



**Comune di Castelnovo Bariano**  
**Provincia di Rovigo**

**P.I.**

Elaborato

**4**

# **Norme Tecniche Operative**

**Adeguato al 1° PI approvato con DCC n° 3 del 25/01/2016**

**Adeguato al 2° PI approvato con DCC n° 46 del 23/11/2016**  
**Adeguato al 3° PI approvato con DCC n° 39 del 29/09/2017**  
**Adeguato al 4° PI approvato con DCC n° 33 del 03/07/2019**  
**Adeguato al 5° PI approvato con DCC n° 19 del 29/03/2023**



**SINDACO**  
**Comune di Castelnovo Bariano**  
*Massimo Biancardi*

**Ufficio tecnico**

**ATP**  
*Francesco Sbetti - Sistema S.t.p.*  
*Roberto Bernardelli - Studio tecnico*  
*Filiberto Canola - Studio tecnico*

**Collaboratori**  
Giorgio Cologni



**Sistema sfp Documentazione Ricerca Progettazione**  
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

**Aprile 2023**



## INDICE:

<b>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE</b>	<b>5</b>
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	5
Art. 2 Contenuti del P.I.	5
Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI	5
Art. 4 Indici urbanistici ed edilizi	6
Art. 5 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	6
Art. 6 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	7
Art. 7 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	7
Art. 8 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)	7
<b>TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>9</b>
Art. 9 Strumenti di attuazione del P.I.	9
Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati	9
Art. 11 Credito edilizio	10
Art. 12 Registro elettronico dei crediti edilizi (RECREDE) e Registro fondiario	11
Art. 13 Perequazione/Contributo straordinario	12
Art. 14 Compensazione urbanistica	12
Art. 15 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	13
<b>TITOLO TERZO</b>	<b>14</b>
<b>DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	<b>14</b>
Art. 16 Divisione del territorio comunale in zone	14
Art. 17 Destinazioni d'uso	14
Art. 18 Utilizzazione degli indici	15
Art. 19 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI	15
Art. 20 Zona A - Centro Storico	15
Art. 21 Zona A1 – Corti rurali	16
Art. 22 Zona B - Residenziale di completamento	17
Art. 23 Zona B1 - Borghi rurali	18
Art. 24 Zona C - Residenziale di espansione	18
Art. 25 Zona C - PEEP- Piano Edilizia Economica Popolare	19
Art. 26 Zona D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	19
Art. 27 Zona D2 – Produttiva di espansione	21
Art. 28 Zona DS - Ex fornace in ambito golenale	21
Art. 29 Zona DA- Agroindustriale	22
Art. 30 Lotti liberi	22
Art. 31 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	23
Art. 32 Zone AT– Attrezzature tecnologiche	25
Art. 33 Aree verdi intercluse	25
Art. 34 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio	25
Art. 35 Installazione di strutture in legno aperte, tettoie	25
Art. 36 Installazione di tettoie aperte	26

<b>TITOLO QUARTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA</b>	<b>27</b>
Art. 37 Area agricola	27
Art. 38 Edificabilità residenziale	27
Art. 39 Interventi non residenziali in area agricola	28
Art. 40 Strutture agricolo-produttive	29
Art. 41 Ricoveri attrezzi	30
Art. 42 Recinzioni	30
Art. 43 Concimaie e vasche di stoccaggio liquami	30
Art. 44 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	30
Art. 45 Attività agrituristiche	31
Art. 46 Impianti per animali da affezione	31
Art. 47 Impianti alimentati da fonti rinnovabili	31
<b>TITOLO QUINTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI</b>	<b>32</b>
Art. 48 Vincoli e norme di tutela	32
Art. 49 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	32
Art. 50 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità	33
Art. 51 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGRA)	34
Art. 52 Depuratori	34
Art. 53 Elettrodotti	35
Art. 54 Cimiteri	35
Art. 55 Impianti di comunicazione elettronica	35
Art. 56 Vincolo sismico	35
Art. 57 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	35
Art. 58 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923	36
Art. 59 Aree a vincolo ambientale	36
Art. 60 Vincoli monumentali	36
Art. 61 Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi	36
Art. 62 Gasdotto e fasce di rispetto	37
Art. 63 Discariche	37
<b>TITOLO SESTO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>	<b>38</b>
Art. 64 Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale	38
Art. 65 Zona di pregio archeologico e ambientale	39
Art. 66 Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale	39
Art. 67 Elementi della rete ecologica	39
Art. 68 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	40
Art. 69 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	43
Art. 70 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica	43
<b>TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>45</b>
Art. 71 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	45
Art. 72 Norme di salvaguardia	45
Art. 73 Revoca del PRG vigente	45

Art. 74	Poteri di deroga	45
Art. 75	Modifiche conseguenti a varianti legislative	45

## **TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE**

### **Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale**

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Per quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

### **Art. 2 Contenuti del P.I.**

Il primo P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1	Vincoli e tutele e zonizzazione dell'intero territorio comunale, scala 1:5000
TAV. 2	Zonizzazione - Zone significative, scala 1:2000
Elaborato 3	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
Elaborato 3a	Manifestazione di interesse all'intervento e parere
Elaborato 3b	Osservazioni al P.I. adottato
Elaborato 4	Norme Tecniche Operative;
Elaborato 5	Registro dei Crediti
Elaborato 6	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
Elaborato 7	Banca dati alfanumerica e vettoriale
Elaborato 8	Valutazione di Compatibilità Idraulica

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle che disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, indipendentemente dal tipo di indicazione, non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione. Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO che sono invece vincolanti.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi. In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

### **Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI**

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso

incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dalla data di entrata in vigore. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.

In ogni caso restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali o da altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

In particolare, ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004, dopo 5 anni dalla data di approvazione del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi previsti, decade la previsione urbanistica.

Fatta salva la possibilità di ricorrere all'applicazione dell'art. 18 comma 7bis della LR 11/2004, in caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 4 della LR 11/2004 e s.m.i. il PI e le Varianti allo stesso sono complete di procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il procedimento di VAS è richiesto nei casi e con le modalità di cui allo stesso art. 4 della LR 11/2004.

La verifica di assoggettabilità alla VINCA, ed eventualmente la VINCA, è sempre obbligatoria indipendentemente da dove sia localizzata la trasformazione.

#### **Art. 4 Indici urbanistici ed edilizi**

Le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale REC.

Nell'articolato delle presenti norme quando si fa riferimento a volume e altezza sono da intendersi rispettivamente volume urbanistico e altezza ai fini urbanistici disciplinati all'articolo 3 del REC.

#### **Art. 5 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi del DPR 380/2001 sono così definiti:

- a) MA "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) MS "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) RRC "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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 essi 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;
- d) RE "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi,

eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) RU interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale.

Gli ambiti di variante aventi ad oggetto interventi di recupero e riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, modifiche d'uso compatibili, demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, rinaturalizzazione, rinaturalizzazione ed interventi di riqualificazione urbana di ambiti degradati, nonché cambi di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica e al rispetto della compatibilità e coerenza delle previsioni con le concentrazioni soglia di contaminazione di cui all'allegato 5, parte IV, tabella 1, colonna A) /B) del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. , in relazione alla prevista destinazione e qualora applicabili.

#### **Art. 6 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie**

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina sul territorio la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Il rilascio edilizia del permesso a costruire è subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire.

A tale fine ogni richiesta deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "non *aedificandi*" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale contaminazione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato e nel rispetto delle norme relative alle distanze, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni in compravendita dopo la data di adozione del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

#### **Art. 7 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse**

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che il permesso a costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

#### **Art. 8 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione. Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito in appresso dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

In riferimento a quanto prescritto dalla LR 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e dal relativo “Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.

L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 mq e non ubicati all’interno di grandi strutture di vendita e medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq è compatibile con tutte le ZTO ad esclusione della ZTO “E”. Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate negli articoli relativi alle singole ZTO e comunque, all’interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi ad uso dell’attività nella misura di 0,5 mq ogni mq di superficie commerciale con minimo (12,5 mq) un posto auto; l’Amministrazione Comunale può, nel caso sia dimostrata l’impossibilità di reperire parcheggi in loco, consentire la monetizzazione.

Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

## TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO

### **Art. 9 Strumenti di attuazione del P.I.**

Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
- i programmi complessi.

### **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza degli edifici;
- altri parametri definiti dal PI.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sotto servizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

### **Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

Gli ambiti soggetti ad accordo ai sensi del presente articolo e recepiti dal PI sono identificati nelle planimetrie di piano con una lettera che rinvia ai contenuti e alle prescrizioni dell'accordo.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano. Gli accordi sono allegati alle presenti norme.

## **Art. 11 Credito edilizio**

Il credito edilizio è disciplinato dall'art. 36 della LR 11/2004 e dalla LR 14/2019.

Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:

- a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;
- a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i. e compresi interventi di demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;
- a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Ai sensi dell'art. 3 della LR 14/2019 non è comunque mai ammesso l'atterraggio dei crediti nelle casistiche seguenti:

- edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, se non consentiti dal vincolo
- edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
- edifici anche parzialmente abusivi;
- edifici ricadenti all'interno dei centri storici salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo
- edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità
- edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)
- edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR 14/2009.

L'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola è ammesso solo nel caso di volumi generati dalla stessa zona agricola e con indicazione puntuale del PI.

Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è ammesso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019, solo nei seguenti casi:

- per la prima casa di abitazione e relative pertinenze
- in aderenza o sopraelevazione
- in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume
- ne possono usufruire anche soggetti che non sono in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo richiesti dalla LR 11/2004 e anche in assenza di piano aziendale.

Le modalità di quantificazione del credito sono stabilite in applicazione della LR 14/2019 e dei relativi Criteri.

I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione

<b>CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI</b>			
<b>da</b>	<b>a</b>		
	<b>A CASTELNOVO BARIANO</b>	<b>B SAN PIETRO POLESINE</b>	<b>C ZONA AGRICOLA</b>
<b>A – CASTELNOVO BARIANO</b>	1	1,2	Non ammesso
<b>B – SAN PIETRO POLESINE</b>	0,8	1	Non ammesso
<b>C – ZONA AGRICOLA</b>	0,6	0,8	1

#### **Art. 12 Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED) e Registro fondiario**

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della LR11/2004, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "Crediti Edilizi" (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della LR11/2004, nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della LR14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della LR14/2019.

Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

L'istituzione del RECRED assume valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 "Sezioni":

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
  - la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".
- Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre "Tabelle" che contengono informazioni e dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

I "Crediti Edilizi" iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all'art. 2643, c. 2bis.

Il trasferimento dei "Crediti Edilizi" deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei "Crediti Edilizi" dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del

passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del PUA), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contente i "Dati relativi al saldo del credito"), nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare;
- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l'estinzione.

Con le presenti NTO è istituito il Registro fondiario degli immobili e fondi di pertinenza con vincolo di non edificazione in territorio agricolo

Il registro fondiario, ai sensi del comma 6 dell'art. 45 della L.R. 11/2004, annota le informazioni e i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 del medesimo articolo; è integrato di planimetrie su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini (qualora i fondi interessati alle costruzioni ricadano in più di un comune).

### **Art. 13 Perequazione/Contributo straordinario**

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai "Criteri per la stima del beneficio pubblico", art.6 L.R. 11/2004 e artt.14 e 16, comma 4 lettera D Ter DPR 380/01, secondo la Delibera di CC vigente alla data di adozione dello strumento urbanistico.

### **Art. 14 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all'Art. 11 e nell'art. 52 delle NTA del PAT.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

### **Art. 15 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)**

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e smi.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc;
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaurientemente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

## **TITOLO TERZO**

### **DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

#### **Art. 16 Divisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale, secondo la disciplina adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO), come risulta dalle Planimetrie di progetto:

1. Zona A - Centro Storico;
2. Zona A1 – Corte Rurali;
3. Zona B - Residenziale di completamento;
4. Zona B1 - Borghi Rurali;
5. Zona C - Residenziale di espansione;
6. Zona C- PEEP - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
7. Zona D1 - Produttiva di completamento;
8. Zona D2 - Produttiva di espansione;
9. Zona DS - Ex Fornace in ambito golenale;
10. Zona DA- Agroindustriale;
11. Zona F1/A ed F1/B - Zona per l'istruzione esistente e di progetto;
12. Zona F2/A ed F2/B - Zona per attrezzature di interesse comune, esistente e di progetto;
13. Zona F3.1/A ed F3.1/B - Verde pubblico esistente e di progetto;
14. Zona F3.2/A ed F3.2/B - Verde sportivo attrezzato esistente e di progetto;
15. Zona F4/A ed F4/B - Parcheggi esistenti e di progetto;
16. Zona AT/A e AT/B - Zona per attrezzature tecnologiche esistente e di progetto;
17. Zona agricola

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

#### **Art. 17 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

##### **1. Zone prevalentemente residenziali**

- Residenziale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio;
- Turistico e ricettiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali.
- Sono escluse:
- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri;
- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.

##### **2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche**

Nelle Zone D sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Artigianale;
- Industriale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di vendita ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva;

- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o possibilmente in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva.

### **3. Zone prevalentemente destinate all'agricoltura**

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della L.R. 111/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa. Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

#### **Art. 18 Utilizzazione degli indici**

Le superfici perimetrate nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo dei volumi edificabili consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PI determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di IED dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI.

Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

#### **Art. 19 Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI**

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PI nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale. Se non ricadono in zone destinate all'esproprio (ZTO F), entro 3 anni dalla data di approvazione del PI, possono essere conservati e ampliati nel limite di mc.100 per esigenze igienico-sanitarie, funzionali o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, la funzionalità di tali adeguamenti sarà verificata dall'Ufficio di Igiene Pubblica nell'ambito del rilascio del competente parere obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 20 Zona A - Centro Storico**

L'area del Centro Storico sulla base del limite dell'Atlante Regionale dei Centri Storici è stata ridefinita in seguito alla schedatura puntuale dei singoli edifici, che ha evidenziato le parti meritevoli di salvaguardia per la presenza di edifici costituenti comparti unitari, di cui è ancora riconoscibile, in tutto o in parte, la matrice originaria ed in vari casi la continuità dei fronti su strada.

Entro l'area di Centro Storico tutti gli edifici sono classificati con categoria d'intervento edilizio, così come definito dall'5 delle presenti norme.

Ad esclusione delle categorie di restauro e di risanamento conservativo, qualora il grado di intervento di sia ritenuto non adeguato o eccessivamente restrittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello inferiore, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica.

Si prescrive inoltre il ricorso allo strumento attuativo del PdR, qualora sia prevista la ricomposizione volumetrica con nuovi sedimi, di volumetrie superiori a 3.000 mc.

Il ricorso al PdR è comunque sempre possibile, anche se non espressamente richiamato nelle NTO, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dei privati, specie nel caso di più unità edilizie per le quali è possibile la ricomposizione volumetrica unitaria e siano previsti nuovi sedimi.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,5 mc/mq. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 3 oltre ad un eventuale piano seminterrato;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i m 11,00;
- Percentuale area coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati;
- L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di m 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a m 7,00;
- L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di m 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

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

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

Minori distanze, tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi.

Per tutti gli edifici del centro storico è ammesso comunque un ampliamento (una tantum) pari al 20% del volume esistente.

Gli ampliamenti di norma dovranno avvenire nella parte retrostante il fronte strada o in allineamento con il fabbricato esistente, anche in deroga alla distanza dei fabbricati dalle strade. Quando il fabbricato esistente è arretrato più di 5 metri dalla strada l'ampliamento dovrà comunque mantenere la distanza minima di m 5 dalla medesima. Formalmente gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'edificio preesistente

Detti ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto delle norme sulle distanze (confini, fabbricati), per quanto riguarda la distanza dai confini è ammessa deroga con atto di assenso della proprietà confinante. Maggiori ampliamenti e con caratteristiche diverse da quelle qui riportate potranno essere realizzati attraverso la redazione di PdR.

