



Regione del Veneto
Provincia di Rovigo
Comune di San Bellino

ELABORATO

NTAc

Piano degli Interventi Var. 06

NORME TECNICHE
Estratti comprati

SCHEDE

AMMINISTRAZIONE

Sindaco

Dott. Prof. Aldo D'Achille

PROGETTISTA

Gianluca Ramo

appc Udine
ordine degli architetti
e paesaggisti
e conservatori della
provincia di Udine
ramo gianluca
albo sez. A/B - numero 1730
pianificatore

LUGLIO 2025

Introduzione

Elaborato normativo e schedature redatte in forma comparata:

Legenda:

NERO = testo/ documentazione vigente

ROSSO = testo/ documentazione AGGIUNTA DALLA PRESENTE VARIANTE

~~ROSSO-BARRATO~~ = testo/ documentazione ELIMINATO/CANCELLATO DALLA PRESENTE VARIANTE

MODIFICHE NORMATIVE

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

Art. 11 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

[...]

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

Art. 14 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.

2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".

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

4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.

5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.

6. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 23 e 24 delle N.T. del P.A.T.I.

7. In materia di rischio idraulico e per quanto riguarda l'assetto idraulico comunale (Consiglio di Bacino ATO polesine) si inseriscono all'interno del P.I. i seguenti riferimenti a cui fare riferimento per quanto riguarda gli aspetti specifici:

- Piano delle Acque del Comune di San Bellino 2018 e successive modifiche integrazioni;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Autorità Distrettuale del Fiume PO.

Art. 16 Parcheggi privati

[...]

2. Per gli edifici commerciali ed assimilabili si dovrà fare riferimento agli standard minimi previsti dalla L.R 50/2012 **come disciplinata nel presente ART. 21.1 delle norme di PI.**

Art. 17 Disposizioni generali relative all'edificabilità

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

~~8. SPAZI SCOPERTI, PERGOLATI, GAZEBO, CAMINETTI ALL'APERTO, RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO:~~

~~Le aree libere da edificazioni dovranno essere mantenute in condizioni di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, tramite i necessari interventi di manutenzione, da realizzare da parte dei relativi proprietari; le stesse saranno preferibilmente da utilizzare come giardini o spazi inerbiti e, ove possibile arborati, ma potranno anche essere pavimentate per il massimo del 30% della superficie libera, con materiali e/o elementi drenanti.~~

~~In tali ambiti potrà essere consentita la costruzione di pergolati, gazebo, ricoveri per attrezzi da giardino, purché non costituenti pertinenze autonomamente utilizzabili, secondo le disposizioni dettate dal D.M. 2 Marzo 2018 recante "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività libera".~~

~~A) PERGOLATI~~

~~I pergolati, possibili anche in corrispondenza di terrazze, dovranno essere realizzati con materiali adeguati ai caratteri morfologici del contesto edificato e quindi con strutture in legno o ferro verniciato, con esclusione di paletti ed elementi prefabbricati in calcestruzzo.~~

~~Tali manufatti, aventi funzione di ornamento e di riparo ombreggiato, se costituenti propaggine delle stesse abitazioni, dovranno essere addossati almeno su un lato all'edificio principale ed essere aperti sugli altri lati; la parte orizzontale potrà avere una copertura amovibile realizzata con arelle, telo ombreggiante, tenda retrattile o essere ricoperta da piante rampicanti; le parti verticali non potranno avere alcun tipo di chiusura. La costruzione dei pergolati è ammessa anche in modo distaccato dall'edificio principale.~~

~~Le dimensioni massime dei pergolati dovranno essere contenute entro i seguenti limiti:~~

- ~~• altezza massima 2,40 metri (se il coperto è inclinato, la parte più alta non dovrà superare h. 3,00);~~
- ~~• superficie: massimo mq 30,00;~~

~~Gli elementi portanti verticali dei pergolati dovranno essere posti a distanza non inferiore a:~~

- ~~• in merito al distanze dai confini sono sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;~~
- ~~• 3,00 metri dalle strade o spazi pubblici. Si fanno salve maggiori distanze ai fini della sicurezza sugli incroci e rispetto alla viabilità.~~

~~L'eventuale pavimentazione deve essere di tipo permeabile e semplicemente appoggiata al terreno (rimovibile).~~

~~Le eventuali superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini, da utilizzare come riparo stagionale provvisorio per le piante, non sono soggetti ad autorizzazione, purché contenuti entro la superficie massima di 6,00 metri quadrati e siano chiaramente amovibili.~~

B) GAZEBO E CAMINETTI ALL'APERTO

~~I gazebo ed i caminetti all'aperto, purché non stabilmente infissi al suolo, potranno essere realizzati in deroga al distacco dai fabbricati e a distanza non inferiore a:~~

- ~~• In merito al distanze dai confini sono sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;~~
- ~~• 3,00 metri dalle strade o spazi pubblici. Si fanno salve maggiori distanze ai fini della sicurezza sugli incroci e rispetto alla viabilità.~~

~~L'eventuale pavimentazione dei manufatti deve essere di tipo permeabile e semplicemente appoggiata al terreno (rimovibile).~~

C) RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO

~~I manufatti per il ricovero attrezzi da giardino (cassette in legno), in ragione di uno per giardino, purché non stabilmente infissi al suolo e contenuti entro la superficie massima di 9,00 metri quadrati e altezza massima fino a 2,40 metri, non saranno valutati ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici e di superficie e potranno essere realizzati in deroga al distacco dai fabbricati e a distanza non inferiore a:~~

- ~~• In merito al distanze dai confini sono sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;~~
- ~~• 3,00 metri dalle strade o spazi pubblici. Si fanno salve maggiori distanze ai fini della sicurezza sugli incroci e rispetto alla viabilità.~~

~~Questi ultimi, devono essere realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimozione.~~

~~L'eventuale pavimentazione del manufatto deve essere di tipo permeabile e semplicemente appoggiata al terreno (rimovibile).~~

~~Tali interventi possono trovare ubicazione anche isolata oltrechè adiacente al fabbricato principale.~~

