

COMUNE
DI
ARIANO
NEL
POLESINE

P.R.G.

Adeguato alla D.G.R.V. n. 1059 del 6 maggio 2008

Maggio 2008

VARIANTE 2005

ADEGUAMENTO AL PIANO DI
AREA DEL DELTA DEL PO

***NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE***

IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE

ARCH. ANDREA DISSETTE
ARCH. GIULIANO STOPPA

Le presenti norme sono adeguate alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008 che approva la variante al PRG in adeguamento al Piano di Area del Delta del Po.

Per cause legate alle procedure verifica dell'incidenza ambientale sulle aree soggette alla normativa della Rete 2000 il Comune di Ariano nel Polesine ha chiesto alla Regione che la variante sia divisa in due parti e che venga esaminata la parte sulla quale non risultano verificarsi effetti significativi negativi sulla rete natura 2000 e che sia sospesa ogni determinazione sulla restante parte in attesa dell'adeguamento della Valutazione di Incidenza Ambientale alla DGRV 3173 del 10 ottobre 2006, dopo la definizione degli habitat da parte del Parco Regionale del Delta del Po.

La Regione ha accolto la richiesta e pertanto le seguenti voci e relativi articoli di normativa non devono essere considerati ed avere immediata attuazione:

- Spiaggia organizzata con strutture leggere, art. 29;
- Scanni e bonelli, art. 45;
- Rami deltizi, art. 47;
- Golene, art. 48;
- Paleoalvei, art. 49;
- Zone umide e canneti, art. 50;
- Dune fossili e relitti boscati, art. 52;
- Ambiti di restauro ambientale, art. 53;
- Aree di rimboschimento, art. 54;
- Aree di interesse paesistico ambientale, art. 61;
- Manufatto di archeologia industriale;
- Viabilità meccanica controllata, art. 73;
- Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, art. 73;
- Spazi di interscambio, art. 75.

Per questi tematismi restano comunque valide le corrispondenti norme del Piano di Area, alle quali si rimanda.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Richiamo alle disposizioni di legge

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi delle principali leggi urbanistiche sottocitate:

- legge 17.8.1942 n. 1150;
- legge 6.8.1967 n. 765;
- Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967 n. 3210;
- legge 22.10.1971 n. 865;
- legge 3.11.1952 n. 1902;
- D.M. LL.PP. 1.4.1968 n. 1404;
- D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;
- legge 5.8.1978 n. 457;
- legge 28.1.1977 n. 10;
- legge regionale 31.5.1980 n. 80;

- legge regionale 5.3.1985 n. 24;
- legge regionale 27.6.1985 n. 61;
- P.C.R. n. 1000 del 5.10.1994;

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dal presente testo di Norme Tecniche di Attuazione, congiuntamente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, allo scopo di regolare le varie attività, nell'ambito delle singole zone nelle quali il territorio comunale è suddiviso.

Art. 2 Disposizioni generali

Le disposizioni generali riguardanti le autorizzazioni e le concessioni a costruire, la Commissione Edilizia, l'esecuzione delle opere, la statica e la sicurezza degli edifici e dei cantieri, l'igiene, le sanzioni, ecc. sono contenute nel Regolamento Edilizio.

In ogni caso qualora dovessero verificarsi discordanze tra le norme del Regolamento Edilizio, il Regolamento di igiene e le presenti norme di attuazione, prevalgono le norme presenti.

Art. 3 Riferimento alle tavole di P.R.G.

Tutto il territorio comunale si intende sottoposto alla disciplina del P.R.G in conformità alle retinature ed alle legenda specificate nei relativi elaborati di progetto.

Art. 4 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie

Nelle zone in cui l'edificazione E' 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 della concessione edilizia E' subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire.

A tale fine ogni richiesta di concessione 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 conterminazione 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 compravenduti dopo la data di adozione del P.R.G. deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Art. 5 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 di costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio della concessione E' 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. 6 Destinazione d'uso – Destinazioni commerciali – Piano di sviluppo e adeguamento

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 E' stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere esso stesso autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

Le installazioni commerciali, comunque previste e consentite per le diverse zone dalle norme che seguono, sono ulteriormente ed opportunamente regolate dal Piano di Sviluppo e Adeguamento della rete di vendita di cui alla Legge 11 Giugno 1971 n° 426 sulla disciplina del commercio.

TITOLO II - PARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E RELATIVE ZONIZZAZIONI

Art. 7 Ordinamento delle norme per sistemi

Le presenti norme regolano gli ambiti del territorio comunale, raggruppati per sistemi, ed ordinati nel seguente elenco:

SISTEMA DELLE AREE URBANE

- Zona A – Centro storico
- Zona B1 – Residenziale di completamento
- Zona B2 – Residenziale di completamento
- Zona C1 – Residenziale di progetto
- Zona C1/A – P.E.E.P vigente
- Zona C1/B – P.d.L. residenziale convenzionato
- Zona C2 – Residenziale di progetto
- Zona E4 – Aree dei centri rurali

SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

- Zona D1 – Produttiva di completamento
- Zona D1/A – Produttiva con Piano Attuativo approvato
- Zona D2 – Produttiva di progetto
- Zona D3 – Produttiva speciale
- Zona D4 – Aree produttive ex L.R. 11/87
- Zona D6 – Commerciale di servizio
- Zona D7 – Stazioni di servizio
- Zona E5 – Agroindustriale

SISTEMA DEL TURISMO

- Progetto norma
- Spiagge organizzate con strutture leggere *
- Area attrezzata per il turismo ed il tempo libero

SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI

- Zona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
- Zona E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario

* Tematismo non trattato nel presente documento per il quale si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po

Zona E6 - Aree agricole di tutela

SISTEMA DEI SERVIZI URBANI

Zona F1 - Istruzione

Zona F2 - Attrezzature di interesse comune

Zona F3 - Attrezzature tecnologiche

Zona F4 - Verde pubblico

Zona F4C - Verde pubblico attrezzato per lo sport e il tempo libero

Zona F5 - Verde sportivo attrezzato

Zona F6 - Parcheggio

Zona F7 - Area di sosta attrezzata

Zona F8 - Cimiteriale

Vincolo cimiteriale

SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO CULTURALI

Scanni e bonelli *

Oasi naturali

Rami deltizi *

Golene *

Paleoalvei *

Zone umide e canneti *

Argini di valore storico ambientale

Dune fossili e relitti boscati *

Ambiti di restauro ambientale *

Aree di rimboschimento *

Alberate, piantate e grandi alberi

Piantumazioni

Equipaggiamento paesistico-ambientale

Canali e scoli artificiali

Agricoltura ambientale

Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo

Aree di rispetto di interesse paesistico ambientale *

Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale

Beni storico culturali

* Tematismo non trattato nel presente documento per il quale si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO

Strade

Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto e per la pesca professionale

Viabilità veicolare di penetrazione

Viabilità meccanica controllata *

Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri *

Spazi di interscambio *

Fanno parte delle presenti Norme i seguenti elaborati allegati, riportanti puntuali indicazioni afferenti a specifici contesti:

- Quadro di Ripristino Ambientale
- Schede Urbanistiche
- Sussidi operativi

Art. 8 Quadro di ripristino ambientale

L'area individuata dal corridoio afferente la S.S. 309 "Romea" nell'ambito di quadri di ripristino ambientale include, al suo interno, un piccolo campanile individuato come "edifici rurali e manufatti di valore ambientale" e un gruppo di edifici individuati come "ville padronali e palazzi".