#### **Art. 21 Zona A1 – Corti rurali**

Nelle Corti Rurali sono consentiti limitati interventi di ampliamento, avendo attenzione per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche della corte. Sono consentiti i seguenti interventi:

- recupero e ampliamento a fini residenziali degli edifici esistenti;
- per i fabbricati esistenti sono consentite destinazioni d'uso diverse, purché compatibili con la residenza.

Si applicano, inoltre, i seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: 8,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- Distacco tra gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 m.

- 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 m 6,00 tra fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.
- Distacco dai confini: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

### **Art. 22 Zona B - Residenziale di completamento**

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie;
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre ad un eventuale piano seminterrato;
- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a m 8,50;
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m fatte salve le costruzioni in aderenza.

#### Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati;

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di m 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;

- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 7,00.
- L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00. Tale possibilità, in osservanza dell'Art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 N° 1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di m 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade, sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

### **Art. 23 Zona B1 - Borghi rurali**

Nei Borghi rurali sono consentiti limitati interventi puntuali di nuova edificazione, o ampliamento, avendo attenzione per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del borgo. Sono consentiti i seguenti interventi:

- recupero e ampliamento a fini residenziali degli edifici esistenti;
- nuova edificazione: è consentita, attraverso l'individuazione da parte del PI dei lotti liberi e del relativo volume sono consentite destinazioni d'uso diverse, purché compatibili con la residenza.

Si applicano, inoltre, i seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: 8,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- Distacco tra gli edifici: non può essere inferiore a 10,00 m.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00. Tale possibilità, in osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 2.4.1968 n°1444, è possibile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00 tra fabbricati con pareti finestrate per la parte fronteggiante.

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

Distacco dai confini: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dalle strade.

Nel Borgo rurale denominato "Marola Impero" il PI individua la possibilità di intervento per la realizzazione di una struttura ricettiva con la possibilità di prevedere una struttura ricettiva e il ricovero per cavalli. Complessivamente sono possibili interventi per complessivi 3000 mc di strutture ricettive e 3000 mc da destinare a stallaggio per cavalli.

L'intervento deve essere convenzionato prevedendo un contributo perequativo ai sensi dell'articolo Art. 13 delle presenti norme.

Qualora vengano trasformati manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo si applica l'articolo Art. 44 delle presenti norme.

### **Art. 24 Zona C - Residenziale di espansione**

L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo, con le modalità previste dalla LR 11/04, la cui dimensione minima attuativa è indicata nelle singole schede dei comparti, riportate alle pagine seguenti.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dall'Art. 4 delle Norme Tecniche del PAT.

Dovranno essere predisposti gli *standards* primari da cedere al Comune o da vincolare ad uso pubblico perpetuo nella misura di 3,5 mq/ab di parcheggio e 5,00 mq/ab di verde pubblico.

La realizzazione degli *standards* urbanistici nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale, consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità è soggetto alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole e alla cessione delle aree e delle opere già previste dal PI. o alla formazione di vincolo perpetuo per le altre opere di urbanizzazione primaria previste

dal presente articolo. Il piano di attuazione e le opere convenzionate possono essere realizzate per stralci funzionali.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, a schiera, a blocco, in linea o composto;
- Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,2 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito delle singole zone;
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 3 oltre ad un eventuale seminterrato;
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i m 11,00;
- Percentuale area coperta: non può essere superiore al 40%;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 m ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e per il confine non in aderenza delle case a schiera e binate;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 7,00;
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.

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

### **Art. 25 Zona C - PEEP- Piano Edilizia Economica Popolare**

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche contenute negli elaborati del Piano delle aree per l'Edilizia Economica e Popolare.

Eventuali varianti generali dovranno uniformarsi alle presenti norme, con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C. Residenziali di espansione

### **Art. 26 Zona D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO**

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante intervento diretto.

Alle domande di permesso di costruire si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m 9,00 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 m 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a m 7,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di m 10,00.

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

### **Prescrizioni particolari**

- Per l'ampliamento dell'area produttiva ZTO D1 in prossimità alla rotatoria lungo la SR482 a sud dell'attuale area produttiva esistente del comune e per l'area ZTO D1 all'incrocio tra via Castello e via di Mezzo, in sede di IED sono previste le seguenti prescrizioni:
  1. definire appropriate misure di mitigazione dimostrate con le seguenti documentazioni:
    - 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. Si evidenzia comunque che le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente e dovranno rispettare i limiti di legge e dovranno essere autorizzati dalla normativa vigente;
    - una indagine e una relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi del D.M. 14.01.2008;

- redazione in fase esecutiva di un progetto di invarianza idraulica in base alle indicazioni della reazione di invarianza idraulica del PI vigente da sottoporre alla valutazione degli uffici del Consorzio di Bonifica;
2. devono essere recepiti gli esiti del parere della valutazione della compatibilità idraulica del Genio civile che prescrive:
    - gli scarichi delle acque meteoriche o depurate nei corsi d'acqua dovranno avvenire con modalità e limitazioni indicate dal consorzio di bonifica territorialmente competente;
    - vanno evitati volumi d'invaso in posizione depressa rispetto al punto di scarico finale delle acque;
    - il Comune dovrà accertare, al termine della fase esecutiva, l'effettiva realizzazione delle opere;
    - lo studio di compatibilità idraulica in esame riporta le misure compensative volte a laminare l'acqua meteorica in eccesso in forma generica per cui, preventivamente alla fase esecutiva, dovranno essere redatti specifici progetti da sottoporre alla valutazione del Consorzio di Bonifica Adige Po;
    - dovranno essere integralmente recepite tutte le prescrizioni contenute nel parere idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica Adige Po.
  3. devono essere recepite gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 282/2022" che prescrive che l'intervento:
    - non deve interessare o sottrarre superficie di habitat di interesse comunitario e di mantenere invariate l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini): *Bufo viridis*, *Rana dalmatina*, *Hierophis viridiflavus* e *Prodarcis muralis*;
    - deve prevedere l'esecuzione di specifici interventi di miglioramento ambientale per il recupero il rafforzamento del paesaggio avente primaria importanza ovvero il rafforzamento degli elementi di paesaggio avendo primaria importanza per le specie di interesse comunitario ai sensi dell'art.10 della Direttiva 92/43/Cee;
    - deve impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della funzione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotta effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta e nulla) in particolare modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri.
  4. devono essere realizzate idonee fasce di verde con funzione di mitigare il possibile impatto visivo, del rumore, dei fumi o delle polveri ai lati delle che si affacciano sul territorio agricolo. Tali fasce devono essere realizzate ai sensi dell'art. 12, c 3 del DPR 357 /97 e ss. mm. ii. , con specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzano miscugli commerciali con specie alloctone;
  5. nella fase di cantiere dovrà essere controllato lo smaltimento dei rifiuti, come regolati dalla normativa vigente;
  6. l'eventuale attività di scavo e movimentazione terra in fase di realizzazione deve rispettare la normativa sulla terra e rocce di scavo (DPR n. 120/2017);
  7. nella realizzazione delle aree a parcheggio funzionalmente collegate all'intervento devono essere adottate adeguate attenzioni e accorgimenti tecnici al fine di evitare il percolamento da parte dei liquidi inquinanti, generato dalle acque di dilavamento da parte di liquidi inquinanti, generato dalle acque di dilavamento. Si richiama il pieno rispetto delle disposizioni in materia di trattamento delle acque su superfici impermeabilizzate per specifica destinazione d'uso;
  8. in fase di progettazione devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazioni delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc);
  9. nella realizzazione dei bacini di laminazione devono essere conservato, tenendo separato, il terreno derivato dallo scotico (indicativo i 40 cm) in fase di scavo, per riutilizzarlo

successivamente nella ricomposizione/rimodellamento della superficie in modo da preservare almeno in parte la fertilità del suolo;

10. nella realizzazione dell'insediamento e nel suo esercizio si devono utilizzare gli accorgimenti previsti dalle normative per l'inquinamento luminoso.

