



P.I. 2016

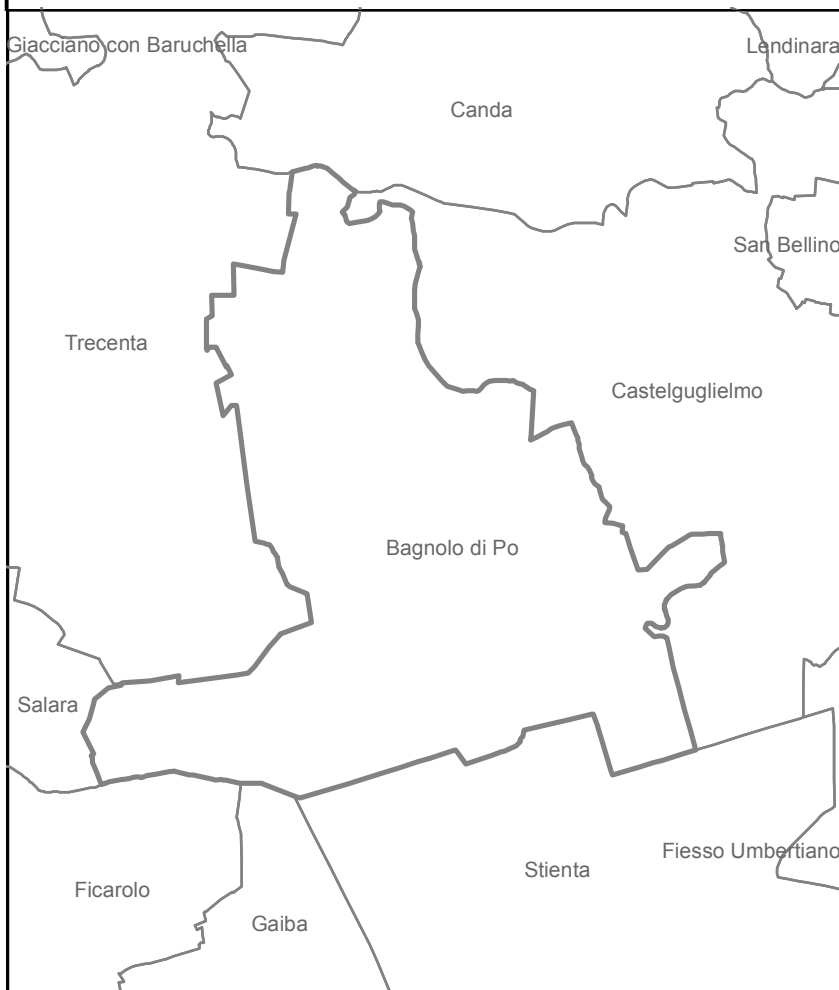
COMUNE DI BAGNOLO DI PO

ELABORATO
04

Variante n.1 al Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale L.R. n. 11/2004

NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato adeguato alla Delibera di Consiglio n. 45 del 28.12.2018



Amministrazione e coordinamento:

Il Sindaco
Dott. Pietro Caberletti

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. Riccardo Resini

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti
Architetto

Dott. Carlo Romanato
Ingegnere

Collaboratore
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale

Adottato dal Consiglio Comunale
in data 29.03.2017, Delibera C.C. n. 5

Approvato dal Consiglio Comunale
in data 28.12.2018, Delibera C.C. n. 45

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 Generalità	3
Art. 2 Finalità del P.I.	3
Art. 3 Elaborati del P.I.....	3
Art. 4 Applicazione del P.I.....	5
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	6
Art. 5 Attuazione del P.I.	6
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	10
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative	10
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati.....	11
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	11
Art. 10 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi	12
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	13
Art. 11 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.....	13
Art. 12 Monetizzazione delle aree a parcheggio.....	15
Art. 13 Opere di urbanizzazione	15
Art. 14 Norme di tutela idraulica e idrogeologica	17
Art. 15 Parcheggi privati.....	19
Art. 16 Disposizioni generali relative all'edificabilità	20
Art. 17 Cessione di cubatura	21
TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI	23
Art. 18 Definizione delle tipologie di intervento	23
Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali	23
Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali	24
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone rurali	24
Art. 22 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	25
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE	26
Art. 23 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente a valore ambientale	26
Art. 24 Zona A – Aree e/o edifici di valore storico ambientale con relativo grado di protezione	30
Art. 25 Zona B1 – Residenziale semintensiva di completamento	31
Art. 26 Zona B2 – Residenziale semiestensiva di completamento.....	33
Art. 27 Zona B3 - Residenziale estensiva di completamento	35
Art. 28 ZONA C1/A - Residenziale con P.E.E.P. approvato	36
Art. 29 ZONA C2/A – Residenziale estensiva di progetto.....	37
Art. 30 ZONA C2/B - P.E.E.P. di progetto.....	38
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO	39
Art. 31 ZONA D1/A – Produttiva, commerciale e direzionale di completamento	39
Art. 32 ZONA D1/B - Produttiva con P.U.A. approvato	40
Art. 33 ZONA D2 – Produttiva, commerciale e direzionale di progetto	41
Art. 34 ZONA D3 – Area attrezzata portuale	42
Art. 35 ZONA D4 - Area per le attività ricettive e di servizio	43
Art. 36 ZONA D5 - Area agroindustriale esistente.....	44
TITOLO VII - SISTEMA RURALE	45
Art. 37 ZONA E - Agricola normale	45
Art. 38 ZONA E - Area ambientale e di rimboschimento.....	47

Art. 39	Unità di intervento in zona agricola	47
Art. 40	Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E	48
Art. 41	ZONA NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo	49
Art. 42	ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa	50
Art. 43	Edifici e/o nuclei di edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85	52
TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE		53
Art. 44	ZONA F1 – Aree per l’istruzione	53
Art. 45	ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo	54
Art. 46	ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport	55
Art. 47	ZONA F4 – Parcheggi pubblici.....	56
TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO		57
Art. 48	Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale.....	57
Art. 49	Fascia di rispetto cimiteriale.....	59
Art. 50	Fascia di rispetto depuratori	60
Art. 51	Fascia di rispetto idraulico.....	60
Art. 52	Elettrodotti	62
Art. 53	Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	62
Art. 54	Infrastrutture per telecomunicazioni	63
Art. 55	Fabbricati soggetti a vincolo monumentale	63
Art. 56	Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004	64
Art. 57	Territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale.....	65
Art. 58	Allevamenti zootecnici intensivi.....	66
Art. 59	Verde privato.....	67
Art. 60	Coni visuali.....	68
Art. 61	Elementi della rete ecologica comunale	68
TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA		71
Art. 62	Le aree di trasformazione urbanistica	71
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE.....		74
Art. 63	Misure di mitigazione e compensazione ambientale.....	74
Art. 64	Verifica di assoggettabilità a V.A.S.	74
Art. 65	Monitoraggio V.A.S.....	74
Art. 66	Energia prodotta da fonti rinnovabili	76
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI		77
Art. 67	Deroghe	77
Art. 68	Disposizioni transitorie	77
Art. 69	Tolleranze	77
Art. 70	Norme abrogate	77

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Generalità

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

Art. 2 Finalità del P.I.

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato in conferenza dei servizi in data 07.08.2013 e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 137 del 20.02.2014 e pubblicato sul BURV n. 28 in data 11.03.2014.
2. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
3. Il PI ha una validità quinquennale con decorrenza a partire dalla sua definitiva approvazione. Alla scadenza di suddetto termine decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture ed aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, ad accordi pubblico-privato, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art.34 della L.R. n.11/2004. In tali ipotesi, fino a nuova disciplina urbanistica, sia applica l'art.33 della L.R. 11/2004 ("Aree non pianificate").

Art. 3 Elaborati del P.I.

