realizzate in zona agricola preferibilmente utilizzando le capezzagne esistenti e le arginature dei fiumi e dei canali.
6. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 5.40. –Strade esistenti e di progetto;

1. La classificazione delle strade esistenti nel territorio comunale è quella definita dal Codice della Strada.
2. La localizzazione dei tracciati viari di progetto e dei relativi svincoli è da ritenersi indicativa e pertanto non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincolo di localizzazione preordinato all'esproprio.
3. La demolizione di fabbricati esistenti in prossimità di incroci o di allargamenti stradali previsti nelle tavole di P.I. da luogo a riconoscimento di credito edilizio.

Art. 5.41. –Aree di progetto del PRG confermate dal PAT;

1. Trattasi dei comparti a destinazione residenziale e produttiva che erano individuati come aree di progetto dal previgente PRG e confermati come ipotesi di sviluppo da parte del PAT.
2. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR n. 11/2004 tali comparti, per i quali non è stato approvato specifico attuativo, sono stati stralciati dal presente PI.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

3. La reintroduzione nel PI di tali aree di progetto, su specifica richiesta delle ditte interessate, è soggetta allo strumento perequativo e le nuove aree, ai sensi del del PAT approvato, non saranno conteggiate nella Superficie Agricola Trasformata e nel dimensionamento delle nuove aree.

Art. 5.42. –Servizi turistici al parco;

1. Trattasi interventi localizzati di servizio all'ambito del "Progetto integrato per la valorizzazione turistica del sistema fluviale della Sinistra Po".
2. Tali interventi comprendono la formazione di attrezzature legate alla mobilità all'interno dell'area turistico ricettiva con particolare riferimento alla mobilità lenta (percorsi pedonali, ciclabili, equestri, ecc.), a quella fluviale (attracco fluviale per le imbarcazioni da diporto, scivoli, ecc.) e a quella veicolare (punti sosta e parcheggio attrezzati, zona camper, ecc.).
3. La realizzazione di manufatti all'interno di tali zona è ammessa fino alla concorrenza della superficie coperta massima del 10%; gli edifici dovranno avere il carattere di provvisorietà e realizzati con materiali leggeri quali legno, acciaio, ecc.
4. Tutti gli interventi dovranno essere preventivamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale per regolare l'accesso pubblico dei turisti alle strutture.
5. Tutti gli interventi sia pubblici che privati in zone di concessione demaniale dovranno essere accompagnate dal nulla osta degli enti preposti alla tutela idraulica.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 6. – VINCOLI E TUTELE****Art. 6.1. Ambiti soggetti a vincolo architettonico diretto ex D. Lgs. 42/2004**

1. Trattasi di fabbricati con relativi ambiti di pertinenza soggetti a vincolo di tipo architettonico diretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004; Ogni intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici.

Art. 6.2. - Verde privato

1. Trattasi di parchi, giardini o aree cortilive a ridosso degli insediamenti residenziali.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti di particolare interesse ambientale paesaggistico è vietato di norma abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.
1. Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali.
4. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura, arboricoltura, ecc., le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
5. E' ammesso il posizionamento in queste aree, previa autorizzazione comunale, di elementi di arredo esterno (gazebo, campi da gioco, ecc.) e opere di sistemazione a terra (percorsi pedonali, illuminazione, piscine all'aperto, ecc.).

Art. 6.3. –Opere incongrue

1. Il PI sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, ha recepito ed integrato, per limitati interventi in quanto non di rilevanza strategica, la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi detrattori individuati dal PAT secondo i seguenti criteri:
 - a) l'opera incongrua è costituita da un volume edilizio legittimo (in caso contrario il volume va in ogni caso rimosso) in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, Localizzazione; può considerarsi incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona;
 - b) l'elemento di degrado è costituito da un manufatto di qualsiasi genere (elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc...) che arreca un evidente inquinamento estetico tanto maggiore quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico entro il quale è collocato.
2. La rimozione dell'opera incongrua avviene su proposta avanzata dalla proprietà da sottoporre ad accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. N. 11/2004 con i seguenti principi:
 - l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi, in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del PAT;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito sono assoggettate alla redazione di specifica scheda norma;
- 3. Per gli edifici individuati dal PI come opere incongrue sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza ampliamento; in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;

Art. 6.4. - Fasce di rispetto attrezzature

1. Nelle fasce di rispetto delle attrezzature comuni e tecnologiche è vietata la costruzione di qualsiasi edificio non direttamente connesso con l'attrezzatura tecnologica da proteggere.