- Per l'ampliamento dell'area produttiva ZTO D1 in prossimità alla rotatoria lungo la SR482 a sud dell'attuale area produttiva esistente del comune, devono essere applicate, in particolare, le seguenti prescrizioni:

1. l'accesso deve garantire la migliore fluidità e sicurezza della viabilità che interessa l'ambito;
2. in fase di progettazione e di cantiere si dovrà tener conto del gasdotto della sua servitù e della sua relativa fascia di rispetto;
3. nella realizzazione del nuovo intervento produttivo per evitare il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal Gran Deal Europeo devono essere realizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabile prevedendo sui tetti degli edifici e nei parcheggi al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico, in modo da garantire la massima efficienza energetica.

- Per l'area ZTO D1 all'incrocio tra via Castello e via di Mezzo, devono essere applicate, in particolare, le seguenti prescrizioni:

1. nel Rapporto Ambientale Preliminare si prevede la realizzazione di filari di siepi e alberi sul perimetro che si affacciano sul territorio agricolo. Tale fascia verde deve essere realizzata con specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzano miscugli commerciali con specie alloctone (dell'art. 12, c 3 del DPR 357 /97 e ss. mm. ii.) .

#### **Art. 27 Zona D2 – Produttiva di espansione**

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi.

Alle domande di permesso di costruire conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica su ciclo produttivo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fiumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m 9,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovranno essere inferiori ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine in caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a m 20,00 dalla strada comunale (Via Colombano) e m 30,00 dalla Strada Regionale n° 482.
- Distanza dai fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di m 10,00.
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 7,00 e dai fabbricati di m 6,00.
- L'accesso all'area dovrà avvenire ad una distanza non inferiore a mt. 95,00 dall'incrocio con la Strada Regionale n° 482.

#### **Art. 28 Zona DS - Ex fornace in ambito golenale**

Per tale zona si prescrive la redazione di un Piano di Recupero unitario, con ambito esteso almeno al perimetro evidenziato nella tav. 13.1A.

Tale intervento si rende necessario al fine di consentire l'opportuna sistemazione, anche sotto il profilo paesistico-ambientale, di aree e manufatti connotati da evidenti segni di degrado. Il Piano, che potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione dell'edificio ex fornace e della sua area di pertinenza, mediante interventi e destinazioni d'uso compatibili sia con il manufatto che con il sito;

### **Art. 29 Zona DA- Agroindustriale**

Gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, sono quelli definiti al punto F dell'art. 2 della Legge Regionale 5.3.1985 N° 24.

Nelle zone di cui al titolo si attuano le prescrizioni stabilite al precedente Art. 26, fatta esclusione del i comma; nel caso di previsione di più insediamenti nella stessa zona si prescrive la redazione di uno strumento attuativo.

In questa zona è consentita l'edificazione di impianti speciali al servizio dell'agricoltura, quali strutture di contenimento di prodotti viticoli ed ortofrutticoli, strutture di deposito, lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e commercializzazione degli stessi.

Si applicano gli indici stereometrici della zona D1 - Produttiva esistente.

L'eventuale realizzazione di nuovi impianti deve prevedere la realizzazione degli standard minimi previsti dalle presenti norme.

### **Art. 30 Lotti liberi**

Nei lotti liberi identificati nelle planimetrie del PI all'interno delle ZTO B e C con una specifica simbologia valgono le destinazione d'uso le norme previste dall'Art. 17.

Nei lotti liberi identificati nelle planimetrie del PI all'interno delle ZTO D con una specifica simbologia valgono le destinazione d'uso le norme previste dall'Art. 17.

Nei lotti liberi si opera attraverso intervento edilizio diretto.

Il volume dei lotti liberi è da intendersi come interamente attribuito al mappale entro il quale ricade la maggior parte del lotto libero; qualora l'individuazione del lotto libero contenuta nel PI interessi mappali di proprietà diverse, non sono da ritenersi edificabili anche ai fini fiscali quelli di superficie inferiore a 300 mq

Di seguito si riporta l'elenco con numero identificativo corrispondente al lotto sulla tavola di piano con la relativa volumetria edificabile.

#### **Lotti liberi con destinazione residenziali**

<b>INDIVIDUAZIONE LOTTO</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>VOLUME MASSIMO REALIZZABILE MC</b>
	<b>zona</b>	
1LR	Capoluogo di Castelnuovo Bariano	1.000
2LR	Capoluogo di Castelnuovo Bariano	1.000
3LR	Capoluogo di Castelnuovo Bariano	1.000
4LR	Capoluogo di Castelnuovo Bariano	1.000
5LR	San Pietro Polesine	1.000
6LR	San Pietro Polesine	1.000

Per quanto non precisato valgono le indicazioni contenute nelle presenti norme per le zone C,

### Lotti liberi con destinazione produttiva

INDIVIDUAZIONE LOTTO	LOCALIZZAZIONE	Superficie Fondiarìa	Rapp. di Copertura	H massima
	zona			
1LP	“D1” in prossimità di Via Eridania	5.257,50	50% Sf	9 m
2LP	“D1” in prossimità di Via Eridania	6.500,02	50% Sf	9 m
3LP	“D1” in prossimità di Via Eridania	28.873,44	50% Sf	9 m
4LP	“D1” in prossimità di Via Eridania	23.850,25	50% Sf	9 m

Tali interventi sono soggetti a convenzione

### Art. 31 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico

Il Piano regolatore comunale prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le aree per servizi sono:

- a) l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune:
  - l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
  - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) le attività culturali, associative e politiche;
- d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- e) attrezzature per la mobilità:
  - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici;
  - le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

### Zona F1 - Istruzione

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

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.

In questa zona il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

1. Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto;
2. Altezza massima: non deve essere superiore a m10,00 salvo esigenze particolari documentate;
3. Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00;
4. Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a m 7,00;
5. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a m 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

### Zona F2 - Attrezzature di interesse comune

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. quali municipio, cinema e teatri, chiese, caserme, uffici postali, ecc.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
- b) Altezza massima: non può essere superiore a m 10,00 salvo esigenze particolari documentate;
- c) Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine per murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati;

- d) Distanza tra fabbricati: Non può essere inferiore a 10,00 m. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare, e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 m dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli 5,00 m dal confine di proprietà mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di m 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00 tra fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante.

Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a m 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

### **Zona F31 - Verde pubblico**

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini e di attrezzature di ristoro, ricreative, e culturali e delle piste pedocilabili.

Tali attrezzature dovranno essere contenute entro l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,01 mc/mq; esse saranno esclusivamente di iniziativa comunale, anche se di gestione privata.

### **Zona F32 - Verde sportivo attrezzato**

In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco e lo sport, anche coperte e servizi connessi.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie coperta dei volumi chiusi non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
- la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5;
- la distanza dei volumi chiusi da edifici esistenti non potrà essere inferiore a mt. 10;
- l'altezza massima consentita è di mt. 8;
- la distanza dalle strade dei volumi chiusi non potrà essere inferiore: a mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7, a mt. 7,5 per strade di larghezza compresa tra i 7 mt. e mt. 15.

Nelle aree per impianti sportivi di proprietà privata potranno essere edificate esclusivamente attrezzature anche coperte destinate alle sole attività sportive riconosciute come tali dal CONI, relativi servizi e un pubblico esercizio di cui all'Art. 23 lettera C del D. M. 28.4.1976 strettamente ed esclusivamente congiunto all'attività sportiva.

Il rilascio ai privati della concessione edilizia per costruzioni sportive ed attività connesse è subordinata agli adempimenti di cui alla legge 526 del 2.4.1968 ed alla costituzione di un vincolo ventennale di destinazione d'uso che dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese del concessionario sui registri immobiliari.

Le attrezzature realizzate e gestite dai privati dovranno convenzionarsi con il comune.

Nelle zone a verde sportivo attrezzato sono comprese anche le aree di Pesca Sportiva di via Cavo Bentivoglio e di via Investitura.

In tale zona è ammessa la costruzione di attrezzature connesse con la pesca sportiva quali bar, depositi per le attrezzature necessarie alla condizione dell'attività e costruzioni di servizio alla pesca sportiva.

Entro il perimetro della zona l'edificazione avviene con intervento edilizio diretto tramite il rilascio di concessione edilizia.