Il comune dovrà provvedere alla elaborazione di uno studio particolareggiato per il riutilizzo dell'intera area, anche in conformità alle singole schede di riferimento, al fine di valorizzare l'intera zona. (schede; rA1-rR1-rR2-rR3-3b)

In assenza di tale strumento valgono le seguenti prescrizioni:

1) nelle zone non destinate a coltivazione agricola sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche;

2) è fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare le specie arboree ripariali nell'asta del fiume Po di Goro, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità; è consentito lo sfoltimento delle piante per migliorarne lo sviluppo e la crescita. Sono fatte salve le esigenze relative alle opere idrauliche di cui al T.U. 25 luglio 1904, n. 523;

3) sono consentite nuove recinzioni delle proprietà purché realizzate con siepi o filari di piante tipiche del paesaggio agrario del luogo oppure con materiali e forme della tradizione locale, che il Comune dovrà indicare con apposito prontuario nello studio complessivo dell'intera area, e comunque senza zoccolature fuori terra;

sono consentiti per gli edifici esistenti, ad esclusione del campanile e delle "ville padronali e palazzi", interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di

* Tematismo non trattato nel presente documento per il quale si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po

ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici esistenti ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 5 marzo 1985, n.24, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

6) il piccolo campanile individuato come "edifici rurali e manufatti di valore ambientale" deve essere, compatibilmente con le esigenze di difesa idraulica, tutelato e valorizzato all'interno di un progetto unitario di sistemazione dell'area esterna, di percorsi arginali e di riqualificazione della via Popilia. (scheda rA1)

Sono consentiti gli interventi previsti dalla scheda di riferimento e quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

7) Per gli edifici individuati come "ville padronali e palazzi" sono consentiti, in assenza dello studio completo dell'area, solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

A seguito di presentazione di un piano di recupero che investa tutti gli edifici dell'aggregato le relative aree di pertinenza, sono anche consentiti interventi di ristrutturazione, senza modificazioni alla sagoma, per solo adeguamento igienico-sanitario.

E' ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso per attività agrituristiche purché nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive esistenti. Valgono comunque le prescrizioni della relativa scheda.(scheda rR1-2-3-3b)

8) Nell'intero territorio interessato dal quadro di ripristino ambientale, limitatamente alle zone residenziali e per servizi si applicano le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali compatibilmente con le presenti norme e quelle del Piano di Area Delta Po.

Nelle elaborazioni del progetto unitario dell'intera area dovranno essere salvaguardati i seguenti indirizzi:

a) per l'area golenale dovranno essere applicati i disposti dell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Area Delta Po;

b) in fregio alla viabilità principale e sull'unghia a campagna del fiume Po di Goro, deve essere prevista la sistemazione di idonee specie arboree e/o arbustive, anche come potere di assorbimento alle emissioni inquinanti, secondo le indicazioni contenute nei sussidi operativi allegati al Piano di Area Delta Po. Tutti gli interventi devono rispettare le distanze e le condizioni imposte dal T.U. 25 luglio 1904, n. 523;

c) in fregio agli appoderamenti e alle strade di accesso va prevista la messa a dimora di specie arbustive e arboree come arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio al fine di una sua riqualificazione;

d) gli argini possono essere interessati da percorsi ciclo-pedonali e/o agrituristiche, purché nel rispetto delle disposizioni del T.U. 25 luglio 1904, n. 523;

e) sulle scarpate in fregio alla strada statale 309, in corrispondenza della parte terminale dell'abitato di Rivà, va prevista la piantumazione di specie autoctone arboree e/o arbustive con funzioni di assorbimento delle emissioni inquinanti;

f) lo studio particolareggiato dell'area va ricompreso in un progetto unitario tendente a valorizzare l'accesso dalla strada statale 309 "Romea" alla frazione di Rivà.

Art. 9 Schede urbanistiche

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "schede urbanistiche" valgono le disposizioni riportate nelle specifiche schede allegate

Le presenti norme generali, vanno applicate per ognuna delle "schede urbanistiche" individuate negli elaborati cartografici.

I principi di salvaguardia ambientale applicati alla progettazione esecutiva dovranno produrre una proposta progettuale capace di prevedere sia il riordino formale dei fabbricati che la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dell'attività svolta, salvo le diverse indicazioni presenti nella specifica scheda.

In caso di interventi riguardanti singoli elementi edilizi o pertinenze esterne all'edificio, individuati nella specifica scheda come elementi detrattori, questi sono assoggettati alle norme e/o disposizioni previste nelle relative indicazioni di progetto.

Quando l'intervento proposto comporta l'aumento della superficie coperta e/o del volume esistente, è obbligatorio attuare completamente quanto previsto nella specifica scheda.

Il maggior volume deve, in ogni caso, essere utilizzato per regolarizzare e migliorare la forma generale dei fabbricati, eliminare le superfetazioni presenti e sostituire i materiali non idonei.

Per quanto concerne la sistemazione esterna, si deve porre attenzione specifica:

- all'eliminazione degli elementi detrattori;
- al mantenimento della vegetazione di pregio;
- alla giacitura del terreno;
- al contenimento delle pavimentazioni impermeabili;
- all'incremento della dotazione arborea e/o arbustiva esistente.

Le essenze arboree e/o arbustive, che possono trovare collocazione in queste aree, devono essere conformi alle specie vegetali previste nei sussidi operativi.

Art. 10 Sussidi operativi

A questo strumento non viene attribuito un carattere rigidamente prescrittivo, quanto piuttosto di uno strumento di aiuto sia per una corretta riprogettazione dell'esistente sia per i nuovi progetti.