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Bagnolo di Po sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:

a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Elaborato 01.a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000)

Elaborato 01.b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000)

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000)

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

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

b) Elaborati descrittivi:

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

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

Elaborato 06 - Relazione Programmatica;

Elaborato 07 - Registro dei crediti edilizi;

Elaborato 08 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza.

c) Elaborati informatici:

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T.I. e alle norme sovraordinate di riferimento. Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T.I. e del PI, prevalgono queste ultime.

Art. 4 Applicazione del P.I.

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

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

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

TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 Attuazione del P.I.

5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - a) interventi edilizi diretti;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
 - c) progetti di coordinamento urbanistico;
 - d) intervento unitario/ permesso di costruire convenzionato;
 - e) comparti urbanistici, come definiti all'art.21 della L.R. 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel P.A.T. trovano attuazione nel P.I. preferibilmente attraverso pratiche di perequazione urbanistica.
3. La formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti.
4. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I. indicate nelle planimetrie, nelle presenti norme e nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
5. Il piano urbanistico attuativo (PUA) può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia.
6. Lo strumento urbanistico attuativo (PUA) prevede una progettazione urbanistica intermedia fra il P.I. e l'intervento edilizio diretto.
7. Il PUA è prescritto in qualsiasi zona qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relative all'insediamento, nonché nelle zone di espansione, o dove espressamente indicato nelle Tavole del P.I.
8. L'ambito territoriale del singolo P.U.A., qualora non sia conforme allo strumento urbanistico generale, è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui il P.U.A. non sia esteso all'intero ambito della zona, l'ambito del P.U.A. è determinato dal Consiglio Comunale quale stralcio sulla base di un "progetto di coordinamento urbanistico" esteso all'intero ambito di cui all'art. 5.2, che dovrà comunque attenersi alle previsioni della scheda normativa o al "progetto di coordinamento urbanistico". La determinazione degli ambiti comprende, a titolo esemplificativo:

- a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., computando anche i servizi già previsti dal P.I. all'interno dell'ambito o in aree esterne funzionalmente collegate;
- b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del P.I., il Comune si riserva comunque la facoltà di inquadrare i singoli P.U.A. in ambiti per i quali è prevista la formazione di un “progetto di coordinamento urbanistico”.

9. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano degli Interventi:
i piani di iniziativa pubblica/privata, o congiuntamente di iniziativa pubblica e privata comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.) di cui alla L. 1150/1942;
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L.S.167/62 e successive modificazioni;
 - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L.S. 865/71;
 - d) il Piano di Recupero di Iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) previsto dall'art. 28 della L. 457/78;
 - e) il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);
 - f) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.);
 - g) il Programma Integrato.
10. Rispetto al PI gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del proprio perimetro (ex art. 11, comma 2, L.R. n. 61/85), con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, se non indicate esplicitamente come vincolanti dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzioni delle superfici per servizi.
11. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono Variante al P.I.
12. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere modifiche con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
 - c) l'altezza degli edifici;
 - d) la lunghezza delle fronti.
13. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante al PI.
14. Le superfici degli ambiti di P.U.A. dovranno essere verificate e definite in sede di redazione dello strumento attuativo con rilievo che attesterà i valori reali; verranno di conseguenza aggiornate le quantità edificatorie in base all'indice di edificabilità territoriale e a quello di superficie coperta massima.
15. Per aree di espansione a destinazione residenziale previste dal P.I. aventi una capacità edificatoria inferiore o uguale a mc. 3000, l'Amministrazione può concedere l'attuazione degli interventi tramite intervento unitario, così come disciplinato dall'art. 5.3 delle presenti N.T.O., ovvero, mediante permesso di costruire convenzionato di cui alla L. n. 164/2014. In ogni caso dovranno essere ricavati gli standard di cui all'Art. 11 delle presenti N.T.O.

5.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

1. Il progetto di coordinamento urbanistico è lo strumento volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento attuato anche per stralci funzionali. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi l'opportunità e non sia diversamente prescritto nelle tavole e norme di PI, può essere redatto per

iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.

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

5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Il PI, fatto salvo quanto dettato dall'Art. 18 bis della L.R. n.11/2004, definisce aree che per loro caratteristiche e dimensioni non necessitano di piano urbanistico attuativo, ma dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.
2. Il progetto unitario, presentato dagli aventi diritto secondo quanto previsto dall'Art. 20, comma 6, della L.R. n.11/2004, sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di titoli abilitativi afferenti agli interventi edilizi o urbanistici e quindi, piano guida per la definizione di un complessivo disegno urbano ed architettonico. E' ammessa l'attuazione anche per stralci; in tal caso il rilascio di ciascun singolo permesso di costruire avverrà previa verifica del rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato.
3. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate, fatto salvo l'interesse pubblico prevalente. La progettazione unitaria si rende indispensabile nelle aree in cui è prescritta per tutte le opere che riguardino l'inserimento e la modifica dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti, per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.
4. L'ambito soggetto ad intervento unitario non necessita di strumento urbanistico attuativo; tuttavia si rende necessario il reperimento delle dotazioni di aree di cui agli articoli 31 e 32 della L.R. n.11/2004.

Non vige l'obbligo di ricavare nuove dotazioni territoriali solo nel caso di ricomposizioni volumetriche esistenti che non comportano aumento della capacità insediativa (nuovi abitanti teorici).

5. Negli ambiti soggetti a progetto unitario il costo delle eventuali dotazioni pubbliche poste a carico dei soggetti richiedenti in forza della specifica convenzione con l'Amministrazione comunale (è ammesso l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo) è scomputabile, per le categorie omogenee di cui all'Art. 16, commi 7, 7-bis e 8, del D.P.R. n. 380/2001, dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. E' facoltà del Comune richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PI qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'ambito oggetto di intervento ed eventualmente delle aree limitrofe.
7. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001.

5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il P.I. recepisce i seguenti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
4. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.
5. Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.
6. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 380/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.

Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative

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

innescare i processi di trasformazione da parte dei privati. L'onere sostenuto per l'esecuzione di detti lavori verrà recuperato, a posteriori e sulla base dei costi reali, all'atto del rilascio delle relative autorizzazioni con convenzioni attuative, all'interno dei comparti.

Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

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

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

- 1 Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Prontuario), di cui all'art. 17 della LR 11/2004, contiene indicazioni e prescrizioni per la progettazione degli interventi urbanistici, infrastrutturali, impiantistici, edilizi ed ambientali degli interventi di attuazione del PI e costituisce supporto per la corretta progettazione e attuazione urbanistica ed edilizia.
- 2 Ove espressamente indicato dalle presenti norme e comunque quando le indicazioni del Prontuario siano precedute dalla dicitura "Prescrizioni" le disposizioni del Prontuario assumono valore prescrittivo.
- 3 In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
- 4 Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni a carattere non imperativo e cogente, possono essere modificate con delibera del Consiglio comunale, senza che ciò costituisca variazione del PI e non sono quindi assoggettate alla procedura di variazione del piano stesso.

Art. 10 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di Bagnolo di Po in tessuti insediativi.
2. I tessuti insediativi individuati vengono declinati in sistemi, di seguito elencati:
 - SISTEMA RESIDENZIALE
 - SISTEMA PRODUTTIVO
 - SISTEMA RURALE
 - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

Art. 11 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

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

4. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

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

dei quali i primari vengono così stabiliti:

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

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

corrispondenti aree a standard;

- d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente ai piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.
8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004.
9. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
10. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
12. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
13. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
- a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
 - b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
 - c. al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
14. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
15. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
16. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

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

11.1 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari

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

Art. 12 Monetizzazione delle aree a parcheggio

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

Art. 13 Opere di urbanizzazione

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

Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

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

- l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
 - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - n) piazzole di sosta per gli autobus;
 - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopeditoni urbani;
 - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
- urbanizzazione secondaria
- a) strutture per l'istruzione;
 - b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
 - e) chiese e altri edifici religiosi;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
 - g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
 - h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extra urbani;
 - i) gli elementi di riqualificazione urbana.