Fascia di rispetto cimiteriale:

2. Le fasce di rispetto cimiteriale, costituiscono un vincolo urbanistico stabilito con leggi dello Stato e delle Regioni. Le stesse fasce come tali, sono operanti "ex se", indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi.
3. Sono recepiti dal P.I. i decreti di riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale tuttora vigenti:
4. Per gli edifici residenziali esistenti nella fascia di rispetto dei cimiteri sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS; si richiama il rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia
5. Per gli edifici non residenziali esistenti nella fascia di rispetto dei cimiteri sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b), del D.P.R. 380/2001.

Fascia di rispetto depuratore:

6. All'interno di tali fasce di rispetto, che si estende per una profondità di mt. 100 dall'area dell'impianto, è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto che non sia a diretto servizio del depuratore.
7. Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

Art. 6.5. - Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua

1. Sono individuati i seguenti corsi d'acqua vincolati ai sensi del D. Lgvo n. 42/2004, così come individuati con Delibera del Consiglio Regionale n. 23 del 27.06.2001:
 - Fiume Po;
 - Fosso Poazzo.
2. Per gli interventi edilizi ricadenti in tali ambiti, si richiamano le procedure previste dal D. Lgvo n. 42/2004.
3. Eventuali variazioni nell'elenco regionale dei corsi d'acqua soggetti a tutela, sono da intendere automaticamente recepite, così come qualsiasi altra norma di livello primario attinente la materia.

Art. 6.6. - Rete Natura 2000

1. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle direttive 92/43/CEE, 2009/147/CE e DM 2 Agosto 2010, D.G.R. n. 4003/2008 e n. 3173/2006..

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

2. Nel comune di Occhiobello è individuato un sito S.I.C.:
 - Cod. SIC IT3270017 “Delta del Po: tratto terminale e delta veneto”
3. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173/2006 avente per oggetto: *“Nuove disposizioni relative all'attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni”*.
4. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi.

Art. 6.7. – Fasce di tutela idraulica

1. E' istituita al di fuori dei centri edificati e delle frazioni edificate una fascia di tutela idraulica larga 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune; per i corpi idrici arginati la fascia è applicata dall'unghia arginale a campagna; tale fascia è incrementata a 20 ml. per il fiume Po.
2. In particolare tale fascia di rispetto è finalizzata a:
 - conservare l'ambiente;
 - mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
 - migliorare la sicurezza idraulica;
 - costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
3. Nelle fasce di tutela idraulica dei corsi d'acqua non arginati i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
 - alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
 - alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
 - alla tutela urgente della pubblica incolumità;
 - alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
4. Restano ferme le disposizioni compatibili di cui al Regio Decreto n. 368/1904 e al Capo VII del Regio Decreto n. 523/1904.
5. All'interno della fascia di rispetto dei 300 ml. dal fiume Po, individuata ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 41 della LR. n. 11/2004, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo con la possibilità comunque di eseguire ogni tipo di intervento previsto dalle singole zone omogenee e che non va ad incrementare il rischio idraulico.

Art. 6.8. – Aree soggette a periodiche esondazioni previste dal PAT

1. Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolosità nelle aree soggette a periodiche esondazioni tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:
 - mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare sensibilmente il normale deflusso delle acque;
 - non aumentare significativamente le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
 - non ridurre significativamente i volumi invasabili delle aree interessate e favorire se possibile la creazione di nuove aree di libera esondazione;
 - non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

2. Tutti gli interventi elencati nel presente articolo adottano per quanto possibile le tecniche a basso impatto ambientale e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei e tutelarne la biodiversità ed inoltre a non pregiudicare la definitiva sistemazione idraulica né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti prevalgono quelli connessi alla sicurezza idraulica.
3. Al fine di consentire la conoscenza dell'evoluzione dell'assetto del bacino, l'avvenuta approvazione di tutti gli interventi interessanti la rete idrica e le opere connesse, con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria, deve essere comunicata all'Autorità di bacino del fiume Fissero Tartaro Canalbianco.
4. Nelle aree soggette a periodiche esondazioni, salvo quanto previsto dal successivo comma, è vietato:
 - eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna capaci di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini;
 - realizzare intubazioni o tominature dei corsi d'acqua superficiali, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità e quelli previsti dal piano di bacino;
 - occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche provvisori e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
 - posizionare rilevati a protezione di colture agricole conformati in modo da ostacolare il libero deflusso delle acque;
 - operare cambiamenti colturali ovvero impiantare nuove colture arboree capaci di favorire l'indebolimento degli argini;
5. Gli interventi consentiti per le aree soggette a periodiche esondazioni dovranno essere realizzati minimizzando le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica salvaguardando i caratteri naturali degli alvei, tutelando la biodiversità degli ecosistemi fluviali, assicurando la conservazione dei valori paesaggistici, garantendo l'efficienza delle opere idrauliche, rimuovono gli ostacoli al libero deflusso delle acque.