L'elaborato denominato "Sussidi Operativi" fa parte integrante del PRG e fornisce, sia per la pubblica Amministrazione sia per gli operatori privati, indirizzi di carattere generale riguardanti gli obiettivi da perseguire nei diversi settori di intervento.

L'eventuale aggiornamento dei sussidi deve avvenire in occasione di variante al PRG o comunque con delibera di approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 11 Connettivo lineare territoriale

Le aree interessate dal Connettivo lineare territoriale, come meglio individuate negli elaborati grafici in scala 1:2000, sono destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e a quant'altro necessario per la buona funzionalità di questa infrastruttura.

Dette aree non possono essere occupate da edifici, recinzioni o da qualsiasi elemento fisico che impedisca la realizzazione di quanto programmato.

Le aree di cui all'oggetto conservano, comunque, le potenzialità urbanistiche di zona assegnate dal PRG, le quali possono essere trasferite nelle

aree di proprietà immediatamente confinanti.

La realizzazione del Connettivo lineare territoriale spetta di norma alla pubblica Amministrazione e deve avvenire mediante la predisposizione di un Piano Particolareggiato, comprendente anche ambiti parziali, che preveda, tra l'altro, le modalità di acquisizione delle aree e di esecuzione delle opere, gli eventuali indennizzi o incentivi da offrire ai proprietari nei casi particolari di demolizioni parziali o totali di recinzioni, fabbricati, ecc.

Nel caso in cui le aree interessate dai lavori di realizzazione del Connettivo, per cause particolari o di forza maggiore, debbano conservare la proprietà privata, si provvederà in sede di Piano Particolareggiato ad elaborare una apposita normativa di tutela.

L'esecuzione di alcuni tratti di questa infrastruttura può essere eseguita anche da soggetti privati, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, purché siano rispettate le disposizioni del Piano Particolareggiato e venga stipulata apposita convenzione con il Comune.

SISTEMA DELLE AREE URBANE

Art. 12 Zona A – Centro storico

Entro tale zona sono valide esclusivamente le norme tecniche e le disposizioni contenute negli elaborati dei piani attuativi approvati.

Art. 13 Zona B1 – Residenziale di completamento

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché, non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

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 per le zone di completamento.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non deve superare i 1,6 mc/mq. Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, E' ammesso l'adeguamento di vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Numero dei piani: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,00.
- Percentuale area coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti salvaguardando le distanze tra i fabbricati.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 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 ml. 5,00, secondo gli allineamenti esistenti.

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 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 ml..

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

Il Sindaco, su parere della COMMISSIONE EDILIZIA, può richiedere l'adeguamento ad allacciamenti esistenti.

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

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

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

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella 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 planivolumetrici, ai sensi della L.R. N° 61 del 27/6/1985.

Art. 14 Zona B2 – Residenziale di completamento

Per la frazione di Gorino Veneto: per una fascia dello spessore di 20 ml. misurata dall'unghia esterna dell'argine principale del Po, vanno inibiti tutti gli interventi, tranne quelli di manutenzione. Per i successivi 30 ml. possono essere consentiti solo interventi di ampliamento dell'esistente.

Per la frazione di Rivà, all'interno della fascia di rispetto da fiume Po è non è prevista l'edificabilità dei lotti liberi.

Per la località Monti, ad ovest della ex Strada Romea, non si applica l'indice di edificabilità ed è ammesso il solo ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc.

Per la frazione di Rivà, ad ovest della ex Strada Romea ed a nord della Strada Provinciale n. 44, non si applica l'indice di edificabilità ed è ammesso il solo ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché, non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione E' 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 1,2 mc/mq..

Per gli edifici esistenti che raggiungono il limite di densità fondiaria previsto E' ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi oppure a 3 abitabili fuori terra.

- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 10,00.

- 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 ml. 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 ml. 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 ml. 5,00 o secondo allineamenti esistenti.

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

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

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

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

L'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di ml. 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, di massima, 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 planivolumetrici, ai sensi della Legge Regionale 61/85.

Art. 15 Zona C1 – Residenziale di progetto

Per la frazione di Gorino Veneto: per una fascia dello spessore di 20 ml. misurata dall'unghia esterna dell'argine principale del Po, vanno inibiti tutti gli interventi, tranne quelli di manutenzione. Per i successivi 30 ml. possono essere consentiti solo interventi di ampliamento dell'esistente.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché, limitate ai piani terra e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione deve essere coordinata dalla redazione di un progetto unitario con previsioni planovolumetriche, ed E' subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Dovranno essere predisposti gli standard 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.

Le opere di urbanizzazione e gli standard primari, dovranno essere previsti da apposita convenzione, in cui venga regolato anche l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione degli standard urbanistici nei modi e con le caratteristiche approvate dall'Amministrazione Comunale, consente lo scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. R. 61/85.

Al fine del rilascio dei permessi di costruire devono essere iniziate le opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità E' soggetto alla ultimazione di tali opere, alla verifica di conformità a seguito di collaudo favorevole e alla cessione delle aree e delle opere già previste dal P.R.G. o alla formazione del relativo vincolo.

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 territoriale minimo per la presentazione del progetto di cui al precedente terzo comma.
- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,00.
- Percentuale area coperta: non può essere superiore al 40%.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed E' 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 ml. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Per i lotti localizzati ai margini della zona, in prossimità di aree con preesistenze, possono valere le norme dei confini e tra i fabbricati previste per le zone B.

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. 16 Zona C1/A – P.E.E.P vigente

Entro tali zone sono valide esclusivamente le norme tecniche già 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 C2.

Art. 17 Zona C1/B – P.d.L. residenziale convenzionato

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento dei piani attuativi già approvati al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi per standard.

Eventuali varianti agli strumenti attuativi dovranno uniformarsi alle presenti norme con particolare riferimento a quanto previsto per le zone C2.

Allo scadere dei Piani di lottizzazione, saranno ammessi esclusivamente gli interventi riportati di seguito:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) 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 d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Art. 18 Zona C2 – Residenziale di progetto

Nella frazione di S. Maria in Punta, per la zona C2, E' obbligatorio condurre una indagine tecnico-geologica a supporto della progettazione delle opere di fondazione.

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali, commerciali e direzionali; sono tuttavia consentite le botteghe artigiane e le attività artigiane familiari, purché, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali specifiche; sono pure esclusi quei magazzini ed attività che a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

L'edificazione E' subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di intervento urbanistico attuativo.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato, binato, a schiera, a blocco, in linea o composto.
- Densità edilizia territoriale: non deve superare 1,0 mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi.