Art. 14 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'art. 22 – "Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica" delle Norme Tecniche del P.A.T.I. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T.I., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.
7. In fase di progettazione di nuovi interventi edilizi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni poste dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) allegata al P.A.T.I.:
 - Utilizzare caditoie filtranti per la raccolta delle acque provenienti dai tetti in modo che l'acqua venga scaricata dai pluviali all'interno di pozzetti con fondo drenante e da qui in piccole trincee drenanti collegate anche alla rete di fognatura per scaricare le portate in eccesso. Con questo sistema si va ad incrementare il tempo di corrivazione.
 - Nei casi in cui il suolo sia poco permeabile, si possono impiegare dei pozzi di infiltrazione in cui l'acqua convogliata dai pluviali venga "assorbita" da uno strato di accumulo con struttura a nido d'ape dotato di elevata porosità.
 - Realizzare caditoie stradali di tipo filtrante, cioè con pozzetti a fondo aperto, e sottofondo drenante in modo da favorire l'infiltrazione e dispersione in profondità.
 - Realizzare reti di raccolta differenziate per le acque nere e quelle bianche in modo che le acque nere vadano al depuratore e solo quelle bianche vengano indirizzate ai corpi ricettori.

- Sovradimensionare alcuni tratti di fognatura delle nuove reti di raccolta delle acque meteoriche per aumentare la loro capacità di invaso.
- Evitare la concentrazione degli scarichi delle acque meteoriche favorendo, invece, la distribuzione sul territorio dei punti di recapito.
- Prevedere la realizzazione di disoleatori per il trattamento delle acque di prima pioggia che sono generalmente cariche di sostanze inquinanti di dilavamento delle strade, per salvaguardare la qualità delle acque del corpo ricettore.
- Nella fase della progettazione si deve adottare una distribuzione delle diverse tipologie di “strutture” per livelli altimetrici (tenendo sempre conto delle indicazioni delle N.T.A.): abitazioni ed attività produttive saranno poste almeno a +20÷40 cm rispetto al piano stradale, questo a +10 cm rispetto ai parcheggi, e questi a +10 cm rispetto ai giardini. In questo modo si vengono a creare zone di invaso che potranno essere anche soggette ad allagamento (giardini e parcheggi), che in caso di precipitazioni critiche andranno comunque a salvaguardare gli edifici sia civili che industriali.
- Realizzare parcheggi con pavimentazioni permeabili, che nel caso di terreni permeabili avranno solo una funzione drenante, e nel caso di terreni poco permeabili avranno la funzione di vere e proprie strutture serbatoio in grado di accumulare temporaneamente l’acqua e rilasciarla poi gradualmente alla rete fognaria mediante un apposito sistema drenante.
- I manufatti di laminazione, da definire in sede di progettazione, dovranno garantire la limitazione della portata scaricata in base alle indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica.
- Mantenere il più possibile le affossature presenti nell’area del campo fotovoltaico in cui fare defluire i picchi di portata della rete di raccolta.
- Si dovrà valutare lo stoccaggio temporaneo di acqua in serbatoi per riutilizzo successivo (irrigazione, antincendio...).

8. PRESCRIZIONI IN AMBITO COMUNALE:

- Le scoline sia esistenti che nuove dovranno essere costantemente funzionanti e rese idonee allo smaltimento del deflusso idrico anche in caso di piena. Questo obiettivo sarà possibile grazie ad interventi di ordinaria manutenzione come lo sfalcio dell’erba dalle sponde e la sua rimozione, il taglio di eventuali arbusti che andrebbero a ridurre la sezione utile, ed anche interventi di risagomatura delle sezioni. Dai sopralluoghi eseguiti e dalle foto allegate, risulta che i fossati di scolo individuati come corpi ricettori per le aree in esame, sono dotati di una sezione liquida di notevoli dimensioni e, all’atto del sopralluogo, le sponde risultavano pulite e in ordine. Deve essere sempre garantita una via di accesso per la manutenzione e l’osservazione di fossati e scoline.
- Mantenere le caditoie stradali in condizioni di efficienza provvedendo alla loro periodica pulizia. Le caditoie infatti, oltre che allontanare l’acqua dalle strade, funzionano anche come tanti piccoli invasi temporanei.
- La realizzazione di nuove strade deve assolutamente prevedere la realizzazione di ampie scoline laterali che siano in collegamento con i corpi ricettori principali. Sono da evitare

tombini stradali che vadano a “strozzare” la sezione della scolina in caso di attraversamento del rilevato stradale.

- Sono da evitare i tomlinamenti indiscriminati dei fossati, e comunque tali opere devono essere correttamente dimensionate.
- I bacini di raccolta temporanea dimensionati in base ai volumi in eccesso che non è stato possibile “invasare” precedentemente, devono essere tenuti sempre in perfetta efficienza da parte dei concessionari del servizio.

Art. 15 Parcheggi privati

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o con aumento delle unità immobiliari, devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruito e comunque entro un minimo di 18 mq., anche in spazi scoperti.
2. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012.
3. Nel tessuto storico , in alternativa al posto auto coperto, è ammessa l'individuazione di posti auto scoperti nell'area di pertinenza o se fisicamente non possibile la sua monetizzazione
4. Nel computo della superficie da destinare a parcheggio è compreso lo spazio necessario alla manovra degli automezzi. Non vengono ricomprese, invece, le superfici relative alle rampe e alle strade.
5. Per le nuove edificazioni e nei casi di ristrutturazione globale dell'edificio con ricavo di nuove unità, in corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Solo ove ciò non sia possibile, è prescritto l'obbligo di sistemi di automazione degli accessi carrabili.

Art. 16 Disposizioni generali relative all'edificabilità

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici.
4. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Gli stessi dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime poste dal Codice civile e da quanto previsto dagli enti competenti.
5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.
6. Ad eccezione del Centro Storico o zone con particolari prescrizioni, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione, è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma e destinazione d'uso).

Art. 17 Cessione di cubatura

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima zona urbanistica, ad esclusione della ZTO E che viene disciplinata dal successivo punto riguardante la zona agricola.
2. Alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
3. È possibile utilizzare la cubatura acquisita, in conformità allo strumento urbanistico vigente, presentando all'ufficio la seguente documentazione:
 - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
 - documentazione attestante la legittimazione della costruzione (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono, etc.);
 - planimetria con estratto di PATI e PI, Ortofoto ed estratto catastale e documentazione fotografica, con individuazione esatta dell'immobile/area da cui viene prelevata la volumetria e dell'immobile/area dove viene utilizzata tale volumetria.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA AGRICOLA (ZTO E)

4. Al fine di incentivare la razionalizzazione dell'edificato esistente in zona agricola nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree agricole interessate dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale dismesse o in via di dismissione, è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni qui di seguito indicate, la delocalizzazione e riorganizzazione di volumetria dismessa o in via di dismissione in zona agricola (c.d. volumetria "delocalizzata") con la sua demolizione e il successivo intervento di costruzione, anche con modifiche di sagoma, nella medesima zona urbanistica, secondo i criteri e le disposizioni in materia di credito edilizio e compensazioni previsti dalla L.R. 11/2004.
5. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 4 possono portare alla costruzione della volumetria c.d. "delocalizzata", sostitutiva dei volumi degli edifici dismessi o da dismettere, ferma restando la possibilità di addivenire alla demolizione anche dell'edificato esistente e alla sua ricostruzione con il recupero della volumetria delocalizzata e fermo restando altresì che:
 - la nuova volumetria c.d. "delocalizzata" non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell'ambito della specifica sottozona urbanistica;
 - gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione non potranno comunque portare alla realizzazione di un complesso edilizio con una volumetria superiore a 1.200 mc, considerando tanto il volume già esistente quanto l'incremento rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata;
 - gli interventi di demolizione dovranno contemplare iniziative di riqualificazione ambientale delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti o comunque interventi di recupero della naturalità e/o dell'uso agricolo delle ridette aree;
 - gli interventi di ricostruzione dovranno interessare aree già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ovvero dovranno contemplare il loro adeguamento in ragione del maggior carico edilizio connesso al previsto aumento di volume dell'edificato esistente in loco.

6. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 4:
- sono assentiti con permesso di costruire ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche e integrazioni;
 - devono preferibilmente contemplare, se economicamente sostenibili, opere di miglioramento della qualità strutturale ed energetica degli edifici e l'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile"
 - sono disciplinati, anche per ciò che concerne eventuali lavori su opere di urbanizzazione primaria, nell'ambito di una convenzione integrativa al permesso di costruire o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" la quale ultima: *i)* dovrà fissare i termini di inizio e fine lavori, *ii)* dovrà stabilire che la demolizione dei volumi da delocalizzare e riorganizzare avvenga, per i volumi inutilizzati, prima dell'inizio dei lavori di ricostruzione, e per i volumi utilizzati ed in via di dismissione entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici; *iii)* dovrà stabilire le sanzioni, anche in termini di penali, da applicare per il caso di mancata o tardiva demolizione.
7. Le aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti sono soggette al regime dell'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 ("Aree non pianificate"), fino ad una diversa successiva pianificazione, da parte del Comune, nell'ambito del Piano degli interventi.
8. Tutti gli interventi che prevedono la cessione di cubatura all'interno della zona agricola (ZTO E), dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 18 Definizione delle tipologie di intervento

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

Art. 19 Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa):
 - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
 - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
 - Uffici;
 - Locali di spettacolo e ritrovo;
 - Ristoranti, bar;
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita come definite dalla L.R. 50/2012;
 - Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n.11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
 - Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno

delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenente la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995.

3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
 - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
 - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali

1. Entro tali zone le specifiche destinazioni d'uso sono elencate in maniera distinta, all'interno dei singoli articoli di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".

Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone rurali

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E Agricola normale) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso con destinazioni compatibili con la zona agricola, con volumetria non superiore a 400 mc.
3. Eventuali destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso con volumetria superiore ai 400 mc, dovranno essere definiti attraverso apposite schedature puntuali nel P.I.
4. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. N.R.A. - Nuclei residenziali in ambito agricolo e Z.T.O. NED - Nuclei di edificazione diffusa, si rimanda all' Art. 41 e all'Art. 42 delle presenti N.T.O.

Art. 22 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
 - a) residenziale;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) produttiva e direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) rurale.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 23 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente a valore ambientale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

L.R. n. 11/2004;

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

P.R.G. Vigente.

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Compatibilmente con il grado di protezione assegnato ai vari edifici e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.I. si applicano le norme relative alla zona omogenea campita nelle tavole di zonizzazione.
2. Per gli edifici oggetto di schedatura e privi di valore storico ed ambientale ai quali non è stato assegnato alcun grado di protezione sono ammessi gli interventi conformemente alle norme della zona omogenea campita con la prescrizione che, nel caso di interventi di trasformazione, dovrà essere adeguatamente illustrata la compatibilità dell'intervento stesso con la salvaguardia degli eventuali valori storico ambientali degli edifici contermini.
3. Ogni intervento edilizio di trasformazione degli edifici categorizzati e non, dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni e delle strutture precarie in palese contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'unità edilizia ed ambientale delle aree di pertinenza.

CATEGORIE DI INTERVENTO

1) RESTAURO (Grado di protezione 1)

Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare integralmente e a ripristinare i caratteri originari degli organismi edilizi, siano essi vincolati, o meno, ai sensi della Legge 1089/39.

A tal fine gli interventi devono uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) Ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
- b) Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei, che non rivestano interesse e che contrastino o impediscano la comprensione dei caratteri originari dell'edificio;
- c) E' prescritto il restauro e/o ripristino degli spazi liberi di pertinenza del manufatto architettonico, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- d) E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2,30 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario;

- e) E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente in deroga al Regolamento edilizio al fine di preservare l'involucro originario dell'edificio.

2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (Grado di protezione 2)

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

In particolare l'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e ne siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico), conservazione dei volumi esistenti, conservazione degli andamenti dei tetti, nonchè degli apparati decorativi (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
 - b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte);
 - c) Conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
 - d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
 - e) In caso di intervento soggetto a concessione edilizia, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e delle forme delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;
 - f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonchè degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) Restauro e ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - h) Possibilità di modificare, per un adeguato riutilizzo, l'impianto distributivo interno, aggregando unità modulari adiacenti troppo piccole, o suddividendole se troppo grandi, a condizione che gli ambienti aventi particolari caratteristiche spaziali e architettoniche (quali volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati.
- Conseguente possibilità di spostamento e di costruzione di tramezzature (ma non di elementi portanti verticali o di altri elementi strutturali) e possibilità di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine di consentire una corretta realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti l'impianto originario);
- i) Consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, etc.);

- j) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,70, purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali;
- k) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
- l) Possibilità di traslazione, nella misura non eccedente i cm. 35, dei solai privi di particolare carattere architettonico, mediante rinnovo purchè non venga modificato il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente;
- m) Possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili con solaio, piano, pari a ml. 2,50. Nel caso che tale altezza minima non sia raggiungibile procedendo alla traslazione dei solai, secondo quanto previsto dalla precedente norma, l'uso a fini abitativi dei vani deve essere escluso;
- n) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perchè non facenti parte integrante dell'organismo originario o perchè impediscono la comprensione dei caratteri originali dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, etc.);

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (Grado di protezione 3)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono quelli rivolti a trasformare parti dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

E' comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

Sono comprese quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale dell'edificio con trasformazione dell'impianto distributivo interno, l'adeguamento igienico-sanitario, la modifica degli elementi strutturali verticali, orizzontali e dei vani scala, conservando le caratteristiche formali dell'edificio.

In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) Il rialzamento della cornice di gronda, senza aumento della superficie e del numero dei piani, al fine di raggiungere, per tutti i piani intermedi, un'altezza utile di ml. 2,70.
- b) L'utilizzazione a scopo residenziale, o per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e dai diversi strumenti attuativi, di soffitte e sottotetti esistenti aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,70;
- c) La traslazione, mediante sostituzione, dei solai privi di carattere architettonico, purchè non vengano modificati il numero dei piani, non venga aumentata la superficie utile e venga rispettata la forometria delle facciate, fatti salvi quei parziali spostamenti delle aperture resi necessari dalla traslazione dei solai;
- d) Sono inoltre ammessi:
 - (1) la ristrutturazione e la destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;

- (2) il parziale ridisegno degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di conseguire un più corretto inserimento tra gli edifici contermini;
- (3) la demolizione di parti dell'edificio e la successiva ricostruzione utilizzando tecniche costruttive e materiali simili alle originali.

Non sono ammessi interventi di completa demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti.

4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA (Grado di protezione 4)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono quelli rivolti a trasformare l'intero organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare anche ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Le opere ammesse possono riguardare la ristrutturazione e/o il rifacimento dell'intero impianto distributivo interno e dell'involucro esterno dell'edificio.

Gli edifici oggetto della presente categoria di intervento potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente; nella ricostruzione saranno tuttavia consentite limitate modifiche allocative, purché la modifica richieda contribuisca al miglior assetto del tessuto insediativo in riferimento alle cortine edilizie esistenti e alla sicurezza della circolazione.

Nella ristrutturazione e/o ricostruzione per tutti gli interventi soggetti a concessione edilizia, i manufatti dovranno uniformarsi ai materiali costruttivi ed elementi di finito di seguito descritti.

5) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (Grado di protezione 5)

Riguarda gli edifici e/o le superfetazioni di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde privato degli spazi resi liberi o perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ed ambientale e/o sotto il profilo igienico sanitario.

La demolizione di tali edifici è obbligatoria quando si attui un qualsiasi intervento edilizio che interessi qualsiasi fabbricato entro l'area di pertinenza definita negli elaborati allegati alla variante.

Art. 24 Zona A – Aree e/o edifici di valore storico ambientale con relativo grado di protezione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

L.R. n. 11/2004;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Tale zona comprende le aree e gli edifici del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare valore storico-ambientale.
2. Tutti gli edifici ricadenti nell'ambito della zona A sono oggetto di schedatura allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. Gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono classificati secondo il loro valore storico-ambientale e hanno un grado di protezione che identifica la corrispondente categoria di intervento.
4. Le categorie di intervento previste sono:
 - 1) Restauro (Grado di protezione 1)
 - 2) Risanamento conservativo (Grado di protezione 2)
 - 3) Ristrutturazione edilizia parziale (Grado di protezione 3)
 - 4) Ristrutturazione edilizia ed urbanistica (Grado di protezione 4)
 - 5) Demolizione senza ricostruzione (Grado di protezione 5)
5. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di queste zone sono:
 - insediamenti residenziali;
 - negozi e botteghe artigiane;
 - uffici pubblici e privati;
 - locali di spettacolo e ritrovo;
 - ristoranti e pubblici esercizi in genere.
6. Interventi diversi da quelli ammessi dai gradi di protezione assegnati ai singoli edifici, possono essere proposti esclusivamente con un Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 25 Zona B1 – Residenziale semintensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
 - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
 - Indice fondiario: non deve essere superiore a 2,0 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
 - Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3 compreso il piano terra che può essere adibito a negozi.
 - Altezza del fabbricato: non può superare i m.l. 10,00.
 - Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione in confine per le murature in aderenza o in caso di atto bilaterale d'obbligo fra i confinanti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m.l. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dalle strade. Il Responsabile di Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
 - Distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare 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 m. 6,00.

Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.

E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

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 di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

4. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
5. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 26 Zona B2 – Residenziale semiestensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
 - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, in linea o composto;
 - Indice fondiario: non deve essere superiore a 1,5. mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
 - Numero dei piani abitabili: non deve essere superiore a 3 compreso il piano terra che può essere adibito a negozi. E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
 - Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 10,00.
 - Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione in confine per le murature in aderenza o in caso di atto bilaterale d'obbligo fra i confinanti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dalle strade. Il Responsabile di Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
 - Distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare 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 di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.

E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

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 di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

4. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
5. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
6. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 27 Zona B3 - Residenziale estensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. In queste zone ogni intervento edificatorio è subordinato all' esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:

- Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo singolo o a schiera;
- Indice fondiario: 1,20 mc./mq;
- Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2 piani fuori terra
- Altezza del fabbricato: non potrà superare i m.l. 7,00;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine in caso di progetto unitario su lotti finitimi.;
- Distanza dal ciglio stradale: non potrà essere inferiore a ml. 5,00;
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare 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 di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestate per la parte che si fronteggia.

E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestate per la parte fronteggianti.

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 di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestate per la parte fronteggianti.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati.

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.

4. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere integrati con il fabbricato principale.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 15 delle presenti N.T.O.
6. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 28 ZONA C1/A - Residenziale con P.E.E.P. approvato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli piani. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e secondo le modalità stabilite dall'Art. 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n° 122 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 29 ZONA C2/A – Residenziale estensiva di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente non edificate.
2. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:
 - Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, isolato, a schiera e a blocco;
 - Indice territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
 - Numero dei piani abitabili: 3 piani compreso il piano terra;
 - Altezza del fabbricato: non dovrà superare i 10,00 ml;
 - Distanza dal ciglio stradale: è prescritta una distanza minima di ml 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml.; è consentita la costruzione a confine o inferiore a 5,00 ml, con atto bilaterale d'obbligo tra i confinanti.
 - Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E' prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a m.l. 3,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
4. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
5. All'interno delle Z.T.O. C2/A i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 15 delle presenti N.T.O.
6. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2/A.

7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 30 ZONA C2/B - P.E.E.P. di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. All'interno della presente Z.T.O. valgono le stesse norme previste per la Z.T.O. C2/A, fatta eccezione per l'indice territoriale che non dovrà superare 1,20 mc/mq.

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 31 ZONA D1/A – Produttiva, commerciale e direzionale di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.
2. All'interno della Z.T.O. D1/A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività artigianali e industriali;
 - mostre ed esposizioni;
 - laboratori di ricerche e analisi;
 - attività di stoccaggio;
 - attività commerciali;
 - attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
 - attività di spedizione merci e corrieri;
 - attività direzionali (uffici pubblici e privati);
 - servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
 - attività doganali;
 - parcheggi;
 - impianti e attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante, ecc.);
 - impianti tecnici;
 - attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.);Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte.
3. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i fabbricati destinati alla produzione e possibilmente in aderenza con essi.
4. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

Variante n.1 al P.I. di Bagnolo di Po (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

5. L'utilizzazione dell'area potrà avvenire mediante intervento diretto, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria.
6. All'interno del lotto dovranno essere garantiti gli standards urbanistici previsti dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e quelli previsti dalla L.R. n. 15/2004 in caso di insediamenti commerciali.
7. Alle domande di rilascio del 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.
8. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto;
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
 - Distanza dalla strade: non potrà essere inferiore a ml. 7,50.
 - Distanza tra fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.
9. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 32 ZONA D1/B - Produttiva con P.U.A. approvato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Entro tali zone sono valide esclusivamente le Norme Tecniche che sono parte integrante dei singoli P.U.A. E' possibile apportare varianti al P.U.A. approvato per eventuali adeguamenti alle destinazioni d'uso che possono essere omologate a quelle dell'articolo precedente.
2. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'Art. 8 delle presenti N.T.O.

Art. 33 ZONA D2 – Produttiva, commerciale e direzionale di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.
2. All'interno della Z.T.O. D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività artigianali e industriali;
 - mostre ed esposizioni;
 - laboratori di ricerche e analisi;
 - attività di stoccaggio;
 - attività commerciali;
 - attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
 - attività di spedizione merci e corrieri;
 - attività direzionali (uffici pubblici e privati);
 - servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
 - impianti e attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi, garages, distributori di carburante, ecc.);
 - attrezzature e impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, ecc.);Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraesposte.
3. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.
4. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
5. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004;

6. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo 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.
7. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 40% dell'area.
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
 - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
 - Distanza dalla strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
 - Distanza dagli scol: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
 - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.
8. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
9. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.

Art. 34 ZONA D3 – Area attrezzata portuale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. In tale zona è consentito l'insediamento di tutti i servizi e le attrezzature necessarie per il funzionamento del porto fluviale sull'asta navigabile del Fissero - Tartaro - Canalbiano.
2. Sono altresì ammessi tutti gli interventi di sistemazione delle banchine, di regimentazione delle acque, di creazione di piazzali per il carico e scarico delle merci presentati o autorizzati dagli enti competenti.