Si prescrivono i seguenti indici:

- Densità fondiaria: non potrà superare 0,05 mc/mq;
- Altezza massima: non potrà superare mt 4,00;
- Distanza dai confini: di proprietà mt 5,00;
- Distacco tra i fabbricati: ml 10,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 7,00.

## **Zona F4 - Parcheggi**

I parcheggi pubblici esistenti della rete stradale sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o essere inseriti all'interno degli strumenti attuativi, mantenendone l'ubicazione e l'estensione.

Nella progettazione delle lottizzazioni, devono essere inoltre reperite le aree necessarie per soddisfare i fabbisogni di parcheggi di urbanizzazione primaria, in misura di 3,5 mq per abitante da insediare.

La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a m 5,50, limitatamente al 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a m 10, almeno per il 30% della superficie necessaria.

### **Art. 32 Zone AT– Attrezzature tecnologiche**

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine TELECOM ed ENEL, ecc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di m 5,00 e dai fabbricati di m 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata all'attento esame dei progetti in sede di rilascio del titolo abilitativo, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di m 6,00 dai fabbricati.

### **Art. 33 Aree verdi intercluse**

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi nel rispetto delle alberature esistenti.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

### **Art. 34 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio**

In tutte le zone territoriali omogenee definite dal PI, comprese le aree verdi intercluse, è consentita l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio. Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, se hanno le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime 9 mq;
- altezza media non superiore a mt. 2,20;
- non siano infissi o ancorati saldamente al suolo;
- siano costruiti interamente in legno;
- vengano collocati ad una distanza dal confine non inferiore a mt. 1,50;
- vengano collocati ad una distanza dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a mt. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti;

Tali manufatti, se già esistenti e con le caratteristiche sopracitate, non costituiscono impedimento edificatorio nei lotti confinanti, l'edificazione dei medesimi seguirà le norme previste per la propria zona omogenea.

### **Art. 35 Installazione di strutture in legno aperte, tettoie**

In tutte le zone territoriali omogenee definite dal PI, è consentita l'installazione di strutture in legno, costituite da pilastri e travature, che se addossate ad un fabbricato esistente debbono essere aperte su tre lati, se isolate debbono essere aperte su tutti i lati.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima 20,00 mq;
- la struttura deve essere costruita da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni removibile previo smontaggio e non per demolizione, ma sufficientemente robusta tale da non pregiudicarne la stabilità;
- tali strutture dovranno essere installate preferibilmente sul retro degli immobili e comunque non possono essere installate sugli affacci pubblici: strade, piazze e servizi F1, F2, F3 di cui all'art. 31 delle presenti norme;
- la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici disposti in aderenza ai montanti di copertura o integrati in essi.

L'interasse tra i pilastri, che non debbono avere dimensioni superiori a cm 25x25, non può essere inferiore a mt. 2,00, l'altezza dei medesimi deve essere inferiore a mt. 3,00. La struttura dovrà distare almeno mt. 1,50 dal confine di proprietà.

**Art. 36 Installazione di tettoie aperte**

Nelle zone D e F è consentita l'installazione di tettoie per il ricovero dei mezzi meccanici, dette tettoie non vengono computate ai fini dei conteggi planivolumetrici, della distanza dai fabbricati, purché siano aperte su tutti i lati ed abbiano una profondità massima di mt. 5,50.

Dovranno essere collocate ad almeno 1,50 mt. dal confine.

## TITOLO QUARTO EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA

### Art. 37 Area agricola

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

### Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'Art. 64 delle presenti norme.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004.

### Art. 38 Edificabilità residenziale

In questa zona è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui Art. 37.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| -altezza massima         | = 8,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti |
| -distanza dai confini    | = 5,00 m;  |
| -distanza tra fabbricati | = 10,00 m  |

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienico-sanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Ai sensi dell'art 44 comma 5 della LR 11/2004 per tutti gli edifici destinati a case di abitazione è ammesso l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente.

### **Art. 39 Interventi non residenziali in area agricola**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- ponti, tombinamenti, viabilità strettamente necessaria alla conduzione dell'azienda per il collegamento degli appezzamenti;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

#### **Art. 40 Strutture agricolo-produttive**

Si considerano le strutture agricolo-produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato da AVEPA ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 7,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = 5,00 m
- distanza da fabbricati di terzi = 15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- altezza massima = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 7,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini = come da normativa vigente
- distanza da edifici residenziali di terzi = 20,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà = ml 5,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della LR 11/04. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre stagionali mobili, destinate a uso temporaneo, prive di strutture murarie (telaio leggero – plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido – tessuto, nylon e simili – con altezza netta della struttura fino a 2,50 m) possono essere installate liberamente purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e PVC per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, in numero anche maggiore ad uno per azienda se necessari, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 250 (rapporto lunghezza/larghezza in funzione necessità di movimentazione interna);
- stoccaggio massimo q.li 500;
- pavimento in battuto di terra e/o ghiaia e/o stabilizzato.

Gli interventi potranno essere realizzati su richiesta dell'interessato mediante compilazione di un modello corredato della documentazione di rito (planimetria catastale, documentazione fotografica, schema costruttivo, piano aziendale approvato da AVEPA redatto da un tecnico abilitato, ecc.).

Queste strutture, non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse, ivi compresa la messa in pristino dell'area su cui erano state erette, nel momento in cui le stesse non risultino più necessarie alla conduzione del fondo.

Qualora il conduttore non effettuasse e/o si opponesse alla demolizione, trascorso il termine indicato dal Comune la stessa sarà effettuata direttamente dall'Amministrazione con rivalsa di tutte le spese.

Nel caso in cui dette strutture fossero realizzate in area sottoposta a vincoli ambientali, dovranno essere mitigate da una struttura vegetale di mascheramento (siepe, filare, siepe e filare) da realizzarsi verso la zona generante il vincolo.

#### **Art. 41 Ricoveri attrezzi**

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricolo professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno realizzati in legno e pertanto di palese rimovibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 30 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

#### **Art. 42 Recinzioni**

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari (escluso il c.a.), in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a m 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a m 1,50.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in aderenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i m 2,00 ad esclusione dei primi 5 m di raccordo sul fronte strada.

#### **Art. 43 Concimaie e vasche di stoccaggio liquami**

Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile. Per le concimaie la platea dovrà essere delimitata con cordolo perimetrale oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del prodotto e dell'altezza del cumulo; dovrà essere collegata al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in apposito bottino; la pendenza e il cordolo della pavimentazione dovranno garantire la completa raccolta nell'apposito bottino del colaticcio e delle acque di pioggia.

Le vasche dovranno essere contornate da una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti di prima e seconda classe dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 20 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5, dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio coperte sono soggette alle medesime distanze di cui al precedente comma, fatta salva la possibilità della loro costruzione in corrispondenza del sedime dell'allevamento aziendale.

#### **Art. 44 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo**

Ai sensi dell'art. 44 della LR 11/2004 sono sempre consentiti, purché eseguiti nel mantenimento o ripristino integrale della tipologia delle zone agricole, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale.

I manufatti agricoli produttivi, non costituenti beni ambientali e quindi non schedati, qualora non siano più funzionali alle esigenze del fondo, potranno essere utilizzati con interventi di ristrutturazione ad uso residenziale, anche con parziali demolizioni, tali interventi dovranno essere realizzati in conformità alle tipologie e materiali prescritti per le zone agricole; inoltre, dovranno essere osservate le precisazioni di dettaglio contenute nelle singole schede in presenza di manufatti con residue valenze ambientali.

Tali schede hanno prevalenza rispetto alla normativa del presente Titolo Quarto.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di

riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Il cambio d'uso è soggetto al rispetto delle disposizioni dell'Art. 13 delle presenti norme.

#### **Art. 45 Attività agrituristiche**

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 9 del 18 aprile 1997 e dal suo regolamento di attuazione (Reg. reg. del 12 settembre 1997, n° 2) e nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004 art. 44.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

#### **Art. 46 Impianti per animali da affezione**

Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.

Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici intensivi per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella LR 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della LR 11/04.