- Numero dei piani: non potrà essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a tre abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i ml. 10,00.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per le case a schiera e al 35% per le altre tipologie.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00 ml. ed E' obbligatoria per le case a blocco, in linea, composte e isolate e per il confine non in aderenza delle case binate o a schiera.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Per i lotti localizzati ai margini della zona, in prossimità di aree con preesistenze, possono valere le norme dei confini e tra i fabbricati previste per le zone B.

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.

Possono essere ammesse distanze inferiori e tipologie diverse nel caso di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, ai sensi della L.R. 61/85.

Art. 19 Zona E4 – Aree dei centri rurali

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Per la frazione di S. Maria in Punta, nella sottozona E4, all'interno dei due argini, E' consentito solo l'ampliamento degli edifici esistenti senza alcuna nuova edificazione.

La zona di cui al titolo risulta caratterizzata da una presenza insediativa costituitasi come aggregazione sociale riconosciuta che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato oltreché, alla incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola.

Sono conseguentemente ammesse le funzioni già previste per le zone B.

E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85 e l'indice volumetrico E' determinato dalla sommatoria dei seguenti parametri:

- 1) il raddoppio degli indici prescritti all'Art. 3 della Legge Regionale 24/85 considerando aree, non vincolate ai sensi dell'Art. 8 della citata Legge Regionale 24/85, dislocate nell'ambito di tutto il territorio comunale;

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.

La Commissione Edilizia comunale dovrà valutare, in relazione alla dimensione dell'intervento, alle funzioni ammesse e ai caratteri ambientali

dell'intorno, i limiti di applicazione delle prescrizioni espresse agli articoli 65 e 66 del Regolamento Edilizio;

b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito.

Per tutte le sottozone agricole si applicano, inoltre, i seguenti indici parametrici:

- Altezza massima: 8,50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.;

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

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

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

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

- Distacco dalle strade pubbliche: quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 1.4.1968 n° 1404 con un minimo inderogabile di ml. 20,00 per la sottozona E2. Per le sottozone E3 ed E4 la distanza dalle strade non può essere inferiore a ml. 5,00.

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

SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 20 Zona D1 – Produttiva di completamento

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

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 alla attività e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva e/o commerciale. Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e 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.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante intervento diretto di concessione edilizia.

All'interno del lotto dovranno essere garantiti, con apposito vincolo, gli standard urbanistici di cui all'Art. 25, comma 10, della L. R. 61/85.

Alle domande di concessione edilizia 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 ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00.
- 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. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

Gli edifici esistenti in tali zone, al momento dell'adozione delle presenti norme, con funzione esclusivamente residenziale e non riferiti ad attività commerciali e/o produttive, potranno essere ampliati facendo riferimento ad un indice fondiario di 1,5 mc/mq., con un limite volumetrico massimo di mc. 1000.

Restano validi gli altri indici di zona.

Per le zone produttive che sono in fregio alla strada statale 309 "Romea" è fatto obbligo di prevedere una fascia piantumata, lungo il fronte strada per una profondità non inferiore a ml. 10,00. Tale fascia deve essere realizzata secondo gli schemi previsti nel prontuario dell'equipaggiamento a verde allegato al Piano di area del delta del Po.

Si confermano eventuali prescrizioni, maggiormente restrittive, previste nelle schede relative agli edifici esistenti.

Art. 21 Zona D1/A – Produttiva con Piano Attuativo approvato

Entro tali zone rimangono valide le norme di riferimento precedenti al fine di evitare difficoltà di gestione amministrativa ed eventuali scompensi di aree per standard trattandosi di piani di lottizzazione elaborati sulla base del Programma di Fabbricazione.

Sono ammesse le attività commerciali, previa approvazione di variante allo strumento attuativo vigente, nel rispetto del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Le varianti agli strumenti attuativi dovranno uniformarsi all'art. 21 delle presenti norme.

Allo scadere dei singoli strumenti attuativi, entro i corrispondenti ambiti, sono consentiti solamente gli interventi previsti alle lettere a, b, c, d, dell'art. 6 delle presenti norme.

Per le zone produttive che sono in fregio alla strada statale 309 "Romea" è fatto obbligo di prevedere una fascia piantumata, lungo il fronte strada per una profondità non inferiore a ml. 10,00. Tale fascia deve essere realizzata secondo gli schemi previsti nel prontuario dell'equipaggiamento a verde allegato al Piano di area del delta del Po.

Si confermano eventuali prescrizioni, maggiormente restrittive, previste nelle schede relative agli edifici esistenti.

Art. 22 Zona D2 – Produttiva di progetto

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.

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 alla attività e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva e/o commerciale. Dovranno, inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori 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.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi con la conseguente dotazione di standard così come previsto dalla Legge Regionale 27.6.1985 n° 61.

Alle domande di permessi di costruire conseguenti alla 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; 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 ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00.
- 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. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

Art. 23 Zona D3 – Produttiva speciale

La individuazione della zona in oggetto E' conseguenza della presa d'atto di attività esistenti.

Le particolari caratterizzazione dell'attività determina la specifica applicazione della disciplina del D.P.R. 915/82 oltreché, dalla L.R. 33/85 e conseguenti circolari applicative.

Qualsiasi intervento sull'esistente, E' subordinato alla messa a dimora, sull'intero perimetro dell'area, di una siepe sempre verde con altezza minima di ml. 2,00.

Art. 24 Zona D4 – Aree produttive ex L.R. 11/87

In queste zone, già oggetto di una specifica variante in conformità alla legge regionale 5 marzo 1987 n° 11, valgono le disposizioni e le modalità di intervento consentite con la citata variante.

Per le zone produttive che sono in fregio alla strada statale 309 "Romea" è fatto obbligo di prevedere una fascia piantumata, lungo il fronte strada per una profondità non inferiore a ml. 10,00. Tale fascia deve essere realizzata secondo gli schemi previsti nel prontuario dell'equipaggiamento a verde allegato al Piano di area del delta del Po.

Si confermano eventuali prescrizioni, maggiormente restrittive, previste nelle schede relative agli edifici esistenti.

Art. 25 Zona D6 – Commerciale di servizio

La zona di cui al titolo è destinata alle attività commerciali di servizio alla residenza (supermercati, superfici di vendita con particolari dimensioni e specializzazione, ecc.)