Art. 35 ZONA D4 - Area per le attività ricettive e di servizio

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

1. P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata all'insediamento di attività ricettive (alberghi, motels, pensioni, locande, ristoranti, bar, autogrill, ecc.) e di attività a servizio del traffico (garages, impianti di distribuzione carburanti, officine, minimarket, ecc.).
2. Limitatamente all'intera zona è ammessa un'unica abitazione per il custode o il proprietario, per una volumetria massima di 500 mc.
3. L'utilizzo della zona deve avvenire mediante la formazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
4. In questa zona devono essere ricavati gli standard previsti dall'art. 31 della L.R. n.11/2004 e quelli eventualmente previsti dalla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
5. Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:
 - indice territoriale: non può superare 1,50 mc/mq;
 - superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a 2.000 mq;
 - altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml. 10,50 esclusi i volumi tecnici e pensiline;
 - numero dei piani abitabili: non può essere superiore a tre piani fuori terra;
 - distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00;
 - distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml. 10,00;
 - distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00
6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 36 ZONA D5 - Area agroindustriale esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. In tali zone è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento dei prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi, e tutto quanto definito al punto F art. 2 L.R. 24/1985.
2. Su tali zone l'edificazione è soggetta agli indici stereometrici già prescritti per la zona D1A, di cui all'Art. 31 delle presenti N.T.O.
3. Nel caso di interventi diversi da quelli previsti alle lettere a), b), c) e d) del D.P..R. n.380/2001, si rende obbligatoria la redazione di una Progettazione Unitaria di cui all'Art. 5.3 delle presenti N.T.O. ,esteso all'intero ambito di intervento; in tale strumento urbanistico dovranno essere specificate tutte le azioni da intraprendere per la riduzione dei rumori e delle polveri, nonché le opere di piantumazione di nuove essenze arboree nell'adiacente area a verde privato vincolato.

TITOLO VII - SISTEMA RURALE

Art. 37 ZONA E - Agricola normale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
 - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
 - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti, salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) e devono in ogni caso rispettare le distanze minime poste dal Codice Civile;
 - c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti così come definito dall'Art. 18 delle presenti norme.
 - d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
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. Si richiamano i seguenti criteri:
- a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.
 - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 20 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
 - c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
5. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
6. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
7. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: fatte salve le maggiori distanze che possono essere stabilite per i singoli casi, la distanza dalla strada del fabbricato o corpo di fabbrica non dovrà essere inferiore a ml. 60 per le autostrade ed i raccordi delle stesse alla rete viaria della zona, se riconosciuti tali; a ml. 40 dalla strada statale comprendenti itinerari internazionali, dai raccordi autostradali non riconosciuti, dalle strade di scorrimento veloce; a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7^{ter}, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
8. Distanza dai confini: non deve essere inferiore a m. 5,00;
9. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 38 ZONA E - Area ambientale e di rimboschimento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

P.R.G. Vigente;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Si tratta di un'area destinata a bosco, che é stata piantumata da alcuni anni con finanziamento Regionale.
2. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento così come previsto dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.
3. Gli interventi consentiti debbono di norma essere compatibili con le tipologie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
4. E' opportuno che eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi, utilizzino i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri), avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
5. La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità é consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
6. E' opportuno prevedere la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabile alla funzionalità del fondo.
7. Gli ampliamenti debbono armonicamente comporsi con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.
8. La destinazione d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, dovrà sempre essere finalizzata alla dotazione di attività connesse alla produzione agricola.

Art. 39 Unità di intervento in zona agricola

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a mezzo di altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.

3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

Art. 40 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda denominati "Edifici e/o nuclei di cui all'ex art.10 della L.R. 24/85" di cui all'Art. 43 delle presenti N.T.O., è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;

Art. 41 ZONA NRA- Nuclei residenziali in ambito agricolo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

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 di centri rurali preesistenti.
2. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
3. Per quanto riguarda le preesistenze nell'ambito di tali zone, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed eventuali sopraelevazioni ed ampliamenti fino ad un massimo di 800 mc., compreso l'esistente; sono consentite demolizioni e ricostruzioni.
4. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestate per la parte fronteggianti.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle strade è ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale salvo allineamenti preesistenti.
6. Gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte preesistente e dei confini, fino ad un minimo di ml. 3,00 dal confine.
7. Le nuove costruzioni sono ammesse, per un massimo di 800 mc. alle seguenti condizioni:
 - a) il lotto prospetti direttamente sulla pubblica via;
 - b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;
 - c) l'indice fondiario massimo non superi, in ogni caso, 0,8 mc./mq;
 - d) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;
 - e) siano rispettate le norme espresse dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in riferimento alle tipologie ed ai caratteri architettonici.
8. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O.

9. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 42 ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Gli Elaborati 01.a, 01.b e 02 del P.I., evidenziano le aree di edificazione diffusa indicate nel P.A.T.I., come “Zone NED –Nuclei di edificazione diffusa”, al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
2. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:
 - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;
 - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 800 mc;
3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell’art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l’ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l’esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all’art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l’intervento diretto in seguito all’individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I.
4. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra oltre l’eventuale piano interrato o seminterrato;
6. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
7. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
8. Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml.; è consentita l'edificazione a confine o inferiore a 5,00 ml., con atto bilaterale d'obbligo tra i confinanti.;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E’ prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
10. Destinazioni d’uso consentite: sono ammesse destinazioni d’uso a carattere residenziale così come descritte all’Art. 19 delle presenti N.T.O.

11. Parcheggi: all'interno delle Z.T.O. NED i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 15 delle presenti N.T.O.
12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno delle zone NED, che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
14. Gli interventi sui fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85' dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 19 delle presenti N.T.O.
18. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 43 Edifici e/o nuclei di edifici di cui all'art. 10 L.R. 24/85

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

P.R.G. Vigente;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. La campitura individua complessi, aggregazioni di manufatti, o singoli edifici rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
2. All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle tavole di progetto, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, ne' residenziale, ne' rurale.
3. I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici), di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.
4. Tutti i fabbricati esistenti sono stati schedati e a ciascuno è stata assegnato, sulla base dello specifico valore ambientale, un grado di protezione. Le categorie di intervento relative ai singoli gradi di protezione sono quelle specificate al precedente Art. 23 delle presenti N.T.O. e sono soggette a permesso di costruire qualora la destinazione d'uso prevista sia conforme a quella originaria ed attuale definita nelle schede allegate.
5. Interventi diversi da quelli previsti dalla schedatura, quali demolizioni, ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a P.U.A., ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n.11/2004, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto complessivo del complesso rurale.
6. Nell'ambito del P.U.A., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi etc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente.
7. Gli interventi di ristrutturazione semplice e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti; eventuali arcate di fienili, qualora l'uso ne richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come lettura del foro, usando come chiusura o cristalli senza interruzione di montanti o grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.
8. Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto.
9. In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze, estese al fronte completo su strada per 100 ml., ed ai fabbricati vicini.
10. Dovranno essere rispettati i requisiti tipologici ed architettonici di cui all'Art. 27 del Prontuario.

TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 44 ZONA F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

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

Art. 45 ZONA F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 46 ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode).
7. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
4. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
5. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
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.

Art. 47 ZONA F4 – Parcheggi pubblici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina di zona:

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. Nel P.I. sono indicate come aree per parcheggi pubblici "F4".
2. I parcheggi a livello stradale devono essere dotati di alberature nella misura di almeno 1 albero ogni 40 mq. di parcheggio.
3. Le opere, gli interventi e gli eventuali volumi funzionali previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 48 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina di zona:

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

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

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m
	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Art. 49 Fascia di rispetto cimiteriale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

L.R. n. 4/2015;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

1. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
2. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 4/2015, nelle aree di cui al comma 1, lettera e), dell'art. 41 della L.R. 11/2004, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della L.R. n.11/2004.
3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

Art. 50 Fascia di rispetto depuratori

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;
D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale”;
Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977;
Piano Regionale di Tutela delle Acque;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);
Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);
Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);
Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

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

Art. 51 Fascia di rispetto idraulico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;
R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);
Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);
Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);
Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

1. Per la rete idrografica presente nel territorio comunale e relativa servitù idraulica è prescritta l'osservanza dei disposti specificati di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904.
2. In conformità all'Art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
 - a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
 - b. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite

solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.