~~La norma di cui il presente articolo è applicabile a tutto il territorio comunale, fatti salvi gli interventi ricadenti nell'ambito di aree e/o edifici di valore storico ambientale con relativo grado di protezione, negli ambiti soggetti a vincoli ambientali o paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (ex legge n. 431/85), nelle fasce e zone di rispetto (stradale, fluviale, cimiteriale,~~

~~depuratore), o in aree e/o edifici soggetti a tutela con grado di protezione, per i quali si richiama invece la procedura prevista dalle leggi vigenti e le prescrizioni previste dalle specifiche norme. Per motivi di sicurezza, decoro o igienico-sanitari, a semplice richiesta motivata del Comune, i manufatti di cui il presente articolo eventualmente realizzati, dovranno essere rimossi nel termine che sarà assegnato dal Comune stesso a cura e spese dei proprietari e/o aventi titolo.~~

Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa) tra cui:

- Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici; a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
- Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
- Uffici;
- Locali di spettacolo e ritrovo;
- Ristoranti, bar;
- attività commerciali ~~con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento nel rispetto dell'ART. 21.1 – Disciplina delle attività commerciali~~;
- Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n.11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
- Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
- **servizi di interesse generale funzioni pubbliche e attrezzature collettive svolte sia da soggetti o istituzioni pubbliche o da privati SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.**

2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenente la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995, ove prevista.

3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.

4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:

- le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
- tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

5. Per l'area identificata come "AMBITO DESTINATO AI FRONTI COMMERCIALI" è vietata la localizzazione della destinazione d'uso residenziale a piano terra fatte salve le preesistenze.

Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" **come disciplinata nel presente ART. 21.1 delle norme di PI.**
3. Non sono ammesse le attività che possono avere carattere nocivo o pericoloso e il deposito o lo stoccaggio di materie maleodoranti e insalubri.
4. La dotazione di standard della zona dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 per ciascuna delle diverse destinazioni d'uso produttiva o direzionale o commerciale o alberghiera ed al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. Nel caso che il Piano Attuativo preveda attività commerciali, per esse dovranno essere rispettati, in aggiunta, anche gli spazi per la sosta previsti dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" **come disciplinata nel presente ART. 21.1 delle norme di PI.**

Art. 21.1 – Disciplina delle attività commerciali

DEFINIZIONE

1. Nel rispetto della L.R. 50/2012, “politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e ss.mm.ii. e della D.G.R.V. 1047/2013 “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale”, le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:

- incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
- rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
- favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
- favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

2. Si richiamano di seguito le definizioni afferenti la disciplina del sistema commerciale ai sensi dell'art. 3 della LR n.50/2012:

- a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
- c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
- d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
- f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
- g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
 - grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
 - parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche; in riferimento ai parchi commerciali si rimanda alla Delibera di Consiglio Comunale 41/2006 e alla normativa per la loro regolamentazione di cui alla LR 50/2012.
- h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;

- i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;
- j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'Art. 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Dotazione di parcheggi ai fini della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex art. 5 della D.G.R. n. 1047/2013, si danno le seguenti norme:

1) Esercizi di vicinato:

a. Centri Storici (ex art. 40.2 della LR 11/2004):

- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti, oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia, la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.
- per gli esercizi di vicinato, ricavati in nuove strutture edilizie ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.
Nel caso oggettivo di impossibilità di reperire spazi per i parcheggi gli stessi potranno essere monetizzati fino alla percentuale del 100%.
- le dotazioni di parcheggi, pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il Comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

b. dentro e fuori Centro Abitato:

valgono le norme per i Centri Storici.

2) Medie strutture di vendita

a. Centri Storici e dentro al Centro Abitato:

non sono ammesse le medie strutture di vendita;

b. fuori Centro Abitato:

- le dotazioni a parcheggi non dovranno essere inferiori a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

3) Grandi strutture di vendita:

a. Centri storici:

non sono ammesse le grandi strutture di vendita;

b. _Centro Abitato:

non sono ammesse le grandi strutture di vendita

c. furi dal Centro Abitato:

- grandi strutture di vendita settore alimentare (4.b.1):
area libera non inferiore a 2,50 mq./mq. di superficie di vendita, di cui a parcheggio non inferiore a 1,80 mq./mq. di superficie di vendita ovvero, non inferiore a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
- grandi strutture di vendita settore non alimentare (4.b.2):
area a parcheggio non inferiore a 1 mq./mq. di superficie di vendita ovvero, non inferiore a 0,80 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di convenzionamento.

Aree libere

3. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici e dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.

Centro Abitato e aree degradate

4. Il PI perimetra i Centri Urbani e le Aree degradate (se esistenti) nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012. Nelle aree degradate è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita previa:

- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- redazione di un PUA;

e nel rispetto:

- dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza;
- degli istituti della perequazione e credito ai sensi della normativa regionale e di PI vigente.

Art. 44 Z.T.O. D1 – Zona produttiva esistente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

~~1. Nella Z.T.O. D1/1, già interessata da P.U.A. artigianale realizzato e già occupata da un manufatto produttivo, sono consentiti gli ampliamenti dell'esistente, con l'applicazione degli indici stereometrici contenuti nel P.U.A. convenzionato.~~

2. In aggiunta ad essi, si prescrive che eventuali ampliamenti siano effettuati con le stesse caratteristiche morfologiche dell'esistente, per non deteriorare ulteriormente le visuali ambientali.

3. Per quanto riguarda le destinazioni di zona, indici stereometrici e distanze, Il Responsabile di Servizio, potrà fare riferimento a quanto precisato al successivo articolo 45, per omogeneità di zona.