L'area deve essere attuata a seguito di formazione di un piano attuativo che dovrà prevedere strade di accesso diretto dalla strada romea commerciale.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici;

- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00.
- 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. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

Art. 26 Zona D7 – Stazioni di servizio

La zona di cui al titolo è destinata alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti – stazione di servizio, con la presenza di attrezzature a servizio delle persone e dei mezzi, con particolare riferimento ad officine, bar, connessi con la gestione degli impianti, oltre ai locali per la commercializzazione dei prodotti compatibili con il carattere di servizio dell'area.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Altezza dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml 6,00;
- Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 25% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici;
- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml 20,00 con esclusione dell'impianto di distribuzione e delle relative pensiline che possono essere collocate fino ad una distanza minima dalla strada di ml 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore a ml 10,00 per i fabbricati esterni all'area di intervento;

Art. 27 Zona E5 – 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.

Gli allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno osservare le distanze minime prescritte all'art. 6 della L.R. 24/85, così come specificato della D.G.R. n° 7949 del 22/12/1989.

Nelle zone di cui al titolo si attuano gli indici stereometrici prescritti per le zone
D2.

SISTEMA DEL TURISMO

Art. 28 Progetto norma

Nell'area individuata negli elaborati grafici di progetto come "Progetto norma" valgono le disposizioni riportate nella specifica scheda allegata.

Lo schema grafico precisa e definisce, in maniera indicativa, i contenuti normativi della scheda stessa.

Art. 29 Spiagge organizzate con strutture leggere

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po

Art. 30 Area attrezzata per il turismo ed il tempo libero

La zona di cui al titolo è individuata dove la localizzazione territoriale comporta una particolare vocazione per la realizzazione di attrezzature turistiche di servizio, quali alberghi e ristoranti oltre ad attività commerciali e per il tempo libero (porta di entrata nel Delta del Po)

L'area localizzata in prossimità dell'incrocio tra la S.S. 309 "Romea" e la strada provinciale n.63 per Porto Tolle, può essere oggetto di interventi secondo le prescrizioni delle specifiche schede elaborate in conformità al Piano di Area Delta Po ed allegate alle presenti norme.(rT1-rT2).

Gli interventi sono consentiti con concessione semplice per gli edifici della scheda rT1 e con la realizzazione di un piano attuativo per la scheda rT2

SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI

Art. 31 Zona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In tale zona si conferma la validità delle norme per l'edificazione espresse dalla Legge Regionale 24/85 con esclusione dell'Art. 5 concernente l'edificabilità nelle aree con preesistenze.

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- b) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc,) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- d) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- f) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.
- g) nel recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale alle esigenze produttive agricole, sono ammesse funzioni diverse solo nei casi disciplinati dai Piani Commerciali e dai Piani dei Pubblici Esercizi.

In tali casi dovranno essere predisposti i Piani di Recupero di cui all'Art. 15 della Legge Regionale 27.6.1985 n° 61 e le zone sulle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate (art. 15 Legge Regionale 27.6.85 n° 61, comma I°) con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero.

Devono comunque essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 2.4.1968 n° 1444 e dalla Legge Regionale 27.6.1985 n° 61.

Art. 32 Zona E3 – Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

La zona di cui al titolo presenta una accentuata aggregazione edilizia che ne esclude una univoca vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

Per le residenze e gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo, è consentito il cambiamento di destinazione d'uso per le seguenti attività:

- a) residenza;
- b) annessi alla residenza;
- c) attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- d) agriturismo;

- e) attività commerciali;
- f) artigianato di servizio e vario, purché non rumoroso, non inquinante e comunque compatibile con le caratteristiche ambientali.

E' consentita l'integrale applicazione della Legge Regionale 24/85.

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati.
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- c) la realizzazione degli annessi E' ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.

Art. 33 Zona E6 – Aree agricole di tutela

Tali zone, poste all'interno del corridoio afferente la strada statale n. 309 "Romea", dal Piano di Area Delta Po, sono soggette all'applicazione dell'art. 40 delle norme tecniche di attuazione del sopracitato Piano di Area.

Su tali aree, per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e quelli consentiti ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24.

Il comune, a seguito di uno specifico studio agronomico, può individuare e classificare le aziende di preminente interesse agricolo al fine di tutelare, e, ove necessario, incrementare l'attività; per tali aziende sono consentiti oltre a quanto previsto al comma precedente, anche gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, per i quali non sono consentiti cambi di destinazione d'uso per funzioni extra-agricole.

Tutti gli interventi consentiti devono essere finalizzati alla riqualificazione del paesaggio agrario e degli elementi permanenti che lo caratterizzano, quali il patrimonio arboreo ed arbustivo e gli elementi costruttivi caratteristici del luogo.

Qualora consentiti dalla normativa vigente, le nuove opere e manufatti di interesse pubblico e i loro ampliamenti, devono essere realizzati nel rispetto delle componenti ecologico-ambientali del sito.

Per le zone umide-canneti presenti nelle aree agricole di tutela e per i quali vanno promossi tutti gli interventi volti alla conservazione, alla tutela e al ripristino dei relativi ambiti, valgono le seguenti prescrizioni e vincoli:

- sono vietati interventi di bonifica e movimenti di terra o scavi;
- sono altresì vietati attività o interventi che possono provocare distruzione, danneggiamento o modificazione delle consistenze e dello stato dei luoghi;
- sono comunque consentiti gli interventi atti a migliorare le qualità del biotopo stesso;

- E' consentito l'utilizzo della canna palustre per fini agricoli o per la realizzazione di strutture leggere secondo gli usi della tradizione locale, in misura tale da non alterare in modo sostanziale la struttura dei luoghi.

Art. 34 Aggregazioni rurali ambientali

Per le aggregazioni rurali ambientali individuate dal presente articolo, sono da ritenere ammissibili, in diretta attuazione del piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento e restauro conservativo, nonché, quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.

Nelle aree vincolate ai sensi della L. 1497/1939 o della L. 431/1985, le autorizzazioni e/o concessioni edilizia sono rilasciabili previo parere favorevole della Commissione Provinciale Beni Ambientali.

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di un piano di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/6/1985 n. 61.

Al fine di permettere l'eventuale presentazione di piani di recupero, le zone di cui al presente articolo sono da considerare degradate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27/6/85 n. 61.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale non potrà comunque essere ammessa nessuna nuova costruzione.

In assenza di presentazione di piani di recupero, le funzioni ammissibili sono quelle consentite dalle singole sottozone agricole dove sono localizzati i manufatti.

Art. 35 Tipologie rurali semplici

Per gli edifici individuati dal presente articolo, sono da ritenere ammissibili, in diretta attuazione del piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché, quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici prescritte dal Regolamento Edilizio.

Interventi diversi sono ammessi esclusivamente previa presentazione di piano di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/6/1985 n. 61.

Al fine di permettere l'eventuale presentazione di piani di recupero, le zone di cui al presente articolo sono da considerare degradate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27/6/85 n. 61.