3. In conformità all'Art. 133 del R.D. 8 maggio 1904, n. 368, per gli scoli ed altri corsi d'acqua minori:
 - a. sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Consorzio di Bonifica competente.
4. All'interno delle fasce di rispetto idraulico di cui al presente articolo sono ammessi, per l'edificazione esistente, esclusivamente:
 - a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c. gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 e successiva D.G.R.V. n. 3811 del 09.12.2009, limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - d. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
 - e. opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:
 - a. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
 - b. previo nulla osta dell'ente competente in materia.
6. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. n. 36/1995).

Art. 52 Elettrodotti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

D.M. 29/05/2008;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina di zona:

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

Art. 53 Impianti per la distribuzione dei carburanti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

D.G.R. 7.12.99 n. 4433;

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

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

5. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

Art. 54 Infrastrutture per telecomunicazioni

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

D.Lgs. n. 259/2003;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina di zona:

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

Art. 55 Fabbricati soggetti a vincolo monumentale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

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

Art. 56 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

L.R. n. 11/2004, Art. 45 *decies* ;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");
2. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico: fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, **misurati a partire dall'unghia esterna dell'argine principale;**
3. Per gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di vincolo paesaggistico, dovrà essere preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza.
4. Le aree comprese nelle fasce di tutela e di vincolo paesaggistico sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. L'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. In merito alle disposizioni in materia di zone territoriali omogenee escluse dalla tutela paesaggistica si rinvia a quanto disciplinato dall'Art. 45 *decies* della L.R. n. 11/2004.

Art. 57 Territori coperti da foreste e boschi e vincolo di destinazione forestale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

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

L.R. n. 52/1978, Art. 15;

L.R. n. 3/2013, Art. 31;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

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

Art. 58 Allevamenti zootecnici intensivi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

Art. 50, L.R. 11/2004 , Atti di indirizzo lett. d in vigore dal 23/10/2005; Atti di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004 (lettera d); Integrazione Atti di indirizzo D.G.R.V. n. 3650 del 25.11.2008; Decreto del Dirigente della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 158 del 31.05.2007, D.G.R.V. n. 856 del 12.05.2012, P.A.T.I. dei 3 Comuni.

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

1. Sono le strutture agricole – produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
2. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
3. L'individuazione delle fonti di vincolo, riportate a titolo ricognitivo e non esaustivo negli elaborati grafici del P.A.T.I./ P.I. possono essere modificate e/o integrate, comprese le relative fasce di rispetto (essendo dinamiche), secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.
4. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
5. In riferimento alla DGR 856/2012:
 - in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
 - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
 - si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

6. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:
- a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
 - b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
 - c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
 - d) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
 - e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
 - f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
 - g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Art. 59 Verde privato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);

Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);

Elaborato 02 - Zone significative: Centro, Runzi, Corà (sc. 1:2.000);

Disciplina:

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse. Comprendono altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto.
2. Entro tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi, quali panchine, fontane, vasche, etc.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001; è inoltre ammesso un aumento di volume del 20% con un massimo di mc 150 per motivi igienico-sanitari.
4. In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente di pregio; in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.

Art. 60 Coni visuali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

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

Art. 61 Elementi della rete ecologica comunale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;

Elaborati grafici di riferimento:

Elaborato 03a/03b - Vincoli e Tutele (sc.. 1:5.000);

Disciplina:

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

4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
- *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T.I. che presentano idonee caratteristiche.
Rappresentano l’elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l’interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;
 - *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;
 - *aree di connessione naturalistica*: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T.I., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
 - Salvaguardia dell’integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
 - Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest’ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell’energia solare, la regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.
5. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per “*continuità*” non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di “*connettività*”, spostando l’attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un’azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.
6. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T.I., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
- Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
 - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

PRESCRIZIONI

9. L’edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell’area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
10. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell’area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d’acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.
11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.

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

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

13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.

14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustifichino il miglior esito progettuale.

15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.

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

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

In queste zone è vietato:

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

17. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 62 Le aree di trasformazione urbanistica

INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA:

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

AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

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

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

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

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:

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

CREDITO EDILIZIO:

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

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

TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 63 Misure di mitigazione e compensazione ambientale

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), redatta in fase di definizione del P.A.T.I., sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. In particolare il Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T.I. al Cap. 13.2 e 13.3 ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio.
3. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
4. la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.
5. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle quantificazioni sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

Art. 64 Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

1. In merito alle ipotesi di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a V.A.S. di P.U.A., si richiama quanto disciplinato dalla D.G.R.V. n. 1717/2013.
2. Per nuove previsioni urbanistiche da assoggettarsi a P.U.A., la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. dovrà essere avviata in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 65 Monitoraggio V.A.S.

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 previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T.I. dei 3 Comuni, le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

Tema	Indicatori di stato/impatto	Unità di misura	Periodicità Rilievo
Aria	Emissioni di monossido di carbonio	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di ossidi di azoto NOx	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di polveri PM10	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di ossidi di Zolfo	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di Benzene	Kg/anno/Kmq	Annuale
Clima	Emissioni di anidride carbonica	Kg/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico trofico potenziale - Azoto	tonn/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico trofico potenziale - Fosforo	tonn/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico potenziale organico (civ+ind)	A.E./Kmq	Annuale
Flora e fauna	Superficie urbanizzata / superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Superficie agricola utilizzata /superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Superficie boscata / Superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Aree di connessione naturalistica/superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Isole ad elevata naturalità/superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Sviluppo corridoi ecologici/superficie ATO	m/Kmq	Annuale
Biodiversità e zone protette	Area nucleo/superficie ATO	%	Annuale
Paesaggio e territorio	Ambiti di importanza paesaggistica/superficie ATO	%	Annuale
Paesaggio e territorio	Sviluppo dei percorsi ciclabili	m/Kmq	Annuale
Paesaggio e territorio	Superficie a verde pubblico per abitante	mq/abitante	Annuale
Popolazione e salute umana	Rete stradale con emissioni oltre 67 dB(A) diurni	m/Kmq	Annuale
Popolazione e salute umana	Aree a rischio di esondazione/superficie ATO	%	Annuale
Beni materiali e risorse	Produzione di rifiuti urbani	Kg/anno/res	Annuale
Beni materiali e risorse	Raccolta differenziata	%	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi elettrici nell'industria	KWh/anno/Kmq	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi elettrici nel terziario	KWh/anno/Kmq	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi elettrici domestici	KWh/anno/Kmq	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi idrici per residente	l/giorno	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi di Gas Metano	mc/anno/Kmq	Annuale

- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Bagnolo di Po, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- Nella fase di attuazione del PATI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
- 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 e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 66 Energia prodotta da fonti rinnovabili

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003 , sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa/biogas/digestati, impianti fotovoltaici con moduli a terra ed impianti eolici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare, in sede di richiesta, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto, ed adeguata documentazione tecnica che giustifichi la sostenibilità ambientale dell'intervento in particolare per l'adeguatezza del sito sotto il profilo della mobilità, la salvaguardia dell'igiene pubblica e della salute e degli aspetti ambientali.
4. Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole; in questo caso si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno del settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14 e da quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.
5. Gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia attraverso moduli fotovoltaici ubicati a terra, dovranno rispettare quanto previsto dalla D.G.R.V n. 119/CR del 23.10.12 e comunque gli elementi paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio;
6. In merito alle aree non idonee alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, si richiama quanto disciplinato dalla D.C.R. n. 5/2013 e dalla D.C.R. n. 88/2012.
7. I manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas dovranno inoltre rispettare le distanze reciproche così come disciplinato dalla D.G.R. n. 856 del 15.05.2012 a cui si rinvia integralmente.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 67 Deroghe

1. In applicazione alla Legge Regionale n.11/2004 e dell'art. 14 D.P.R. 380/2001, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona; la deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, definiti dalle N.T.O. del P.I.