4. ~~Per la Z.T.O. D1/2~~ Gli interventi potranno avvenire senza obbligo di strumento urbanistico preventivo e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area, ~~sarà ammissibile il superamento di tale limite con soglia massima del 60% di superficie coperta previa corresponsione della relativa perequazione in sede di titolo edilizio; il superamento della quota del 50% comporta:~~
 - ~~specifiche valutazione in materia di invarianze idraulica da effettuarsi internamente al lotto di intervento;~~
 - ~~realizzazione delle adeguate aree di verde privato e parcheggi come da opere realizzate, stante il fatto che tali opere o si realizzano nel lotto di intervento o si monetizzano.~~
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00;
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario per un massimo di 500 mc, compresa l'eventuale volumetria esistente.
- Dovranno essere ricavati parcheggi ad uso dell'attività nella misura minima del 5% della superficie fondiaria del lotto;

- Superficie a parcheggi privati: si dovranno realizzare parcheggi pertinenziali privati in dimensione non inferiore al 10% della dimensione del lotto comprensivi dei relativi spazi di manovra o loro eventuale monetizzazione.
- Dotazioni a parcheggi e servizi per l'autotrasportatore: In aggiunta alla succitata quota del 10 % riferita alla "Superficie a parcheggi privati" le attività che si andranno ad insediare di logistica o che prevedono l'afflusso di mezzi su gomma che stazionino in zona durante il periodo diurno o notturno, devono realizzare gli adeguati spazi e servizi per tali mezzi e per i lavori.
- Tali aree saranno localizzate prospicienti alla viabilità di accesso sul fronte strada; per non gravare sulle dotazioni pubbliche si dovranno prevedere all'interno dei lotti di intervento gli adeguati spazi e servizi finalizzati al parcheggio, la sosta e il ristoro dei lavoratori, si dovranno prevedere: aree a parcheggio private, strutture quali servizi igienici e aree per il ristoro, spazi comuni, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e lavorative degli utenti.
- Per dimensionare tali spazi si dovrà presentare una relazione viabilistica e dei flussi che dimensionino il calcolo dei flussi e delle soste in area privata e pubblica.

5. Per la Z.T.O. D1/3 gli interventi riguarderanno esclusivamente opere a parcheggio senza nessuna potenzialità edificatoria.

6. Per la Z.T.O. D1/2 è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

Art. 45 ZONA D2 – Zona produttiva di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 21 delle presenti N.T.O.

2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

4. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e dalla L.R. n.50/2012 in caso di insediamenti commerciali **come disciplinato nel presente ART. 21.1 delle norme di PI.**

5. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi/esalazioni/polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.

6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area, **sarà ammissibile il superamento di tale limite con soglia massima del 60% di superficie coperta previa corresponsione della relativa perequazione in sede di titolo edilizio; il superamento della quota del 50% comporta:**
 - **specifiche valutazione in materia di invarianze idraulica da effettuarsi internamente al lotto di intervento;**
 - **realizzazione delle adeguate aree di verde privato e parcheggi come da opere realizzate, stante il fatto che tali opere o si realizzano nel lotto di intervento o si monetizzano.**
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.

- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dagli scolli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.
- Superficie a parcheggi privati: si dovranno realizzare parcheggi pertinenziali privati in dimensione non inferiore al 10% della dimensione del lotto comprensivi dei relativi spazi di manovra o loro eventuale monetizzazione.
- Dotazioni a parcheggi e servizi per l'autotrasportatore: In aggiunta alla succitata quota del 10 % riferita alla "Superficie a parcheggi privati" le attività che si andranno ad insediare di logistica o che prevedono l'afflusso di mezzi su gomma che stazionino in zona durante il periodo diurno o notturno, devono realizzare gli adeguati spazi e servizi per tali mezzi e per i lavori.
- Tali aree saranno localizzate prospicienti alla viabilità di accesso sul fronte strada; per non gravare sulle dotazioni pubbliche si dovranno prevedere all'interno dei lotti di intervento gli adeguati spazi e servizi finalizzati al parcheggio, la sosta e il ristoro dei lavoratori, si dovranno prevedere: aree a parcheggio private, strutture quali servizi igienici e aree per il ristoro, spazi comuni, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e lavorative degli utenti.
- Per dimensionare tali spazi si dovrà presentare una relazione viabilistica e dei flussi che dimensionino il calcolo dei flussi e delle soste in area privata e pubblica.

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

8. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.

9. Eventuali localizzazioni di servizi, infrastrutture ed aree a standard, sono da ritenersi indicativi. La loro corretta localizzazione sarà definita in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 46 Z.T.O. D2/S – Zona produttiva di progetto

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale – direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. Per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

3. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante la formazione di un piano attuativo unitario esteso a tutta la zona.. Il progetto può essere realizzato anche per stralci funzionali (comparti).

4. Alle domande di concessione edilizia conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.

5. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: mq 4000; è permesso l'accorpamento di più lotti.
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 20,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi, in particolare per impianti tecnologici e stoccaggi automatizzati del tipo a silos.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
- Distanza dalla strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dagli scolli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

- Superficie a parcheggi privati: si dovranno realizzare parcheggi pertinenziali privati in dimensione non inferiore al 10% della dimensione del lotto comprensivi dei relativi spazi di manovra o loro eventuale monetizzazione.
- Dotazioni a parcheggi e servizi per l'autotrasportatore: In aggiunta alla succitata quota del 10 % riferita alla "Superficie a parcheggi privati" le attività che si andranno ad insediare di logistica o che prevedono l'afflusso di mezzi su gomma che stazionino in zona durante il periodo diurno o notturno, devono realizzare gli adeguati spazi e servizi per tali mezzi e per i lavori.
- Tali aree saranno localizzate prospicienti alla viabilità di accesso sul fronte strada; per non gravare sulle dotazioni pubbliche si dovranno prevedere all'interno dei lotti di intervento gli adeguati spazi e servizi finalizzati al parcheggio, la sosta e il ristoro dei lavoratori, si dovranno prevedere: aree a parcheggio private, strutture quali servizi igienici e aree per il ristoro, spazi comuni, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e lavorative degli utenti.
- Per dimensionare tali spazi si dovrà presentare una relazione viabilistica e dei flussi che dimensionino il calcolo dei flussi e delle soste in area privata e pubblica.

6. Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schemi di verde alberato in corrispondenza dei confini sud ed est. Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore, ed antinquinamento da fumi, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari da 4 e 6 metri.