In assenza di presentazione di piani di recupero, le funzioni ammissibili sono quelle consentite dalle singole sottozone agricole dove sono localizzati i manufatti.

SISTEMA DEI SERVIZI URBANI

Art. 36 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:

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

Art. 37 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:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.
- Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.

Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.

- Distanza tra fabbricati:
Non può essere inferiore a 10,00 ml.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

Art. 38 Zona F3 – Attrezzature tecnologiche

In tali zone sono consentite esclusivamente le opere connesse al funzionamento dei relativi impianti, in relazione a specifici progetti esecutivi formulati dagli Enti gestori degli stessi.

Quando la realizzazione di nuovi interventi interessa aree particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, deve essere garantito un idoneo equipaggiamento dell'area di pertinenza con soggetti arborei ed arbustivi tipici della zona.

Art. 39 Zona F4 – Verde pubblico

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

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.

La realizzazione o gestione privata degli impianti deve essere regolamentata da apposita convenzione.

Art. 40 Zona F4C – Verde pubblico attrezzato per lo sport e il tempo libero

Tali interventi possono riguardare aree attualmente destinate prevalentemente all'agricoltura in tutto o in parte e comprese in più ampie aziende agricole.

In queste zone deve essere favorita la formazione di nuclei di vegetazione e di quinte arboree e/o arbustive di nuovo impianto e l'ampliamento ed arricchimento di quelle esistenti sia lungo il perimetro delle zone coltivate adiacenti, delle zone umide, dei corsi d'acqua o di altri elementi fisici presenti sul territorio, al fine di pervenire ad una maggiore articolazione del paesaggio che permetta, tra l'altro, la formazione di habitat idonei alle specie animali e vegetali.

In tali aree potrà essere creata un'alternanza di zone umide, boschive e prative realizzate anche attraverso interventi di sistemazione idraulico-agraria; inoltre possono essere predisposti percorsi pedonali, ciclabili ed equestri realizzati secondo le modalità per l'equipaggiamento paesistico indicati nei sussidi operativi del Piano di Area.

In tali ambiti è possibile predisporre piccoli servizi per il turismo di visitazione e per il tempo libero con tipologie edilizie tipiche del luogo e con materiali tradizionalmente impiegati in tali zone.

Entro questa zona possono essere realizzati interventi di iniziativa pubblica e/o privata finalizzati alla fruizione sociale dell'area, alla didattica naturalistica, al turismo, alla pratica sportiva, alla cura e al benessere fisico, al divertimento e all'impiego del tempo libero.

L'utilizzazione della zona può avvenire in un'unica soluzione o per stralci compiuti e funzionali, nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, seguendo le

indicazioni funzionali e organizzative che saranno indicate dall'Amministrazione comunale con apposito Piano Guida da approvarsi dal Consiglio Comunale.

All'interno di quest'area, gli interventi possibili possono essere così indicativamente definiti:

- a) Impianti sportivi per sport di gruppo, individuali, equestri e similari, compresi i manufatti accessori e di servizio;
- b) Attrezzature per la ricreazione e per il tempo libero: piscine scoperte, campi da tennis, galoppatoi, piste di pattinaggio, sale giochi, parco divertimenti, ecc., compresi i manufatti accessori e di servizio;
- c) Aree all'aperto per spettacoli, concerti, ecc.;
- d) Parchi tematici e territoriali;
- e) Aree di sosta attrezzata per camper.

Tutte le attrezzature immobili e manufatti da realizzarsi all'interno di quest'area devono integrarsi con l'ambiente circostante sia dal punto di vista morfologico e distributivo sia per quanto riguarda l'uso e il tipo dei materiali e del colore.

Le superfici impermeabili devono essere ridotte al minimo con la sola esclusione della viabilità principale, degli spazi di manovra e delle superfici occupate dalle attrezzature.

Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere permeabili all'acqua e consentire la crescita del manto erboso e dotati di idonea vegetazione.

Le zone attrezzate a parco, devono prevedere la messa a dimora di piante autoctone e/o naturalizzate in congruità ai sussidi operativi allegati al P.d.A. ed essere previste per almeno il 70% dell'intera superficie d'intervento; detta percentuale deve essere verificata anche all'interno dei singoli stralci.

Per tutte le funzioni, in particolare per gli impianti sportivi, deve essere posta la massima attenzione nella predisposizione di apposita ed efficace schermatura vegetazionale.

All'interno dell'intera zona non sono ammesse nuove costruzioni salvo i fabbricati accessori agli impianti sportivi (spogliatoi, servizi, ecc); per i fabbricati esistenti (singoli o corti agricole) sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n. 457. con possibile cambio di destinazione per attività ricettive, di ristorazione, sale riunioni, etc., a servizio dell'intero sistema.

Art. 41 Zona F5 – Verde sportivo attrezzato

Tali zone sono destinate alla formazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.

Sono altresì ammesse le attrezzature ricreative di servizio agli impianti quali locali di ristoro oltre ad eventuali sedi di associazioni sportive.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.

L'attuazione delle previsioni progettuali compete, di massima, alla pubblica amministrazione; tuttavia il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia

potrà autorizzare interventi di attuazione totale o parziale da parte dei privati a seguito di formazione di apposita convenzione.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazioni sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,03 mc/mq.

I distacchi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 n° 1444 all'art. 9 per le zone C.

Si prescrivono inoltre i seguenti indici:

- Altezza massima: ml. 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi coperti.
- Parcheggi primari: mq. 10 ogni 100 mc di costruzione in aggiunta agli standard di cui al D.M. 2.4.1968 n° 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

Art. 42 Zona F6 – Parcheggio

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la manovra e la sosta dei veicoli.

Art. 43 Zona F7 – Area di sosta attrezzata

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici la sosta dei veicoli.

Le aree destinate ad area di sosta attrezzate, con particolare riferimento a caravan e mezzi turistici, potranno essere adeguatamente attrezzate con volumi di servizio e impianti, atti a consentire la sosta di tutti i veicoli.

Art. 44 Zona F8 – Cimiteriale

Tali zone sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

In caso di esproprio dell'area per necessità di ampliamento o di sistemazione del cimitero, le eventuali strutture presenti sull'area devono essere demolite a cura e spese del proprietario.

SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO CULTURALI

Art. 45 Scanni e bonelli

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 46 Oasi naturali

Negli elaborati grafici di progetto vengono riportati anche gli ambiti relativi alle oasi naturali di protezione della fauna e della flora esistenti. Per questi si applicano i disposti della legislazione vigente in materia, e in caso di contrasto relativo alle perimetrazioni, vale quanto riportato nei rispettivi provvedimenti istitutivi.