Art. 6.9. P.A.I. Fiume Po - Classificazione delle Fasce Fluviali

1. In adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po in data 03.03.2016, il PAI del Fiume Po ha individuato e normato le zone a rischio di alluvione. Nel territorio comunale sono presenti n. 2 zone classificate R4 – Rischio molto elevato e n. 5 zone classificate R3 – Rischio elevato. Si rimanda alle specifiche normative in materia.
2. Apposito segno grafico, nella tavola 1.1 del PI, individua le fasce fluviali classificate come segue.
 - Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
 - Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento).
 - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

3. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

4. Nella Fascia A sono vietate:
 - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. I);
 - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue;
 - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
 - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
 - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
5. Sono per contro consentiti:
 - a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree . attualmente coltivate;
 - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m3 annui;
 - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture turali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma I, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
6. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Fascia di esondazione - (Fascia B)

7. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
8. Nella Fascia B sono vietati :
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
9. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4
- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico a la realizzazione di contenitori per il trattamento e lo stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

- 10. Nella Fascia C il Piano degli Interventi prescrive le attenzioni idrauliche riportate all'art. 6.14 per le zone idonee a condizione.
- 11. L'edificazione all'interno di questa fascia è soggetta alla preventiva acquisizione del nulla osta idraulico rilasciato dall'AIPO – sede di Rovigo.

Art. 6.10. - Elettrodotto alta tensione

- 1. Il PI individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto di prima approssimazione, riportate al comma successivo, costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio
- 2. Le fasce di rispetto sono determinate, in via provvisoria, dal Ministero Ambiente con DM 29.05.2008.
- 3. La determinazione della distanza di prima approssimazione (DPA) della fascia di rispetto è determinata dall'Ente gestore dell'elettrodotto secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al citato decreto.
- 4. Le fasce di rispetto di cui sopra, ai sensi del DPCM 8.07.2003, si applicano per gli ambienti abitativi, aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici, luoghi adibiti a permanenza non inferiori a 4 ore, e l'obiettivo è il rispetto di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica.
- 5. All'interno della fascia di salvaguardia per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001 acquisendo preventivamente il nulla osta dell'ente gestore dell'elettrodotto.

Art. 6.11. - Pipeline

- 1. Negli elaborati grafici è riportato il tracciato della Pipeline in pressione.
- 2. Qualunque intervento edilizio da realizzarsi nelle immediate vicinanze è soggetto al preventivo nulla osta da parte dell'Ente gestore dell'infrastruttura.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

Art. 6.12. - Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

1. Su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica, piste ciclabili, giardini pubblici e privati, aree di parcheggio, ecc.
2. La profondità della zona di rispetto da osservarsi nelle nuove edificazioni dovrà essere conforme al D. Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) con le modifiche del DPR n. 610/1996:
 - Fuori dai centri abitati:
 - Strade tipo "C" = 30 ml. (10 ml. per le zone A, B, C, D, F);
 - Strade tipo "F" = 20 ml (5 ml. per le zone A, B, C, D, F);
 - Strade vicinali = 5,00 ml. in tutti i casi;
 - All'interno dei centri abitati:
 - Strade tipo "C" = 10 ml. per le zone A, B, C, D, F;
 - Strade tipo "F" = distanze previste da singole ZTO;
 - Strade vicinali = distanze previste da singole ZTO;
3. I perimetri dei Centri abitati approvati con Delibera della Giunta Comunale n. 720 del 29.06.1993 e smi sono riportati negli elaborati in scala 1:10.000 e 1:5.000
4. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.
5. Per gli edifici non oggetto di tutela ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale sono consentiti pure, ai sensi dell'art. 48 comma 7ter lettera e) della LR 11/2004 gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
6. Le fasce di rispetto concorrono alla determinazione degli indici stereometrici previsti per le sottostanti ZTO previste dal PI.
7. All'interno delle zone di rispetto ferroviario sono consentite solo le opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento del verde esistente, nonché le opere di carattere strettamente ferroviario.
8. Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto ferroviario sono consentiti interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.