Art. 68 Disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione del presente P.I. e fino alla sua approvazione ed entrata in vigore si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per i titoli autorizzativi rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, che varranno anche in caso di eventuali varianti, salvo che i relativi lavori siano stati regolarmente iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dal loro inizio o entro il termine espressamente previsto nel titolo autorizzativo.

Art. 69 Tolleranze

1. Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze entro il limite dell'2%.

Art. 70 Norme abrogate

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

ALLEGATO ALLE N.T.O.:

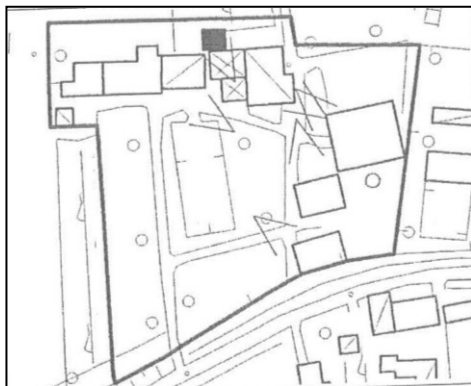
SCHEDA R n. 27

AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI

ex art. 10 L.R. 24/85

PROVINCIA DI ROVIGO	COMUNE DI BAGNOLO DI PO - SCHEDA R: Art. 10 L.R. 24/85 - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI			SCHEDA n° 27e
	Scheda A edificio n° 1e	Insula n° 2	Ubicazione: via Convento	

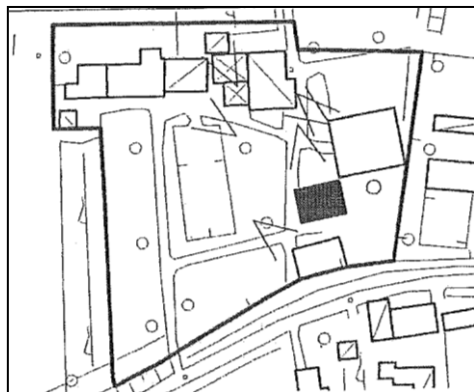
CONTESTO ATTUALE



DENOMINAZIONE ORIGINARIA: Corrade o Corrà (ora Palazzo Manzi) PROPRIETÀ DI: Manzi Carlo	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Foglio 16, Mappali: 18, 19, 20, 102, 103, 104
SISTEMA DI AGGRAGAZIONE: - TIPOLOGIA RESIDENZIALE: - CONTESTO AMBIENTALE: Aia ☒ Scoperto agricolo ☐ Orto ☐ Giardino ☐	DATI STEREOMETRICI: Sup. di pertinenza (mq) 14571 Sup. coperta (mq) 55 Altezza fabbricato (m) 3.30 Volume non residenziale (mc) 181.5
EPOCA DI IMPIANTO ORIGINARIO: Anno o secolo: 1900 INTERVENTI SUCCESSIVI: - CARATTERI ARCHITETTONICI: Valore ambientale	STATO DI CONSERVAZIONE: Coperture: Cattivo Strutture: Medio Intonaci: Cattivo Infissi: Cattivo
VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SINTESI: Cadente	
DESTINAZIONE D'USO: Originaria: forno Attuale: inutilizzato Utilizzo: -	
INTERVENTO AMMESSO: GP 5 - demolizione senza ricostruzione	

PROVINCIA DI ROVIGO	COMUNE DI BAGNOLO DI PO - SCHEDA R: Art. 10 L.R. 24/85 - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI			SCHEDA n° 27g
	Scheda A edificio n° 1g	Insula n° 2	Ubicazione: via Convento	

CONTESTO ATTUALE



DENOMINAZIONE ORIGINARIA: Corrade o Corrà (ora Palazzo Manzi) PROPRIETÀ DI: Manzi Carlo	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Foglio 16, Mappali: 18, 19, 20, 102, 103, 104
SISTEMA DI AGGRAGAZIONE: - TIPOLOGIA RESIDENZIALE: unifamiliare CONTESTO AMBIENTALE: Aia ☒ Scoperto agricolo ☐ Orto ☐ Giardino ☐	DATI STEREOMETRICI: Sup. di pertinenza (mq) 14571 Sup. coperta (mq) 187 Altezza fabbricato (m) 5.00 Volume residenziale/ non residenziale (mc) 654.5/280.5
EPOCA DI IMPIANTO ORIGINARIO: Anno o secolo: 1700 INTERVENTI SUCCESSIVI: - CARATTERI ARCHITETTONICI: Valore ambientale	STATO DI CONSERVAZIONE: Coperture: Cattivo Strutture: Cattivo Intonaci: Cattivo Infissi: Cattivo
VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SINTESI: Cadente	
DESTINAZIONE D'USO: Originaria: residenza ed oratorio Attuale: disabitata Utilizzo: -	
INTERVENTO AMMESSO: GP 5 - demolizione senza ricostruzione	

PROVINCIA DI ROVIGO	COMUNE DI BAGNOLO DI PO - SCHEDA R: Art. 10 L.R. 24/85 - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI			SCHEDA n° 27h
	Scheda A edificio n° 1h	Insula n° 2	Ubicazione: via Convento	

CONTESTO ATTUALE



DENOMINAZIONE ORIGINARIA: Corrade o Corrà (ora Palazzo Manzi) PROPRIETÀ DI: Manzi Carlo	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Foglio 16, Mappali: 18, 19, 20, 102, 103, 104
SISTEMA DI AGGRAGAZIONE: - TIPOLOGIA RESIDENZIALE: unifamiliare CONTESTO AMBIENTALE: Aia ☒ Scoperto agricolo ☐ Orto ☐ Giardino ☐	DATI STEREOMETRICI: Sup. di pertinenza (mq) 14571 Sup. coperta (mq) 184 Altezza fabbricato (m) 4.20 Volume residenziale (mc) 772.8
EPOCA DI IMPIANTO ORIGINARIO: Anno o secolo: 1700 INTERVENTI SUCCESSIVI: di rilevante entità CARATTERI ARCHITETTONICI: Valore ambientale	STATO DI CONSERVAZIONE: Coperture: Cattivo Strutture: Cattivo Intonaci: Cattivo Infissi: Cattivo
VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SINTESI: Cadente	
DESTINAZIONE D'USO: Originaria: residenza Attuale: disabitata Utilizzo: -	
INTERVENTO AMMESSO: GP 5 - demolizione senza ricostruzione	

PROVINCIA DI ROVIGO	COMUNE DI BAGNOLO DI PO - SCHEDA R: Art. 10 L.R. 24/85 - AGGREGAZIONI RURALI AMBIENTALI			SCHEDA n° 27i
	Scheda A edificio n° 1i	Insula n° 2	Ubicazione: via Convento	

CONTESTO ATTUALE



DENOMINAZIONE ORIGINARIA: Corrade o Corrà (ora Palazzo Manzi) PROPRIETÀ DI: Manzi Carlo	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Foglio 16, Mappali: 18, 19, 20, 102, 103, 104
SISTEMA DI AGGRAGAZIONE: - TIPOLOGIA RESIDENZIALE: CONTESTO AMBIENTALE: Aia ☒ Scoperto agricolo ☐ Orto ☐ Giardino ☐	DATI STEREOMETRICI: Sup. di pertinenza (mq) 14571 Sup. coperta (mq) 38 Altezza fabbricato (m) 3.00 Volume non residenziale (mc) 114
EPOCA DI IMPIANTO ORIGINARIO: Anno o secolo: 1975 INTERVENTI SUCCESSIVI: - CARATTERI ARCHITETTONICI: Valore nullo	STATO DI CONSERVAZIONE: Coperture: Cattivo Strutture: Cattivo Intonaci: Cattivo Infissi: Cattivo
VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SINTESI: Cadente	
DESTINAZIONE D'USO: Originaria: legnaia - pollaio Attuale: inutilizzato Utilizzo: -	
INTERVENTO AMMESSO: GP 5 - demolizione senza ricostruzione	