Art. 47 Rami deltizi

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 48 Golene

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 49 Paleoalvei

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 50 Zone umide e canneti

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 51 Argini di valore storico ambientale

E' vietato ogni intervento che ne interrompa la consistenza e la continuità e l'alterazione dei profili.

E' vietata la posa in opera della cartellonistica stradale, fatta salva la segnaletica per la visitazione, per l'indicazione dei percorsi e turistica.

Art. 52 Dune fossili e relitti boscati

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 53 Ambiti di restauro ambientale

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 54 Aree di rimboschimento

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 55 Alberate, piantate e grandi alberi

Le alberate, le piantate e i grandi alberi esistenti, individuati negli elaborati grafici di progetto, devono essere salvaguardati.

Vanno messe a dimora, inoltre, nuove alberate e piantate con specie autoctone come indicato negli elaborati grafici di progetto, e comunque lungo la rete idrografica, il perimetro delle zone coltivate, la viabilità e le strade di appoderamento ed in particolare lungo i principali percorsi legati al turismo di visitazione.

Sono vietati gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi, le piantate o le singole piante autoctone e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e fitosanitarie e di miglioramento fondiario salvaguardando il profilo paesaggistico con ripristino compensativo e senza asportazione di terreno e materiali.

Art. 56 Piantumazioni

In tutte le aree in cui è prevista la messa a dimora di vegetazione arborea e/o arbustiva devono essere utilizzate specie rigorosamente autoctone o naturalizzate, come da elenco presente negli allegati sussidi operativi.

Gli accostamenti devono essere eseguiti con piena conoscenza delle caratteristiche morfologiche e di sviluppo di ciascuna specie, tenendo presente tutti gli elementi che consentono di ottenere, oltre ai risultati di riqualificazione della zona e di mitigazione degli impatti, effetti spaziali interessanti.

Le piante devono essere disposte in modo che ciascuna di esse abbia una sua individualità; i soggetti di prima, seconda e terza grandezza devono essere opportunamente alternati, ottenendo così un migliore sfruttamento dello spazio disponibile e la messa in risalto delle qualità di ciascun soggetto.

La scelta della specie arborea e/o arbustiva più idonea deve interessare sia il tipo sia le dimensioni.

Nelle aree in cui gli interventi previsti richiedano obbligatoriamente opere di mitigazione visiva il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può prescrivere, per le specie arboree e/o arbustive da mettere a dimora, dimensioni minime di primo impianto e, in casi particolari, l'uso di essenze già sviluppate per ottenere immediatamente l'effetto di attenuazione dell'impatto.

Art. 57 Equipaggiamento paesistico-ambientale

Interventi per l'equipaggiamento paesistico del territorio comunale, tramite piantagioni di specie arbustive e arboree adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche di quest'area, devono essere previsti in contesti di carattere storico-ambientale e, comunque, nelle situazioni in cui sono desiderabili miglioramenti di carattere paesaggistico; in particolare quindi per tutto il paesaggio agrario in cui le pratiche colturali in atto hanno determinato l'eliminazione o il mancato impianto di quinte arboree e arbustive.

Deve essere pertanto favorita la messa a dimora, negli ambiti suddetti, di specie autoctone sia al fine di un arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio sia per gli effetti indotti sul microclima (difesa dal vento, protezione dei suoli dall'erosione, ecc.).

In particolare il Comune, il Consorzio di Bonifica ed il Servizio Forestale Regionale provvedono, con apposito Piano, all'individuazione di zone che si prestano ad operazioni di ripristino ed equipaggiamento paesistico-ambientale almeno attraverso i seguenti interventi:

- sostituzione graduale o integrazione delle pinete di origine antropica con specie originariamente presenti (leccio, roverelle, frassino, ecc.);
- conservazione, ripristino ed incremento della vegetazione igrofila fluviale;
- realizzazione di lembi di bosco planiziale opportunamente localizzati all'interno del sistema ambientale lagunare e litoraneo al fine di potenziare le dinamiche naturali ancora in atto attraverso la disseminazione del potenziale vegetale ed animale nel territorio interessato.

Lungo la viabilità di livello provinciale e nazionale gli enti gestori, d'intesa con il Comune, provvedono a mantenere, anche attraverso il reimpianto, le specie arboree e arbustive esistenti, nonché ad estendere le aree per la messa a dimora di nuove specie arboree, secondo quanto indicato ai commi precedenti.

Art. 58 Canali e scoli artificiali

Gli enti competenti nella progettazione e realizzazione di canalizzazioni artificiali devono adottare soluzioni progettuali e tecniche costruttive le quali, oltre a rispettare la sicurezza idraulica, consentano la risalita delle sponde, nonché la ricomposizione paesaggistico-ambientale.

Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.), che non rispondono ai suesposti criteri di sicurezza, dovranno essere predisposti dagli enti competenti appositi progetti per la realizzazione di idonee misure di sicurezza e di ricomposizione ambientale.

Art. 59 Agricoltura ambientale

La Regione, la Provincia, il Comune e gli altri Enti competenti promuovono ed incentivano metodi di produzione agricola compatibili con le esigenze di conservazione delle risorse e con la cura dello spazio naturale.

Le aziende agricole che ricadono nelle aree di interesse paesistico-ambientale, nelle oasi di protezione della fauna e della flora, nelle zone di rifugio, ripopolamento e protezione della selvaggina, come individuate ai sensi della normativa vigente, nelle pertinenze agricole delle valli da pesca e nelle zone pedologicamente a rischio per il dilavamento dei principi attivi e sostanze concimanti, hanno titolo di priorità nella assegnazione degli incentivi previsti a questo titolo.

Tali indirizzi colturali vanno disciplinati mediante apposita convenzione, con particolare riguardo alle modalità di esecuzione degli interventi concordati, alle pratiche agricole consentite, alle modalità e ai termini per il pagamento delle indennità dovute.

Art. 60 Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo

La esecuzione di sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo è consentita solo se in grado di garantire la compatibilità dell'intervento con l'assetto idraulico territoriale (in particolare dovrà essere recuperato, nell'ambito della rete di scolo aziendale, il volume di invaso sottratto) e se eseguita con sistemi che garantiscono il controllo dei deflussi al fine di ridurre il rilascio nelle acque degli elementi fertilizzanti apportati alle colture.

La eliminazione della rete minore di scolo, conseguenza delle sistemazioni con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere compensata con la realizzazione, nell'ambito della stessa azienda agricola, di nuovi elementi paesaggisticamente qualificanti quali formazioni boscate planiziali a banda o a siepe o area umida nella misura minima di mq 150 per ettaro di superficie interessata dalla sistemazione.