Art. 53 E2/B - Tipologie rurali semplici in zone agricole

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Schedature fabbricati del P.R.G. Vigente;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al successivo Art. 54. **Vige la disciplina come indicato dalle NORME DI PI ad esclusione di eventuali indicazioni puntuali previste nella scheda.**

2. Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia **la allineamento della** linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, **l'impostazione delle facciate, i rapporti e l'organizzazione delle forometrie la forometria**, ed i materiali esterni di finitura, a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri esistenti **ed in particolare la dimensione dei fori**. **Le forometrie potranno essere modificate nel rispetto delle impostazioni e dei rapporti presenti nelle facciate. Questi ultimi rispetto all'esistente foro tipo, potranno essere aumentati di 10 cm in larghezza e 20 cm in altezza;** è obbligatorio l'uso di battenti in legno dipinto con colore coprente.

3. Inoltre sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, **per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture**, purché globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

4. Sulle relative schede di dettaglio, **ad integrazione/aggiunta dei contenuti della presente norma**, sono stati precisati gli interventi ammessi per recuperare all'uso i manufatti di carattere ambientale, nel rispetto dei caratteri prevalenti.

5. Per quanto non precisato nelle singole schede, si aggiunge che gli ampliamenti consentiti sulle tipologie rurali semplici potranno essere di tre tipi, non componibili tra di loro in numero superiore a due:

- a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali ed esclusa solo la tipologia B2a;
- b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 12, esclusa la tipologia B2a; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale (generalmente rivolto a Sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima dal confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml. 6,00 e dalla strada ml. 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento;

c) ampliamenti in altezza ~~per adeguamento delle altezze a dimensioni abitabili di adeguamento igienico sanitario nel rispetto del Codice della Strada , con un massimo di 60 cm. rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze interne > a 2,40 ml., esclusivamente per l'ultimo piano~~; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie rilevate, purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma.

6. Sono consentiti interventi diversi da quelli sopra precisati, se esposti nelle singole schede di rilevamento.

7. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, qualora esista almeno un bagno conforme a D.M. 1975; inoltre, per quanto attiene il rapporto illuminante, esso è ammesso fino ad 1/10, perché in ogni caso migliorativo di quello preesistente, allo scopo di salvaguardare i caratteri ambientali e tipologici di tali preesistenze.

8. Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 50% e ricomposizioni volumetriche, sono soggetti a P.U.A. con i contenuti del Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'edificio nel suo contesto ambientale edificato.

9. Per quanto riguarda i caratteri tipologici morfologici ed architettonici si rinvia al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 58 Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

L.R. 11/2004;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo e superiore. Nel P.I. sono indicate come aree per l'istruzione "F1".

2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;

3. Destinazioni d'uso consentite: nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc. *Sono ammesse anche destinazioni d'uso rientranti in altre zone di cui al TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE sempre aventi funzioni di servizio pubblico e attrezzature collettive.*

4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;

5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;

6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;

7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;

8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

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

Art. 59 Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. dei 3 Comuni;
L.R. 11/2004;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .

2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;

3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo *indicativo esemplificativo* e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione), *servizi riferiti alla funzionalità della rete della mobilità lenta quali piste ciclabili e pedonali, servizi collegati e approdi fluviali. Sono ammesse anche destinazioni d'uso rientranti in altre zone di cui al TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE sempre aventi funzioni di servizio pubblico e attrezzature collettive. Sono ammesse anche destinazioni d'uso rientranti tra quelle indicate all'Art. 20 Destinazioni d'uso per le zone residenziali.*

4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;

5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;

6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;

7. Distanza dai confini di proprietà: ~~non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00; come da codice civile~~

8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;

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

Art. 60 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

L.R. 11/2004;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono aree destinate a parco pubblico, a parco attrezzato per il gioco dei bambini e ad impianti sportivi. Nel P.I. sono indicate come aree attrezzate a parco gioco e sport "F3" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: In queste zone è consentita anche la realizzazione di strutture di servizio agli impianti (locali di ristoro, sedi di associazioni sportive, attrezzature ricettivi per atleti, residenza del custode). **Sono ammesse anche destinazioni d'uso rientranti in altre zone di cui al TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE sempre aventi funzioni di servizio pubblico e attrezzature collettive.**
4. Indice di edificabilità fondiaria: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico;
5. Altezza massima edifici: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.
7. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 61 Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

L.R. 11/2004;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

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

TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 63 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale

[...]

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

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

ART. 63.1 – greenways

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

GreenUP! 2024 - Bando CARIPARO

L.R. 11/2004;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;

Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Si rappresenta in zonizzazione di P.I. i percorsi individuati dal progetto GreenUP! 2024 elaborato a seguito del BANDO CARIPARO; in fase di realizzazione attuativa il progetto di opera pubblica potrà prevedere tracciati in parte diversi sempre nel perseguimento delle medesime finalità.

Gli obiettivi generali del progetto sono:

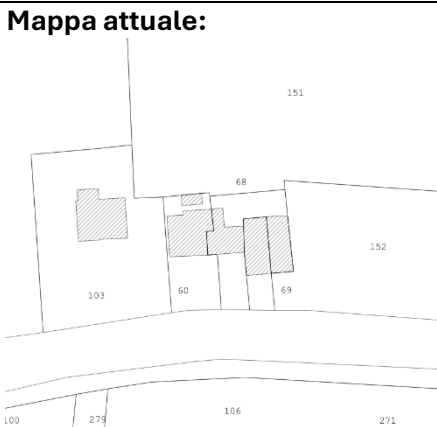
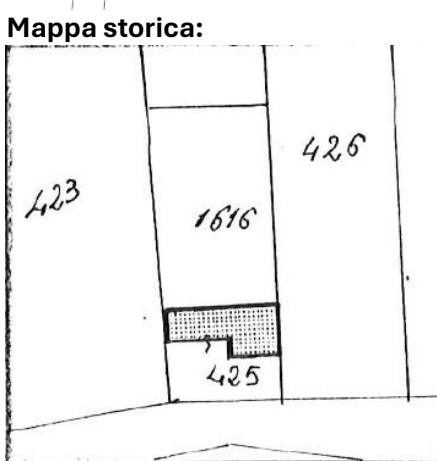
- contribuire alla mitigazione degli effetti del cambiamento climatico;
- contribuire al miglioramento degli stili di vita delle persone;
- contribuire a promuovere la mobilità sostenibile;
- contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli ecosistemi del territorio;
- contribuire a incentivare la cultura della tutela del patrimonio ambientale (cittadinanza attiva, sinergie pubblico-privato).