#### **Art. 47 Impianti alimentati da fonti rinnovabili**

In recepimento della DGR 856/12 e nelle more dell'approvazione delle linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del DM 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), devono essere collocati ad una distanza minima dai confini di proprietà e dalle abitazioni, pari a quelle individuate nella citata DGR.

## TITOLO QUINTO FASCE DI RISPETTO, VINCOLI

### **Art. 48 Vincoli e norme di tutela**

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.

### **Art. 49 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità**

Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità distinti nelle seguenti categorie:

- strade extraurbane – 30 m;
- strade locali – 20 m;
- strade vicinali – 10 m

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi e standard, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 11 "Credito edilizio" delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Sono prescritti i seguenti indici:

- rapporto di copertura: non superiore al 10 % dell'area zonizzata;
- altezza massima degli eventuali manufatti: non superiore a m 7,00;
- distanza dai confini e dai fabbricati: non inferiore a m 10,00;

In tutte le zone territoriali omogenee interne al centro abitato, le nuove costruzioni dovranno distare dal ciglio della strada non meno di m 7,00 (sette), questa distanza si applica solo per le strade di penetrazione o di importanza locale.

Per gli ampliamenti in aderenza si terranno gli allineamenti con i fabbricati esistenti senza sopravanzare verso il ciglio stradale.

Nelle zone omogenee D1 e D2 la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale di Via Colombano, Via Toscana, Via delle Provincie, non dovrà essere inferiore a m 20 (venti) e in via Eridania non dovrà essere inferiore a m 30 (trenta).

#### **Art. 50 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità**

Il PI indica le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

I corsi d'acqua sono distinti nelle tavole del PI nelle seguenti categorie:

- Canali consortili irrigui: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
- Canali consortili irrigui terziari; generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
- Canali regionali: generano una fascia di rispetto di 10 metri. La tutela è di competenza del Genio Civile.
- Fiume Po, una fascia di profondità di almeno metri 300 dal piede esterno degli argini maestri, e m 100 dal limite esterno della zona golenale

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD. n.368/04 e dal RD. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi ammesse nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatta salva l'acquisizione del parere dal Consorzio di Bonifica competente o da AIPO lungo la fascia del Po e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.lgs. n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- copertura di scale esterne;

- gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10.

I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI.

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, eventuali deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dagli Enti competenti.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, fatte comunque salve le limitazioni di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- copertura di scale esterne esistenti;
- gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

#### **Art. 51 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGR)**

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, adottato dall'AIPO con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 26.4.2001 e con il PGR Piano Generale Rischio Alluvioni adottato in data 20.12.2021 Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI e nel PGR.

#### **Art. 52 Depuratori**

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR 3/2000; dall'art. 62 del D.lgs. 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per le aree già urbanizzate sono consentite le indicazioni previste nei singoli lotti liberi.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del

D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

#### **Art. 53 Elettrodotti**

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

#### **Art. 54 Cimiteri**

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/02 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

Per le aree già urbanizzate sono consentite le indicazioni previste nei singoli lotti liberi.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/02, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

#### **Art. 55 Impianti di comunicazione elettronica**

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

#### **Art. 56 Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n°71 del 22/1/2008 "OPCM 28.4.2006 n°3519 Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone. Direttive per l'applicazione"

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

#### **Art. 57 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua**

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.lgs. 42/2004. La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 11.

#### **Art. 58 Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923**

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

#### **Art. 59 Aree a vincolo ambientale**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

#### **Art. 60 Vincoli monumentali**

Si riferiscono ad edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 11 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.

Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

#### **Art. 61 Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi**

L'art. 44 della legge regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnico intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone non agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo-produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

#### **Art. 62 Gasdotto e fasce di rispetto**

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte. Resta ferma ed inderogabile l'esclusiva competenza e responsabilità della Snam Rete Gas per interventi sulle sue condotte o impianti ad esse collegate. La Snam può precisare l'esatta servitù/fascia di rispetto di ogni singola condotta. Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenute nel D.M. del 17/04/2008 e ss.mm.ii.

#### **Art. 63 Discariche**

Le discariche sono normate dal D.lgs. 36/2003 che recepisce la direttiva europea 99/31/CE che prevede tre tipologie differenti di discarica:

- discarica per rifiuti inerti;
- discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU);
- discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori).

La normativa definisce anche il piano di sorveglianza e controllo con i necessari parametri chimici, chimico-fisici, idrogeologici, meteorologici e topografici da determinare periodicamente con una stabilita frequenza delle misurazioni.

## **TITOLO SESTO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **Art. 64 Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale**

#### **Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione**

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso, coerentemente con le limitazioni delle schede. In particolare è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi non più funzionali al fondo con le seguenti prescrizioni:

- a) il cambio d'uso è soggetto all'applicazione Art. 13 delle presenti norme;
- b) la trasformazione di un annesso in residenza preclude la realizzazione di nuovi annessi per la conduzione del fondo;
- c) sono fatte salve soluzioni diverse solo se soggette all'applicazione dell'Art. 10 delle presenti norme.

#### **Recupero dei manufatti di pertinenza**

Sono ammessi gli interventi sui manufatti privi interesse storico o ambientale, purché si tratti di manufatti edilizi e non di costruzioni precarie e ne sia dimostrata la legittimità, con l'obiettivo di riqualificare il contesto del manufatto da tutelare. L'eventuale demolizione con recupero dei volumi deve essere preceduta da una scheda normativa, a cura del richiedente, che descriva le quantità, le modalità di recupero e le destinazioni dei fabbricati. Tale scheda dovrà verificare che l'intervento non contrasti con gli obiettivi di tutela dei manufatti e del contesto e non comporti un carico urbanistico eccessivo rispetto all'esistente.

#### **Edifici da salvaguardare**

Si tratta di edifici di interesse storico-ambientale individuati e recepiti dal PAT (al quale si rimanda per le schedature), e classificati in tre differenti gruppi, per i quali, in attesa di uno specifico PI riguardante tali immobili valgono e seguenti prescrizioni:

#### **Edifici schedati da salvaguardare ricadenti all'interno del perimetro del centro storico di Castelnovo Bariano, di San Pietro e di Torricella**

Per tali edifici, per i quali è stata predisposta scheda facente parte degli elaborati di piano, tutti gli interventi da effettuare, ancorché minimi, dovranno sempre dimostrare di essere migliorativi dal punto di vista ambientale, rispetto all'esistente, ed a tale scopo le pratiche dovranno essere particolarmente documentate ed estese ai prospetti dei fabbricati attigui completi, con disegni e fotografie sia dell'insieme che dei dettagli.

Per questi immobili, opportunamente evidenziati nelle planimetrie di progetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro conservativo o ristrutturazione edilizia interna e recupero conservativo delle facciate esterne.

E' sempre ammessa l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Edifici schedati da salvaguardare in zona agricola, all'interno delle corti rurali e dei borghi rurali**

Sono fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale nuclei delle corti rurali. Le destinazioni d'uso consentite, oltre alla funzione residenziale, sono quelle compatibili, quali musei, ristoranti, alberghi e strutture ricettive, complessi sportivi, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

Per i nuclei e/o edifici individuati da questo articolo sono da ritenere ammissibili, in diretta attuazione del piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, di restauro, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un piano di recupero di cui alla L.R. 11/2004

### **Edifici non schedati da salvaguardare individuati dal PAT in zona agricola**

Per gli edifici individuati in cartografia derivanti dal PAT, e non schedati, fino alla predisposizione di uno specifico PI che provvederà a schedarli e quindi definire il grado di intervento sono possibili gli interventi previsti dalla Legge 380/2001 art 3 alla lettera d) ristrutturazione edilizia senza demolizione

### **Art. 65 Zona di pregio archeologico e ambientale**

#### **Zona di pregio archeologico**

In questa zona valgono esclusivamente le prescrizioni e vincoli espressi dalla competente Sovrintendenza alle antichità e belle arti.

#### **Zona ambientale - paesaggistico strade militari sterrate**

Queste zone, individuate negli elaborati di progetto, sono oggetto di opportuna salvaguardia e sono consentite esclusivamente le opere tese alla valorizzazione dei tracciati. In particolare:

- è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto entro una fascia di 50 m;
- devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti con la eventuale sostituzione delle essenze arboree;
- è vietata la chiusura di eventuali fossi di scolo o canali irrigui posti a lato del tracciato.