Art. 6.13. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. Nel perseguire gli obiettivi di qualità, i criteri localizzativi si dovrà escludere l'installazione degli impianti, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:
 - a) ospedale, case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
 - b) aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
 - c) infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
 - d) immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.
2. Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali o che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

3. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo non inferiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 6.14. - Rete Ecologica

Aree nucleo

1. Il PI, in applicazione dei criteri indicati dalla *Pan European Biological Diversity Strategy* (PEBLDS), identifica le aree nucleo (core areas) con gli ambiti territoriali rientranti nella delimitazione dei siti della Rete natura 2000 e precisamente:
 - Cod. SIC IT3270017 "Delta del Po: tratto terminale e delta veneto"
2. Le aree nucleo costituiscono i nodi della rete e l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità e di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi. Presentano il massimo valore ecologico rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento al sistema della Rete ecologica.
3. In tali aree il Comune persegue l'obiettivo di creazione e consolidamento della rete ecologica anche mediante forme di adozione e gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica; particolare valenza assumono le azioni mirate al miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea soprattutto lungo il corso del Fiume Po, mediante interventi di riqualificazione dell'assetto vegetazionale di concerto con le autorità competenti con particolare riferimento alle essenze da impiegare e alla creazione di nuove nicchie ecologiche al fine della riqualificazione e riordino delle specie appartenenti agli habitat Natura 2000.
4. La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, sono consentite purché, opportunamente motivati, non siano possibili localizzazioni alternative. Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi, ecc.) e/o compensazione).
5. Sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla gestione del corso d'acqua, sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006 e dovranno contenere adeguate misure di mitigazione e/o compensazione in merito a quanto riportato nel Quadro conoscitivo del presente P.I.
6. Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale. È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o – concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;
7. Sono altresì vietate le seguenti azioni:
 - a) L'eliminazione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria individuato nel Formulario Standard, nei limiti imposti dalla DGRV 3173/2006;

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- b) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
 - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.
 - e) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
 - f) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
 - g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
 - h) l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
 - i) gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti che non siano giustificati da programmi aziendali approvati ai sensi della LR 11/2004 e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006;
 - j) realizzare nuovi scarichi di reflui civili o industriali. Per quelli esistenti si deve prescrivere o adottare le modalità per il controllo biologico e igienico-sanitario, in accordo con gli Uffici ed enti competenti, al fine di prevedere per la loro graduale eliminazione.
 - k) L'insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;
8. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono obbligatori:
- a) la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico;
 - b) la disincentivazione di colture agrarie (seminativi in generale) che ostacolano l'insediamento e la diffusione delle specie;
 - c) nel periodo della riproduzione dell'avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali;
 - d) evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di "pulizia idraulica" in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel Formulario Standard.
9. Tutti gli interventi nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173/2006 avente per oggetto: "Nuove disposizioni relative all'attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni".
10. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui ai precedenti commi.

Aree di connessione naturalistica

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

1. Sono gli ambiti posti a protezione del sito SIC IT3270017 tra le arginature del fiume Po e la viabilità principale dell'Eridania. Sono costituiti dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno all'ambito fluviale di riferimento.
2. L'ambito a ridosso del fiume Po si caratterizza per la conservazione di nuclei relitti di vegetazione ripariale naturale e di ambiti perifluviali facenti parte di un grande ambito fluviale di grande potenzialità e interesse naturalistico-ambientale. Un sistema fluviale a contatto con una matrice insediativa di tipo urbano e periurbano al quale attribuire funzioni prioritarie di mitigazione ambientale oltre che fruttive.
3. La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rende necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
4. Gli interventi proposti dovranno essere mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.
5. 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 in particolare in corrispondenza degli innesti con le aree nucleo.
6. Ogni intervento ammesso dovrà essere 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.
7. Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
8. Per gli interventi sugli edifici agricolo-produttivi ammessi dalle norme di zona, sono ammessi ampliamenti e trasformazioni purché gli interventi proposti non modifichino l'attuale livello di antropizzazione, e prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di specifiche scelte tecnologiche e/o costruttive.
9. Per i nuovi manufatti edilizi isolati non connessi con l'attività agricola ed ammessi dalle norme di zona, sono ammessi gli interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati purché strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.
10. Nell'ambito delle aree tutelate dal presente articolo sono vietati:
 - a) l'apertura di cave e discariche;
 - b) l'insediamento di nuove strutture produttive intensive e nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche di qualsiasi tipo, salvo che non costituiscano ampliamento di preesistenze assentite prima dell'adozione del PI e siano ammesse dalle norme di zona;
 - c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della normativa vigente;
 - d) il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore. Tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione;
 - e) la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale e l'eliminazione dei filari arborei i quali costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti;
 - f) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
 - g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
 - h) i lavori di miglioria fondiaria che modificano in modo sostanziale i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo,

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

nonché le modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola quali le strade interpoderali ed il reticolo irriguo.

11. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde.
12. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle aree nucleo.
13. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica è prescritta per le pratiche agronomiche l'adozione di misure atte alla salvaguardia della falda superficiale; la fragilità di tali aree richiede una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), anche mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione secondo la normativa nazionale e comunitaria.
14. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica si applica la seguente disciplina (anche a fini colturali agricoli):
 - a) È vietata l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia;
 - b) Negli ambiti caratterizzati da seminativi semplici con presenza rada di filari arborei questi ultimi costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti e pertanto vanno salvaguardati;
 - c) Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo;
15. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica sono altresì vietati:
 - a) interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
 - b) interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi.

Corridoi ecologici

1. I corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. Nel PI, in conformità con il PAT approvato, sono stati individuati due corridoi ecologici principali:
 - corridoio lungo l'argine sinistro del fiume Po;
 - corridoio lungo il Fosso Poazzo
3. I corridoi ecologici secondari individuati sono i seguenti:
 - corridoio lungo lo scolo Mainarda;
 - corridoio lungo lo scolo a fianco sp 16;
4. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in ml 4.
5. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:
 - a) conservare l'ambiente;
 - b) mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
 - c) migliorare la sicurezza idraulica;
 - d) costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
6. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
 - a) alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
 - b) alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
 - c) alla tutela urgente della pubblica incolumità;
 - d) alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

7. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione. Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.
8. Le presenti norme, inerenti al sistema della rete ecologica (aree nucleo, aree a connessione naturalistica, corridoi ecologici) prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PI riferibili a tali ambiti.

Art. 6.15. Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, in conformità con la Tav. 3 “ Carta delle fragilità” del PAT, il PI classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise:

Classe di compatibilità 1 - Terreni idonei.

2. Risultano idonei all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleovalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale (coni d'esondazione). Si tratta in genere di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche.
3. In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'opera.

Classe di compatibilità 2 – Terreni idonei a condizione

4. In questa classe è inserita la quasi totalità del territorio. Si tratta di terreni superficiali costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie-limi-argille e dotati di proprietà geomeccaniche variabili da punto a punto a seconda del grado di addensamento, della profondità della tavola d'acqua, della litologia etc.
5. Sono terreni spesso molto comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre, data la presenza di falda con modesta soggiacenza.
6. Per tale classe di terreni ogni intervento specifico verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione.
7. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.
8. Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.
9. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

Classe di compatibilità 3 - Terreni non idonei

10. Si tratta di aree interessate da specchi d'acqua spesso coincidenti con le cave abbandonate; da cave superficiali estinte anche se attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

geotecniche. Trattandosi di interventi pregressi dove spesso viene a mancare ogni informazione geotecnico e idrogeologico sulla sistemazione finale non viene garantita l'attuale stabilità geotecnica del sito. Hanno terreni dotati con proprietà geotecniche scadenti, associate ad una bassa soggiacenza della tavola d'acqua freatica.

11. Appartengono a questa classe anche le aree interne al sistema fluviale del Po e, nel caso delle fasce golenali, al rischio idraulico dovuto alle altezze idrometriche fluviali.
12. Si tratta di aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco.
13. Per le zone con falda affiorante, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.
14. Per le aree di ex cava già colmate l'uso sarà solo per le pratiche agrarie.
15. Infine si dovrà controllare che il materiale di riempimento sia idoneo e conforme alla normativa inerente alla sicurezza ambientale e la salute pubblica.
16. Per le zone golenali e intrafluviali saranno possibili solo quelle azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico.
17. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.

Art. 6.16. Attività di cava e impianti di vagliatura esistenti

1. Tali ambiti riguardano attività preesistenti autorizzati all'escavazione e/o stoccaggio, lavorazione e commercializzazione di materiali inerti da parte degli Enti competenti e riconosciuti all'interno del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico del fiume Po).
2. Le attività in essere possono proseguire nel regime autorizzativo concesso; ogni modifica edilizia deve essere preventivamente autorizzata dall'AIPO e deve essere accompagnata da specifica Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) per valutare gli effetti dell'intervento sul sito Natura 2000.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1**TITOLO 7. – MONITORAGGIO E MITIGAZIONI****Art. 7.1. - Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano degli Interventi**