Gli obiettivi specifici, sono:

- realizzare un anello verde alberato e percorribile a piedi e in bicicletta, lungo l'area periurbana;
- realizzare percorsi sicuri, accoglienti, ristoratori e conviviali, accessibili da tutte le persone che vorranno dedicarsi del tempo, creando spazi da fruire attraverso una mobilità sostenibile;
- in linea con l'eco-schema 5 “Misure specifiche per gli impollinatori” , che prevede impegni differenziati a seconda del tipo di coltura, arborea o seminativo del MASAF: contribuire alla salvaguardia della biodiversità attraverso la diffusione di alberi da frutto antichi ed essenze arboree, nonché colture di interesse apistico e a un uso sostenibile e ridotto dei pesticidi, prevedendo;
- contribuire alla modellizzazione dell'intervento, applicabile a tutti i Comuni delle province di Rovigo e di Padova, anche i più piccoli data la sostenibilità economica;
- attraverso il coinvolgimento attivo di stakeholders e della comunità in momenti di formazione e laboratoriali, si sensibilizzano i destinatari sull'importanza della gestione responsabile e sostenibile del territorio, utile ad arginare pericoli come il dissesto idrogeologico, il consumo di suolo, la perdita di biodiversità ma anche il il cambio di destinazione d'uso con conseguente deforestazione ed i sempre più frequenti fenomeni atmosferici estremi.

MODIFICHE ALLE SCHEDE E2b

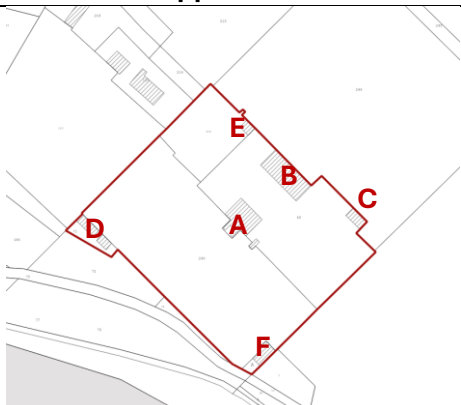
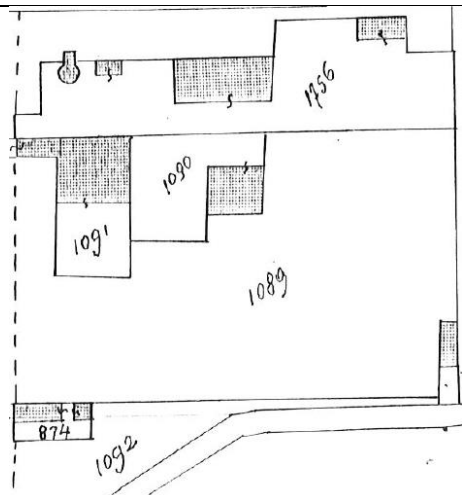
SCHEDA E2b - n. 15

Censimento Art. 10 ex L.R. n. 24/1985		Riferimento Tav. n. 13-1		SCHEDA n. 15 – E2b				
Ubicazione: Via Argine S. Maria								
Individuazione catastale	Partita	Foglio	Particelle	Superficie				
	723 – 675 – 723	V	60 – 68 – 69	Mq. 274 – 330 - 107				
Proprietà di: Tosini Andrea								
Dati tipologici (Rif. schede A)		Tipologia residenza: A3						
Rilevabile nel catasto austriaco: ☒ SI ☐ NO								
				Mappa attuale: 				
				Mappa storica: 				
Data presunta	Caratteri architett.		Stato di conservazione				Stato generale di manutenzione	Gradi di valutazione (abbr.)
Anno o secolo	Valore architett.	Valore ambient.	Strutture	Coperture	Intonaci	Infissi		Cadente (cad.) Cattivo (catt.) Discreto (dis.) Buono (bn.)
	☐	☒	Dis	Dis	Dis	Catt	DISCRETO	
VARIE								

INTERVENTI AMMESSI	• Riuso nel rispetto della normativa specifica, con particolare attenzione alle forometrie su annesso rustico. • è ammessa la ristrutturazione con completa demolizione e ricostruzione e riproposizione degli elementi tipologici e formali • è ammesso l'adeguamento delle altezze per adeguamento delle altezze a dimensioni abitabili • è ammessa la destinazione d'uso residenziale o compatibile con la residenza, e la destinazione d'uso agricola
-------------------------------	---