### **Art. 66 Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale**

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Nel territorio del Comune di Castelnovo Bariano è presente il Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.): *Delta del Po tratto terminale e Delta Veneto* (IT3270017).

Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n.3173 del 10 Ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997-Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.*

Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico devono essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive.

Devono essere rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.

E' vietato lungo i corridoi ecologici indicati nella cartografia di PI asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali e contribuiscono ad aumentare la biodiversità.

Deve essere prevista la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

### **Art. 67 Elementi della rete ecologica**

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT.

All'interno della rete ecologica sono ammessi gli interventi relativi alla classificazione di zona corrispondente purché non vi sia danno allo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale.

Il PI individua, tra gli elementi della rete ecologica, anche le "Siepi e filari di particolare valenza ambientale e naturalistica" e le "Aree Boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica" desumendole dal PAT

e dal PTCP, e le rappresenta, aggiornandole, con opportuna grafia sulla tavola alla scala 1:5.000 e alla scala 2.000.

Per i suddetti elementi è in generale vietata ogni modifica del loro stato e della attuale consistenza. In eccezione a quanto sopra, qualsiasi alterazione dello stato di fatto potrà essere autorizzata a condizione che l'interessato presenti un'analisi agronomica, sottoscritta da un tecnico specializzato (agronomo o forestale), atta a specificare l'ambito caratteristico del territorio in cui gli elementi ricadono, il grado di integrità in cui si trovano, nonché la qualità e la valenza ecologica che essi rappresentano, eventualmente proponendo un corrispondente "livello di tutela".

Il livello di tutela e il grado di ammissibilità dell'intervento saranno puntualmente determinati con l'autorizzazione di cui al comma precedente rilasciata dal Comune, salvo che per le aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica, rispetto alle quali il provvedimento sarà emesso dalla Direzione regionale competente.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti valuta le risultanze della perizia agronomica, ferme restando le seguenti indicazioni:

- per le aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica si impone il divieto di modificare la loro consistenza, sia quando si trovano all'interno del tessuto consolidato, sia in zona agricola o naturale, salva l'autorizzazione di cui al comma precedente;
- per le altre aree boscate e per i filari di particolare valenza ambientale e naturale si potranno porre in atto le seguenti attività:
  - conservazione dello stato esistente;
  - sradicamento e reimpianto in loco prossimo, con ripristino coerente con le caratteristiche del luogo e delle essenze arboree preesistenti;
  - nel caso di presenze in ambiti altamente antropizzati, per porzioni non significative di verde e comunque modificati rispetto alla individuazione ab origine (PTCP) non si impone l'obbligo di tutela e ricomposizione.

Nel caso di manutenzione straordinaria delle siepi e filari necessaria per malattie e invecchiamento, anche laddove comporti lo sradicamento e il reimpianto, l'analisi agronomica dovrà comprendere anche la puntuale documentazione che certifichi la necessità dell'intervento e le corrispondenti modalità operative proposte.

La manutenzione ordinaria e la potatura delle siepi e filari non necessita di autorizzazione. Ogni autorizzazione rilasciata ai sensi dei commi precedenti dovrà essere inviata alla Provincia di Rovigo per gli eventuali adempimenti inerenti l'aggiornamento della rete ecologica provinciale e, nel caso delle aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica, anche al Comune.

## **Art. 68 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi**

### **Contenuto**

Risultano idonei secondo la classificazione urbanistica normata dalla L.R. 11/2004 le aree che per sommatoria di caratteristiche litologiche, idrauliche, idrogeologiche presentano terreni privi di criticità e con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche e quindi idonei all'edificabilità ed alla pianificazione urbanistica. Risultano idonee due aree:

1. L'ampia fascia meridionale del territorio dove si è sviluppato il Capoluogo, con sviluppo Est-Ovest quasi da confine a confine e sviluppo Nord-Sud compreso tra un allineamento Case Zappelli ÷ Case Baldelli e l'asta fluviale padana, separata da questa solo da un buffer a differente idoneità come si vede nella Tavola 3.
2. Una limitata porzione compresa tra via Manzole e la S.P. 52, con baricentro "Case Bulgarelli".

### **Prescrizioni**

Ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano sarà corredato da un'indagine geologica specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, con le prescrizioni richieste, e la corrispondenza tra le caratteristiche del sito e quelle previste nello studio del PAT. In queste aree gli interventi sono soggetti alle norme generali di sicurezza geologica, idrogeologica idraulica e sismica del territorio a norma del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni": *"tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono soggetti a preventiva relazione geologica e geotecnica (che costituirà parte integrante del documento progettuale) e devono essere valutati per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto"*.

Parimenti lo studio geologico terrà conto delle disposizioni derivanti dalla Circolare Min. 617/2009, nonché dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 in materia sismica, assieme deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, D.G.R. n. 71/2008, D.G.R. n. 3308 del 4.11.2008).

## **Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione**

### **Contenuto**

Le aree così classificate sono idonee allo sviluppo urbanistico edificatorio, a condizione che vengano sottoposte a specifica verifica delle penali geologiche individuate nella Tavola 3 “Carta delle Fragilità-compatibilità geologica” ed alla esecuzione delle opere e degli interventi di sistemazione e bonifica eventualmente necessari.

Sono aree caratterizzate dalle seguenti criticità che possono essere considerate condizioni predisponenti al dissesto idrogeologico:

- terreni a tessitura argillosa impermeabili;
- terreni con caratteristiche geotecniche scadenti;
- terreni interessati da depressioni morfologiche;
- terreni con falda sub affiorante e ristagno idrico.

Nell’ambito di queste aree sono state individuate sottozone con condizionalità di tipo generale e sottozone con condizionalità specifica, classificata di tipo A, B e C.

Di seguito se ne descrivono le caratteristiche.

*Aree idonee a condizione di tipo generale:* comprendono la maggior parte del territorio comunale. Si tratta di aree con terreni costituiti da alternanze di termini sabbie-limi-argille, almeno per i primi metri dal piano campagna. Esse presentano proprietà geomeccaniche variabili con valori di resistenza da mediocri (litotipi prevalentemente limo-sabbiosi) a scadenti (argille). Sono tutti terreni caratterizzati dalla componente fine, in matrice o meno, comprimibili e dove si possono innescare pressioni neutre data la presenza di falda periodicamente anche prossima al piano campagna, con valori di soggiacenza generale naturale compresi tra 0 e 2 metri. In tale classe è inserita la quasi totalità del territorio comunale.

Tale classe comprende le *aree idonee a condizione di tipo C*: La condizione **C** riguarda aree caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti.

### **Prescrizioni**

1. A livello di Piano Urbanistico Attuativo vanno prodotti i seguenti elaborati tecnici:
  - Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. 11/2004 (Art.19, 2°co, lett.d);
  - Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 1322/2006 e s.m.i.
2. A livello di singolo intervento vanno prodotti i seguenti elaborati tecnici.
  - Indagine e Relazione geologica, geotecnica e sismica ai sensi del D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Tali indagini geognostiche ed idrogeologiche saranno finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.

Le prescrizioni di carattere generale sono finalizzate alla verifica dei seguenti interventi riguardo alle modalità costruttive:

- dimensionamento opere di drenaggio e influenza nell'intorno dovuti ad abbassamenti temporanei della falda acquifera;
- dimensionamento delle opere e tipologia delle fondazioni;
- dimensionamento delle opere di contenimento degli scavi e sbancamenti;
- impermeabilizzazioni interrati e limitazione delle opere in sotterraneo.

Per le sottozone classificate C, ogni intervento edificatorio successivo all'approvazione del presente Piano sarà corredato da un'indagine specialistica finalizzata a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione e le precauzioni richieste, oltre che alle caratteristiche geotecniche e idrauliche.

Nelle aree con *condizione di tipo C*, caratterizzate da dissesto idrogeologico ed in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere invece condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al p.c., ma anche per i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo e per la sicurezza delle pareti degli stessi) e sia durante l'esercizio dell'opera stessa in progetto. Si propone, quindi, di acquisire i dati freaticometrici ed idrometrici se esistenti, e di monitorare le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili, compatibilmente con l'esecuzione dell'opera, così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto. Ai fini della tutela della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo vale soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1.0 m).