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI PER IL PROGRAMMA DI MONITORAGGIO DEL PAT DI STIENTA						
Famiglia	Matrice	Indicatore	u.m.	Verifica	Autorità preposta	Obiettivi
PRESSIONE	ARIA	Censimento delle emissioni in atmosfera delle attività	Descrizione Mappatura	Annuale	Provincia di	Monitorare le sorgenti puntuali di inquinamento dell'atmosfera
	ACQUA	Consumi domestici di acqua potabile	mc/anno l/ab/g	Annuale	Ente gestore	Verificare l'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
	SUOLO BIODIVERSITÀ	SAU consumata	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Documentare il consumo annuo di superficie agricola in rapporto a quanto previsto per il decennio
	SUOLO SOTTOSUOLO	Variazione della permeabilità del suolo	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune	Documentare gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
	INQUINANTI FISICI	Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune	Verificare l'aumento dei fattori di esposizione delle superfici residenziali secondo il piano di zonizzazione acustica, opportunamente aggiornato
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Produzione totale di rifiuti urbani e loro disarticolazione merceologica	Kg/anno	Annuale	Comune /Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
STATO	ARIA	Concentrazione di inquinanti in atmosfera	Varie	Ad ogni aggiornamento del dato da parte di ARPAV	ARPAV	Monitorare lo stato di qualità dell'aria
	INQUINANTI FISICI	Emissioni da impianti di illuminazione pubblica	Varie	Annuale	Comune	Contenimento dell'inquinamento luminoso
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n.	Annuale	Comune	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Residenti nel capoluogo e nelle frazioni	n./località Descrizione	Annuale	Comune	Registrare le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle frazioni con l'obiettivo di tutelarne la residenzialità

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

RISPOSTA	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Volume residenziale	mc/anno	Annuale	Comune	Rappresentare il volume destinato alla residenza con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
	BIODIVERSITÀ	Disponibilità di verde fruibile	mq/ab	Annuale	Comune	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Accessibilità a servizi ed attrezzature	n.	Annuale	Comune	Esprimere il rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico > 5.000 mq e la popolazione totale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Mobilità ciclopedonale	Km/anno Descrizione Mappatura	Biennale	Comune	Documentare la realizzazione di nuovi tratti in modo da formare una rete continua
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Allacciamenti alla rete fognaria	n./anno % delle utenze complessive Descrizione	Annuale	Comune /Ente gestore	Verificare dello stato del servizio
	ACQUA SUOLO SOTTOSUOLO	Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	mc/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
	ARIA BIODIVERSITÀ	Interventi di potenziamento ed implementazione dei corridoi ecologici e di mitigazione ambientale.	ml/anno mq/anno Descrizione	Annuale	Comune	Documentare gli interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti individuati nella Carta della Trasformabilità, in particolare in riferimento alla rete ecologica e agli interventi di mitigazione ambientale.
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero e consolidamento del centro storico	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte.
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Recupero di aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado.	n./anno	Annuale	Comune	Documentare gli interventi di demolizione rispetto al totale Di quelli individuati dal PAT
	INQUINANTI FISICI	Redazione "Regolamento comunale per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento luminoso".	Descrizione	-	Comune	Riduzione dell'inquinamento luminoso e razionalizzazione dei consumi sul territorio comunale attraverso il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche
	ECONOMIA E SOCIETÀ	Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	%	Annuale	Comune /Ente gestore	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Annuale	Comune	Descrivere il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione

RISPOSTA	ARIA BIODIVERSITÀ	Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	% Descrizione Mappatura	Annuale	Comune	Esprimere il rapporto fra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive
----------	-------------------	---	-------------------------------	---------	--------	--

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

	ARIA ACQUA	Interventi di bioedilizia	n./anno Descrizio ne Mappatu ra	Annuale	Comune	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica	n./anno Descrizio ne Mappatu ra	Annuale	Comune	Monitorare l'housing sociale
	PIANIFICAZIONE E VINCOLI	Interventi sottoposti a Procedure di VINCA	n. Descrizio ne	Annuale	Comune	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi per la tutela ambientale

- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio sarà effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Rovigo, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 7.2. - Contenimento dell'inquinamento luminoso

- Si richiamano i disposti della L.R. 07.08.2009 n. 17 e DGRV n. 2410/2011; sino all'approvazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), si applicano le seguenti direttive:
- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Art. 7.3. - Misure di mitigazione e compensazione

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

1. Il PI, attraverso la Valutazione Ambientale Strategica del PAT, ha definito gli interventi di attuazione di opere di mitigazione e compensazione attraverso le seguenti azioni:

- Impianto di barriere arboree
- Impianto di boschi di pianura

Così come meglio descritte nel Prontuario per la mitigazione ambientale.