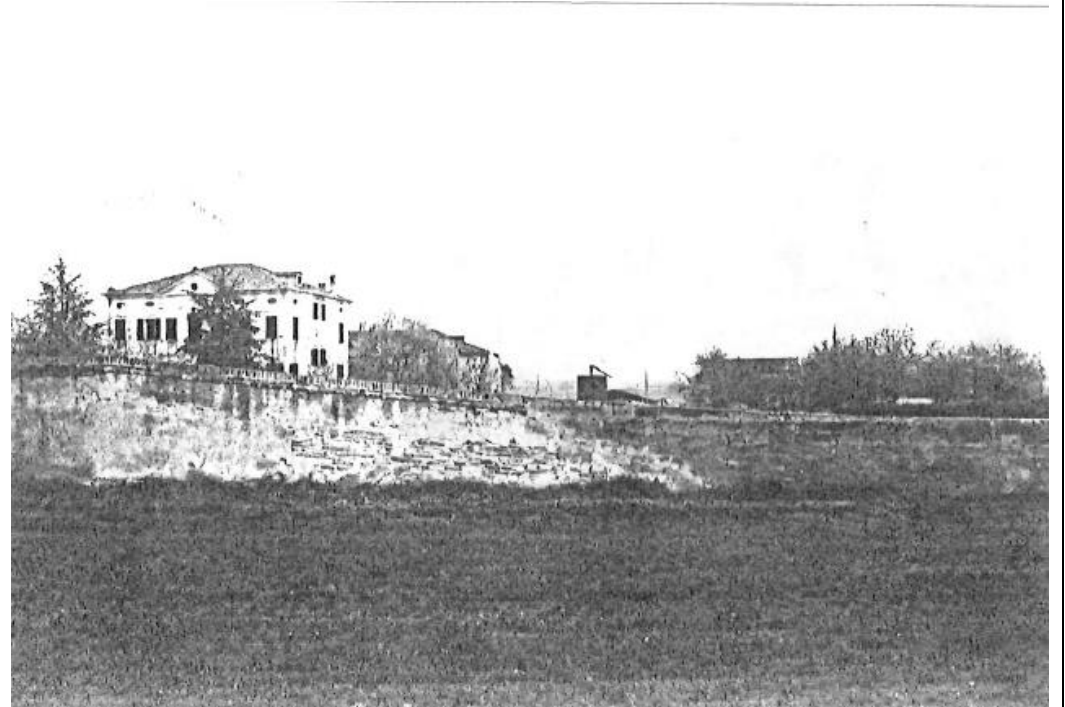
MODIFICHE ALLE SCHEDE E3b

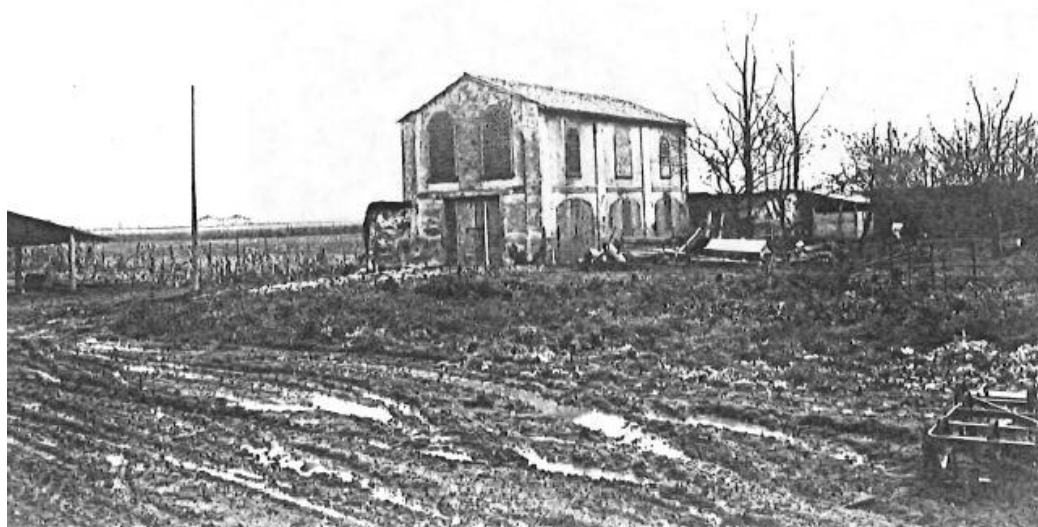
SCHEDA E3b - n. 13

Censimento Art. 10 ex L.R. n. 24/1985		Riferimento Tav. n. 13-1		SCHEDA E3b n. 13		
Ubicazione: Via Cà Moro						
Individuazione catastale	Partita	Foglio	Particelle	Superficie		
		16	A - 69 - 71 - 214 - 246	Mq. 16766		
Denominazione originaria della corte: Cà Moro						
Estratto di mappa 1:2.000		Legenda A = Residenza B = Barchessa C = Deposito D = Residenza disab. Cadente + annesso E = pollaio F = Cappella		Estratto catasto austriaco 1:2.000		
						
Proprietà:						
Dati tipologici (Rif. schede A-B)		Sistema aggregazione corte: C4 Tipologia residenza: B3 (conclusa)				
Destinazioni d'uso	Fabbr.	Originaria	Attuale	Utilizzo attuale		
	A	Residenza	Residenza	100%		
	B	Granaio	Adiacenza			
	C	Adiacenza	Adiacenza			
	D	Residenza	Disabitata	Non utilizzata		
	E		pollaio			
	F		Cappella			
Dati stereometrici		SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	N° PIANI	N° VANI
	A	Mq. 324	m. 10.00	mc. 3240	PT + 2+GR	15
	B	Mq. 420	m. 7.00	mc. 2940	PT+ 1	
	C	Mq. 88	m. 6.00	mc. 528		
	D	Mq. 92	m. 2.20	mc. 220,4	1	4
	TOTALE					
	Mq. 7779					

Fabbricato	Datazione presunta		Caratteri architettonici		Stato di conservazione				Scheda E3b n. 23
	Anno o secolo	Interventi successivi	Valore architett.	Valore ambientale	Strutture	Coperture	Intonaci	Infissi	Stato generale di manutenzione
A	1700		X		DIS.	DIS.	CATT.	CATT.	DISCRETO
B	1700		X		DIS.	DIS.	CATT.	CATT.	DISCRETO
C	1800				BN.	DIS.	CATT.	CATT.	DISCRETO
D	1800			X	CAD.	CAD.	CAD.	-	CADENTE
E	Circa 1900								
F	Circa 1900								
G	1800			X	BN.	BN.	BN.	BN.	BUONO
Cadente (cad.) - Cattivo (catt.) - Discreto (dis.) - Buono (bn.)									
Caratteri costruttivi	Fabbricato		A		B			C	
	Struttura verticale		muratura		muratura			muratura	
	Struttura orizzontale		legno		legno			legno	
	Volte/solai								
	Coperture		coppi		coppi			coppi	
Caratteri morfologici	Forometria		Binaria ritmata						
	Altezze interne		2.60 – 3.20		4 - 3				
	Decorazioni								
	Portali								
	Infissi		legno		legno				
	Camini		si						
	Altri particolari		Pronao frontone poggioli		frontoni				
Spazi esterni di pertinenza ☒ Aia ☒ Orto ☒ Giardino									
Varie		Il complesso è maestoso; da mappa austriaca risulta che è stato demolito un corpo consistente ubicato ad ovest che era probabilmente un fienile.							