In caso di scavi a scopo edilizio o di sfruttamento geo-economico (es. cave), gli emungimenti (es. *well-points* o pozzi) devono tener conto dell'estensione dei coni d'influenza e delle spinte idrauliche sulle pareti, che dovranno essere opportunamente sostenute con interventi provvisori o definitivi in funzione dell'opera. Pertanto, bisognerà che ogni intervento specifico, adottato dal PI venga adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale, cioè se in maniera diffusa o concentrata, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

### **Classe di compatibilità III - Terreni non idonei**

#### **Contenuto**

Le aree così classificate non sono geologicamente compatibili con nuovi interventi urbanistici ed edilizi.

Si tratta di aree interessate soprattutto da specchi d'acqua coincidenti spesso con le cave abbandonate; da cave superficiali attive o estinte, magari, attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche. Esse sono distribuite nel territorio con superfici anche significative o con relativa alta frequenza (ex maceri).

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

Appartengono a questa classe anche le aree interne al sistema fluviale del Po e, nel caso delle fasce golenali, al rischio idraulico dovuto alle altezze idrometriche fluviali.

Queste ultime, sono aree soggette a quelle che normalmente sono le azioni di regime idraulico stagionale delle aste fluviali (piena e magra) con conseguente pericolo di alluvionamenti per innalzamento o trabocco.

In questa classe ricadono vecchie cave in genere poi utilizzate come discariche, sia a zone con problematiche legate all'insieme delle caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche.

Nel territorio del PAT, sono state individuate zone non idonee in Località Val Bonetta, a ridosso del confine settentrionale ad est della S.P. 9, in Località Ghinatella a ridosso della S.P. 52, al "Gorgo di Marola", all'incrocio tra via Cavetto Nappi e via Investitura, ad Ovest di via Giacciana tra questa verso Località Bariano.

Le restanti aree non idonee sono: 1) le cavità sparse sul territorio del PAT, nate come probabili piccole cave di sabbia o di argilla ed ora esistenti come specchi d'acqua con falda affiorante e 2) le aree arginali e interne all'alveo del fiume Po.

Questa classe di edificabilità comprende la sottoclasse aree non idonee di tipo E. La non idoneità degli specchi d'acqua è legata al pericolo di allagamenti che essi possono indurre nelle zone circostanti per innalzamento della falda freatica che comunemente intercettano; essi inoltre sono punti di possibile inquinamento della falda superficiale per veicolazione di sostanze inquinanti se accidentalmente sversate in essi.

La classificazione come area non idonea viene data alle zone quali golene o fasce d'alveo, utilizzate ora per soli scopi agrari. Infatti, comunque, rimangono aree dove le proprietà scadenti geotecniche dei terreni associate, in questo caso, al rischio idraulico inducono a non prevedere opere civili se non per la sicurezza idraulica. Inoltre, sono aree che possono presentare un grado di costipamento meccanico insufficiente a garantire la stabilità geotecnica dei sistemi "terreno-strutture progettate". Lo stesso dicasi delle zone perimetrali a queste opere dove ci possono essere processi di instabilità delle scarpate con fenomeni di cedimenti dovuti all'azione delle acque fluenti.

### **Prescrizioni**

In sede di PI, nelle Aree non idonee, l'edificazione sarà interdetta mentre saranno, invece, necessari particolari programmi di indagini per verificare la tipologia di sostanze inquinanti o materiali di riporto interrati, la loro eventuale consistenza volumetrica, l'eventuale presenza di falda a contatto con tali materiali. I materiali inquinanti andranno individuati per un successivo programma di interventi volti alla bonifica del sito.

Sempre in sede di PI, per le Aree non idonee si dovrà:

- per gli specchi d'acqua, saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico sotterraneo che intercettano. Gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante *operam*, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.
- per le aree arginali e l'alveo del fiume Po saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.

In generale, in queste aree non idonee, sono ammissibili:

- interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;
- interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (percorsi naturalistici, bacini di laminazione, etc.);
- interventi di carattere infrastrutturale previa approfondita indagine geologica e l'adozione di adeguate metodiche costruttive;
- interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

### **Art. 69 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici**

Il PI recepisce dal PAT le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici. Si tratta di elementi areali, quali i dossi paleofluviali, dotati di una loro peculiarità morfologica e paesaggistica, che sono storicamente e massicciamente utilizzati per l'edificazione e le attività umane e che, quindi, hanno perso la loro caratteristica geomorfologica, mantenendo però quella paesaggistica, storica ed urbanistica.

Per le invarianti legate al sistema fluviale si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

- nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge e in conformità alle disposizioni di bacino, deve essere perseguito il mantenimento della naturalità dei siti compatibilmente con le necessità di sicurezza idraulica, adottando tecnologie a basso impatto ambientale, predisponendo gli interventi necessari alla correzione;
- degli squilibri ed alla stabilizzazione dei versanti immediatamente interessati;
- l'utilizzo pubblico delle aree è subordinata alla predisposizione di specifici progetti speciali che indichino le modalità e gli itinerari in conformità agli obiettivi stabiliti;
- quanto riguarda i punti di attingimento dell'acquedotto (pozzi) si richiama quanto prescritto dal D.Lgs.152/06 relativamente all'area compresa entro il raggio di 200 m

### **Art. 70 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica**

Il PI recepisce dal PAT individua le aree soggette a periodiche esondazioni Sono aree, che appartengono alla classe P1 o P2 della Pericolosità idraulica stilata dall'Autorità di Bacino competente.

Con riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006 (Normativa di riferimento sulla mitigazione del rischio idraulico), per le aree soggette a trasformabilità devono essere seguite le previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e al PI.

In particolare nelle aree soggette a trasformazione devono essere previste le seguenti prescrizioni:

- qualora nelle aree oggetto di trasformazione dovessero essere realizzati insediamenti ad elevato grado di alterazione dell'uso del suolo, aventi coefficienti di impermeabilizzazione diversi da quelli considerati nel documento di valutazione della compatibilità idraulica allegata al P.I., dovranno essere individuate misure compensative sulla base della effettiva necessità della zona da modificare;
- vanno evitati volumi d'invaso in posizione depressa rispetto al punto finale di scarico delle acque;
- vanno evitati, per quanto possibile, volumi ricavati in aree disposte a "macchia di leopardo", favorendo l'aggregazione degli stessi o in alternativa il loro collegamento idraulico, al fine di facilitarne le future operazioni di manutenzione;
- nei casi in cui le superfici da lottizzare ricadano in aree particolarmente sofferenti dal punto di vista idraulico, appare opportuno adottare misure compensative che consentano la mitigazione concorrente dei problemi dovuti alle esistenti difficoltà di drenaggio;
- per i canali appartenenti alla rete in manutenzione al Consorzio di Bonifica, dovrà essere rispettata la fascia di servitù idraulica della larghezza di m 10,00 con riferimento ai cigli, o l'unghia a campagna ove il canale è arginato, a' sensi dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904, in caso di manufatti interferenti in tali aree dovranno essere acquisite le autorizzazioni dell'autorità idraulica competente;
- nelle succitate aree non potranno essere disposti vincoli che limitino l'esercizio della manutenzione alla rete idraulica gestita dal Consorzio ivi compreso fasce boscate/tampone o sospensioni stagionali di sfalsi delle sezioni idrauliche dei canali.

Il Comune dovrà quindi, prima dell'approvazione dei singoli interventi di significativa impermeabilizzazione potenziale, predisporre opportune approfondite relazioni, che dovranno essere sottoposte per il parere di competenza, anche al Consorzio di Bonifica Adige Po.

## **TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 71 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO**

L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal Permesso stesso.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

### **Art. 72 Norme di salvaguardia**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 73 Revoca del PRG vigente**

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

### **Art. 74 Poteri di deroga**

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici di modesta entità. Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla norme del R.E. e alle previsioni di P.I., per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

### **Art. 75 Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.