1. Impianto di barriere arboree : le fasce piantumate di mitigazione definite nelle schede norma saranno composte da specie autoctone e devono avere una larghezza minima pari a 3 metri e saranno interposte tra i PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e il territorio agricolo circostante, tra i PUA e gli elementi della rete ecologica, tra PUA residenziali e produttivi, nonché lungo le principali infrastrutture viarie di collegamento esistenti e di progetto. Tali fasce sono realizzate nelle aree a standards o possono essere localizzate all'interno dei lotti di proprietà o nelle aree immediatamente confinanti con l'intervento (se della medesima proprietà); in tali casi non vengono conteggiate tra gli standards del PUA. Le essenze da piantumare dovranno essere a "pronto effetto" con altezza minima di ml. 5,00 per le zone residenziali e di ml. 8,00 per le zone produttive.
2. Impianto di boschi di pianura: oltre alle fasce perimetrali di mitigazione, all'interno di ciascun PUA almeno il 50% delle aree a servizi previste dovrà essere destinato a verde attrezzato e, qualora la superficie dell'area lo consenta, piantumata a bosco di pianura mediante la messa in opera esclusiva di specie autoctone.
3. Sono classificate le seguenti tipologie di opere di mitigazione:
 - a) Barriere antirumore: Consentono di abbattere le emissioni acustiche emesse dalle sorgenti di rumore (strade, industrie, ecc.). Possono essere costituite da terrapieni, o rilevati vegetati con arbusti e alberi a fogliame fitto e chioma densa, utilizzando preferibilmente specie sempreverdi a foglia larga. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide.
 - b) Fitodepurazione: Fitodepurazione delle acque (di tipo orizzontale o verticale) per mezzo di piante adatte a vivere in carenza di ossigeno (rizomi di fragmite) che stabilizzano la sostanza organica e rimuovono i nutrienti dal refluo che così depurato verrà condotto verso riutilizzazioni secondarie come l'irrigazione di giardini, prati, oppure per l'alimentazione di stagni e zone umide con reimmissione in falda o in corsi d'acqua.
 - c) Interventi di deframmentazione: Consentono di connettere tra loro macchie paesistiche separate, o di ripristinare connessioni ecologiche alterate dalla realizzazione di infrastrutture.
 - d) Rinaturalizzazione corsi d'acqua: Nei casi in cui il corso d'acqua funga anche da corridoio per la rete ecologica è auspicabile, anche in accordo con l'Ente Gestore, aumentarne l'efficacia attraverso l'allargamento dell'alveo ed intervenendo con opere di ingegneria naturalistica.
 - e) Forestazione con diverse tipologie vegetazionali (siepi, fasce tampone, boschi di pianura): Sono opere destinate alla ricostituzione degli ecosistemi planiziali: boschi, siepi campestri, vegetazione riparia e golenale, fasce tampone.
4. Gli interventi di scala urbanistica previsti dal PI dovranno attuare le misure di mitigazione e compensazione previste al Capitolo 10 del Rapporto Ambientale del PAT:

Sistema residenziale e servizi

 - Gli edifici da realizzarsi all'interno delle aree di espansione residenziale devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
 - In alternativa alla classificazione di cui al comma precedente, è ammessa la classificazione nella classe immediatamente inferiore (C), a condizione che lungo il lato esposto a sud degli edifici sia prevista una cortina arborea a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo delle facciate esposte a sud. In carenza di spazio può essere realizzato una struttura frangisole opportunamente dimensionata.
 - Tutti gli interventi di insediativi di progetto previsti dal PAT dovranno essere preceduti o affiancati dalla realizzazione del collettamento alla rete fognaria per convogliare gli scarichi delle acque reflue di origine civile nel sistema fognario. Manutenzione della rete fognaria

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

esistente al fine di verificare lo stato di funzionamento e, qualora necessario, realizzare gli eventuali interventi di potenziamento della rete. Tutte le misure di mitigazione dovranno essere concordate con l'ente competente del servizio idrico integrato Polesine Servizi, nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela delle acque.

- Adozione di tecnologie rivolte al risparmio idrico, recupero delle acque piovane e contabilizzazione dell'acqua potabile.

- Gli interventi previsti nei piani attuativi relativi alle aree di nuova edificazione devono prevedere le seguenti caratteristiche:

- realizzazione di rete di distribuzione idrica interna distinta tra potabile esanitaria (predisposizione per acquedotto duale);

- realizzazione di circuito di captazione e riutilizzo delle acque piovane per irrigazione.

- Tali previsioni non sono da considerare quali servizi, ma quali caratteristiche inderogabili dei nuovi interventi di espansione edilizia e, come tali, non sono conteggiabili nella dotazione di standard e non sono assoggettabili a monetizzazione.

- Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

- Per garantire la minimizzazione degli impatti acustici sulla popolazione, in fase di localizzazione degli insediamenti all'interno degli ambiti, il PI deve assicurare che i nuovi insediamenti produttivi si collochino ad una distanza minima di 50 mt dai nuovi ambiti di espansione residenziale.

- All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili.

- La pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo. rumore di calpestio".