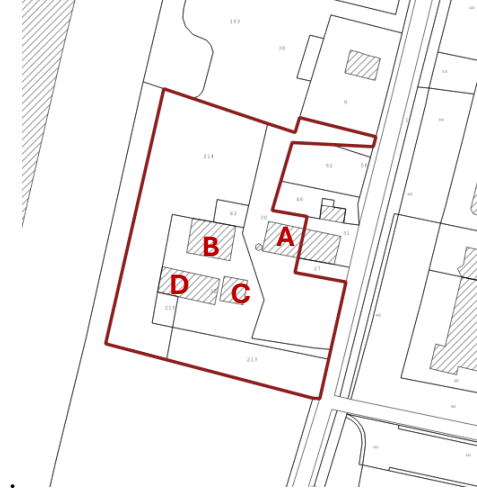
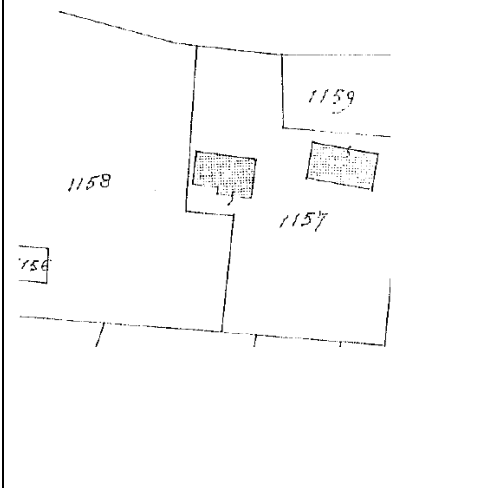
Interventi ammessi	• Restauro su fabbricati A, B, C, D e F. • Consentito il riuso per fabbricato D: • E, da demolire come le altre superfetazioni • C, può essere conservato con interventi migliorativi. • Per l'edificio E, come per tutte le altre superfetazioni in genere, si prescrive la demolizione con il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle caratteristiche storico architettoniche di pregio. • È ammissibile il recupero/riutilizzo della volumetria esistenti nel rispetto delle caratteristiche storico architettoniche di pregio. • Sono ammesse le destinazioni d'uso a carattere turistico-ricettivo e direzionale, tra cui: alberghiero, residenza turistica, B & B, ristorante, sale convegni, aree sportive, centro congressi. • Obbligo di predisposizione di un PUA ove si definiscano nel dettaglio le destinazioni d'uso, le aree a standard pubbliche e private e gli accessi. • L'intervento è condizionato alla corresponsione della quota di perequazione dovuta a seguito di una perizia di stima che ne identifichi l'entità. Il complesso è tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 e pertanto è soggetto alle valutazioni in materia di compatibilità paesaggistica.
Documentazione fotografica	







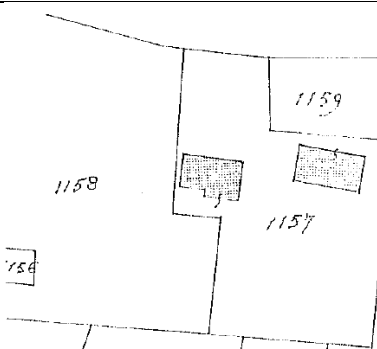
SCHEDA E3b - n. 23.1

Censimento Art. 10 ex L.R. n. 24/1985		Riferimento Tav. n. 13-1		SCHEDA E3b n. 23.1		
Ubicazione: Via Valli						
Individuazione catastale	Partita	Foglio	Particelle	Superficie		
		3	30 - 32 - 83 - 213 - 214 - 215	Mq. 8881		
Denominazione originaria della corte: Contarina						
Estratto di mappa 1:2.000		Legenda A = Residenza B = Fienile C = Stalla D = Deposito nuovo		Estratto catasto austriaco 1:2.000		
						
Proprietà: SEI srl						
Dati tipologici (Rif. schede A-B)		Sistema aggregazione corte: C2				
		Tipologia residenza: B				
Destinazioni d'uso	Fabbr.	Originaria	Attuale	Utilizzo attuale		
	A	Residenza	Residenza	100%		
	B	Fienile	Deposito attrezzi	70%		
	C	Stalla	Deposito attrezzi	70%		
	D		Capannone prefabbricato			
Dati stereometrici		SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	N° PIANI	N° VANI
	A	Mq. 140	m. 5.50	mc. 770	PT + 1	6,5
	B	Mq. 270	m. 6.50	mc. 1755		
	C	Mq. 90	m. 5.00	mc. 450		
	D	Mq. 220	m. 4.00	mc.880		
	TOTALE					

Fabbricato	Datazione presunta		Caratteri architettonici		Stato di conservazione				Scheda E3b n. 23
	Anno o secolo	Interventi successivi	Valore architet.	Valore ambientale	Strutture	Coperture	Intonaci	Infissi	Stato generale di manutenzione
A	1800	Ristrut.		X	BN.	BN.	BN.	BN.	BUONO
B	1800	Di recente		X	CATT.	CATT.	CATT.	CATT.	CATTIVO
C	1800			X	CATT.	CATT.	CATT.	CATT.	CATTIVO
D	1970								
Cadente (cad.) - Cattivo (catt.) - Discreto (dis.) - Buono (bn.)									
Spazi esterni di pertinenza			☒ Aia			☒ Orto			☐ Giardino
Prescrizioni		<i>Edifici A e B: è ammessa la ristrutturazione con conservazione degli elementi tipologici e formali;</i> <i>Edificio C: è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e riproposizione degli elementi tipologici e formali;</i> <i>Edificio D: è ammessa la demolizione con ricostruzione ed ampliamento in altro sedime e modifica della sagoma; è ammesso il recupero e lo spostamento delle volumetrie (previa loro demolizione) con cambio di destinazione d'uso in commerciale, ristorazione, Bed and breakfast, e mensa, la modifica della destinazione d'uso con un ampliamento massimo che permetta di raggiungere una SUPERFICIE (PREVISTA IN VARIANTE) massima di MQ. 880,68 con un incremento rispetto all'esistente (SUPERFICIE INCREMENTO) di MQ. 436,13</i> <i>Altezza massima = come da fabbricato esistente.</i> <i>Superficie massima in incremento rispetto all'esistente = mq. 436,13</i> <i>L'attuazione di tale intervento è subordinata alla predisposizione di un PUA per la definizione delle infrastrutture e degli standard pubblici e privati, definendo mediante una CONVENZIONE i contenuti del PUA con particolare riferimento ai rapporti tra amministrazione e proponente (modalità di attuazione, tempistiche di intervento, fasi realizzative);</i> <i>Tale intervento è VINCOLATO alla corresponsione della PEREQUAZIONE; Prima dell'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE URBANISTICA deve essere sottoscritta apposita convenzione tra le parti propedeutica alla conferma della variante urbanistica di che trattasi.</i>							

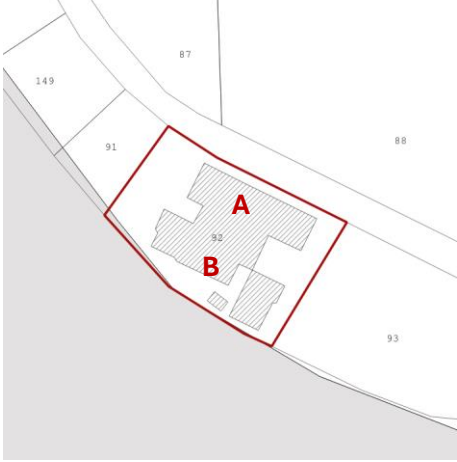
	<i>In caso contrario i presenti contenuti sono da ritenersi decaduti e ritornano validi i contenuti della scheda E3b n. 23 relativa alla quarta variante al PI.</i> <i>All'interno del PUA deve essere dimostrata la compatibilità viabilistica (piano del traffico) degli interventi proposti individuando, verificando e valutando il carico di mezzi e utenti che ivi saranno convogliati, al fine di definire le corrette aree a standard e la gestione dei flussi rispetto ai parcheggi e alla viabilità.</i> <i>Il PUA sarà soggetto alle valutazioni specifiche in materia di compatibilità idraulica.</i> • E' consentito il riuso residenziale del fabbricato C; • Fabbricati D ed E possono essere demoliti. <i>Obbligo rispetto del DM 1444/68, del DM 1404/68, dell'art. 54 delle NTO e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (con particolare riferimento ai contenuti di cui all'art. 27).</i> <i>Obbligo di realizzare le adeguate misure di mitigazione-compensazione previste dal PATI come da specifico Art. 76 delle NTO vigenti.</i>
Documentazione e fotografica	

SCHEDA E3b - n. 23.2

Censimento Art. 10 ex L.R. n. 24/1985		Riferimento Tav. n. 13-1		SCHEDA E3b n. 23.2		
Ubicazione: Via Valli						
Individuazione catastale	Partita	Foglio	Particelle	Superficie		
		3	46 - 31 - 57	Mq. 814		
Denominazione originaria della corte: Contarina						
Estratto di mappa 1:2.000		Legenda A = Residenza B = Adiacenze		Estratto catasto austriaco 1:2.000		
						
Proprietà: MARCHETTO LORENZO						
Dati tipologici (Rif. schede A-B)		Sistema aggregazione corte: C2				
		Tipologia residenza: B				
Destinazioni d'uso	Fabbr.	Originaria	Attuale	Utilizzo attuale		
	A	Residenza	Residenza	100%		
	B		Deposito nuova costruzione			
Dati stereometrici		SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	N° PIANI	N° VANI
	A	Mq. 140	m. 5.50	mc. 770	PT + 1	6,5
	B	Mq. 32	m. 3.00	mc. 96		
	TOTALE					

Fabbricato	Datazione presunta		Caratteri architettonici		Stato di conservazione				Scheda E3b n. 23
	Anno o secolo	Interventi successivi	Valore architett.	Valore ambientale	Strutture	Coperture	Intonaci	Infissi	Stato generale di manutenzione
A	1800	Ristrut.		X	BN.	BN.	BN.	BN.	BUONO
B	1970				BN.	BN.	BN.	BN.	BUONO
Cadente (cad.) - Cattivo (catt.) - Discreto (dis.) - Buono (bn.)									
Spazi esterni di pertinenza			☐ Aia			☒ Orto			☐ Giardino
Prescrizioni		Il fabbricato B può essere demolito. È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza la completa demolizione. Mantenimento delle caratteristiche estetiche di pregio degli edifici esistenti.							
Documentazione e fotografica									

SCHEDA E3b - n. 25

		Riferimento Tav. n. 13-1		SCHEDA E3b n. 25		
Ubicazione: Via Presciane, n. 350 e 384.						
Individuazione catastale	Partita	Foglio	Particelle	Superficie		
		7	92	Mq. 1270 mq		
Denominazione originaria della corte:						
Estratto di mappa 1:2.000		Legenda A = Residenza B = Annessi artigianali		Ortofoto		
						
Proprietà: FAVA Celso e FAVA Tania						
Dati tipologici (Rif. schede A-B)		Sistema aggregazione corte: C2				
		Tipologia residenza: B				
Destinazioni d'uso	Fabbr.	Originaria	Attuale	Utilizzo attuale		
	A	Residenza	Residenza	Residenza		
	B	Deposito nuova costruzione	Dismessi	Dismessi		
Dati stereometrici		SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	N° PIANI	N° VANI
	TOTALE					

Fabbricato	Datazione presunta		Caratteri architettonici		Stato di conservazione				Scheda E3b n. 23
	Anno o secolo	Interventi successivi	Valore architett.	Valore ambientale	Strutture	Coperture	Intonaci	Infissi	Stato generale di manutenzione
A	20 secolo	Ristrut.	X		BN.	BN.	BN.	BN.	BUONO
B	20 secolo				BN.	BN.	BN.	BN.	BUONO
Cadente (cad.) - Cattivo (catt.) - Discreto (dis.) - Buono (bn.)									
Spazi esterni di pertinenza			☐ Aia			☐ Orto			☒ Giardino
Prescrizioni		È ammesso il mantenimento delle 2 UNITA IMMOBILIARI esistenti ed è ammessa la realizzazione di ulteriori 2 UNITA IMMOBILIARI (totale 4) È ammessa la realizzazione di TOTALE 4 UNITA' IMMOBILIARI fino ad un massimo di 800 mc cadauna. Il rilascio del titolo abilitativo è vincolato alla preventiva sottoscrizione di accordo perequativo sulla soluzione progettuale proposta. È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione SENZA AMPLIAMENTO se non per esigenze igienico sanitarie o adeguamento della altezze a dimensioni utili.							
Documentazione e fotografica									