- Per il benessere acustico sia indoor che outdoor si dovrà tener conto di quanto stabilito DPCM 5-12-1997 aggiornato alle recenti disposizioni stabilite dalle norme UNI EN ISO 717 "Acustica - Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio" che si articola in Parte 1 "Isolamento acustico per via aerea" e Parte 2 "Isolamento del rumore di calpestio".

- Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.

- Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

- Per quanto concerne il rischio di esposizione al radon, il PAT indica appropriate disposizioni per gli insediamenti residenziali, conformemente alla DGR 79/2002.

Sistema produttivo

- In funzione della tipologia delle attività che andranno ad insediarsi, sarà obbligatoria, qualora necessario, la limitazione di odori, ed emissioni in atmosfera.

- Raccolta e trattamento primario delle acque di dilavamento delle aree industriali esistenti, prima dello scarico nel ricettore.

- La vicinanza tra il borgo rurale e l'ambito di espansione a sud dell'area produttiva può essere mitigato prevedendo opportune fasce a verde.

- Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

- Per garantire la minimizzazione degli impatti acustici sulla popolazione, in fase di localizzazione degli insediamenti all'interno degli ambiti, il PI deve assicurare che i nuovi insediamenti produttivi si collochino ad una distanza minima di 50 mt dai nuovi ambiti di espansione residenziale.
- All'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione per i quali la zonizzazione acustica segnalino situazioni di incompatibilità, in fase di pianificazione attuativa, deve essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 mt di prossimità alle funzioni incompatibili.
- La pianificazione attuativa di ambiti da trasformare e riqualificare, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo. rumore di calpestio".
- Per il benessere acustico sia indoor che outdoor si dovrà tener conto di quanto stabilito DPCM 5-12-1997 aggiornato alle recenti disposizioni stabilite dalle norme UNI EN ISO 717 "Acustica - Valutazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio" che si articola in Parte 1 "Isolamento acustico per via aerea" e Parte 2 "Isolamento del rumore di calpestio".
- Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici.
- Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.
- Per quanto concerne il rischio di esposizione al radon, il PAT indica appropriate disposizioni per gli insediamenti residenziali, conformemente alla DGR 79/2002.

Art. 7.4. - Compatibilità idraulica degli interventi

1. Ai sensi della Legge 03 Agosto 1998 n° 267 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n° 3637 in data 13 Dicembre 2002, tutti gli interventi di urbanizzazione di nuovi insediamenti, così come definiti dal P.I., dovranno adeguarsi alle disposizioni contenute nella "Valutazione di Compatibilità Idraulica" già redatta per per il P.A.T. che costituisce parte integrante del Piano Interventi.
2. Prima della realizzazione delle opere relative alle schede di compatibilità idraulica allegate al presente Piano degli Interventi, la Ditta dovrà sottoporre all'approvazione del Consorzio il dimensionamento delle strutture di accumulo provvisorio delle acque meteoriche, completo di disegni esecutivi delle opere di compensazione idraulica.
3. Eventuali volumi idrici per i quali è previsto l'accumulo nelle vasche di prima pioggia non potranno essere conteggiati ai fini della quantificazione dei volumi destinati alla laminazione, in quanto volumi occupati in fase antecedente il colmo di piena.
4. Nessuna opera sia aerea che sotterranea potrà essere realizzata entro la fascia di m. 10 dal ciglio esterno dei corsi d'acqua demaniali qui presenti, senza specifica autorizzazione da parte del Consorzio.
5. Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, ecc.).
6. Le prescrizioni di cui al comma precedente vanno sempre attuate nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti nell'ambito multiuso a prevalente vocazione commerciale definito dall'art. 81 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Rovigo.

1° Piano degli Interventi – Variante n. 1

7. In conformità con il parere del Consorzio di Bonifica “Adige Po” prot. 10874 del 05.10.2016, per gli interventi urbanistici edilizi, qualora nelle aree oggetto di trasformazione dovessero venire realizzati insediamenti ad elevato grado di alterazione dell'uso del suolo aventi coefficienti di impermeabilizzazione diversi da quelli considerati nella Relazione di Compatibilità Idraulica del Piano degli Interventi, dovranno essere individuate adeguate misure compensative sulla base della effettiva necessità della zona da trasformare. Vanno evitati volumi di invaso in posizione depressa rispetto al punto finale di scarico delle acque; sono da evitare bacini di laminazione frazionati sparsi nel territorio “a macchia di leopardo”, favorendo per quanto possibile l'aggregazione e la connessione tra gli stessi.

Art. 7.5. - Deroghe

1. E' possibile rilasciare Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del P.I. quando questi riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da delibera favorevole del Consiglio Comunale.