Art. 61 Aree di rispetto di interesse paesistico ambientale

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 62 Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale

Nelle aree individuate negli elaborati grafici di progetto come "Aree di intervento comprese nelle zone di rispetto con particolare interesse paesistico-ambientale", tutti gli interventi tendenti alla conservazione e alla trasformazione degli insediamenti esistenti, e soprattutto quelli di nuovo impianto, debbono garantire una idonea qualità ambientale.

In particolare, per gli edifici esistenti, in caso di interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31 della Legge n. 457/78, per gli ampliamenti e per le nuove edificazioni, le richieste di autorizzazione e/o concessione **edilizia devono** prevedere, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, una adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza (recinzioni, percorsi, piantumazioni, aree a verde, parcheggi, cromatismo dei fabbricati, materiali di finitura esterna ed elementi di decoro, mascheramento impianti tecnologici esterni, illuminazione esterna, ecc.).

Nelle aree residenziali e produttive di espansione, comprese nelle aree di cui al presente articolo, i piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

Art. 63 Beni storico culturali

Le modalità di intervento dell'attività edilizia per i manufatti definiti Beni storico-culturali vengono di seguito disciplinate in riferimento alle tavole 1:5000 nelle quali tali manufatti sono individuati secondo cinque categorie:

- 1) edifici rurali e manufatti di valore ambientale;
- 2) grandi corti dominicali;
- 3) ville padronali e palazzi;
- 4) *manufatti di archeologia industriale.*

Per il punto 4) è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Per gli ambiti relativi alle cinque categorie di Beni storico-culturali, evidenziati nella allegata cartografia con apposita simbologia, valgono le seguenti norme e disposizioni generali:

Per tutti gli edifici è confermata la destinazione d'uso attuale o rilevabile storicamente attraverso la documentazione catastale. Sono tuttavia ammesse le attività culturali, il turismo ed il tempo libero, le attività agrituristiche e turistico-ricettive, purché le suddette destinazioni siano compatibili con il tipo edilizio del bene e previa opportuna sistemazione delle aree scoperte circostanti.

Salvo diverse indicazioni eventualmente riportate nelle relative Schede Urbanistiche, per tutti gli edifici di cui al titolo, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della Legge 457/78, compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Esclusivamente per gli edifici rurali e manufatti di valore ambientale è ammesso anche l'ampliamento, per una sola volta, per l'adeguamento degli standard abitativi o per le altre funzioni ammesse, per un volume massimo di 100 mc.

Per tutti gli interventi consentiti devono essere utilizzati materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti. In caso di consolidamento di strutture murarie a vista, o ritenute di particolare valore architettonico, devono essere rispettate le caratteristiche di continuità, pesantezza ed omogeneità e quindi, in primo luogo, applicando la tecnica a "scuci e cucì" con l'uso di elementi e materiali dello stesso tipo. In caso di presenza di elementi decorativi e/o strutturali interessanti, prima della loro sostituzione devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

I manti di copertura, gli infissi e i serramenti devono essere realizzati con forme, materiali e tecniche originarie e/o coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e/o con le caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori e i vari elementi caratteristici (originarie pavimentazioni, aie, porticati, ecc.) devono essere ripristinati e/o rifatti secondo i disegni originari e gli usi tradizionali.

Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aeroilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.

Norme più dettagliate sono eventualmente riportate nella Scheda Urbanistica riferita allo specifico fabbricato.

Per le aree interessate dal museo regionale della bonifica di Ca' Vendramin gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un progetto unitario che preveda il recupero filologico del manufatto di archeologia industriale esistente, nonchè la realizzazione di eventuali nuovi fabbricati a servizio dell'attività museale, nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive tipiche del luogo e la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

AREE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO

Art. 64 Vincolo archeologico

Le aree del presente articolo risultano vincolate ai fini archeologici ai sensi della L. 1089/39 e L. 431/85 e successive modificazioni.

In queste zone E' fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni e di svolgere qualsiasi attività (cave, ecc.) non compatibili con il carattere della zona medesima.

Per gli edifici esistenti E' consentito il restauro conservativo.

Qualsiasi intervento sugli immobili vincolati ai sensi della citata legge E' subordinato al nulla-osta della competente soprintendenza.

Le concessioni o autorizzazioni edilizie che comportino scavi di profondità superiori ad un metro, sono subordinate al nulla-osta della Soprintendenza Archeologica per il Veneto, da richiedere a cura del titolare concessione/autorizzazione. Nel caso in cui la concessione/autorizzazione preveda scavi di profondità superiore a due metri, il nulla-osta della Soprintendenza verrà rilasciato solo dopo l'esecuzione di un saggio di scavo da eseguirsi sotto la direzione della soprintendenza stessa con onere finanziario a carico del richiedente. Gli

interventi di manutenzione straordinaria di strutture e di impianti gi... esistenti nel sottosuolo, sono altresì soggetti al parere preventivo della Soprintendenza.

Qualora comportino manomissioni del sottosuolo, le opere pubbliche che prevedano scavi superiori ad un metro, sono anch'essi soggette al parere preventivo della Soprintendenza. Dell'inizio dei lavori di scavo, deve essere dato preavviso scritto alla Soprintendenza con almeno quindici giorni di anticipo.

Art. 65 Vincolo ambientale, paesaggistico e bellezze naturali

Le aree in oggetto sono prevalentemente occupate dal cordone dunoso continentale risalente per origine e formazione all'epoca etrusca e dalle pinete.

E' fatto divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni e di svolgere qualsiasi attività (cave, ecc.) non compatibili con il carattere della zona.

Per gli edifici esistenti E' consentito il restauro conservativo.

Interventi diversi (ristrutturazioni, ecc.) sono ammessi esclusivamente previa presentazione di piani di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27/07/1985 n° 61.

Tali piani sono soggetti all'approvazione della Commissione Beni Ambientali.

Al fine di permettere la presentazione dei piani di recupero, le zone di cui al presente articolo sono da considerare degradate ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 27/06/85 n. 61.

E' anche fatto obbligo di conservare le alberature di alto fusto e di essenza pregiata, provvedendo alla sostituzione delle piante morte con altre adulte della stessa essenza.

Art. 66 Fasce di rispetto stradale e fluviale

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali (previsti dalla Legge Regionale N. 24 del 5.3.1985).

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale e fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70.

1) Rispetto stradale: in queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) impianti per la distribuzione di carburanti e cabine di trasformazione elettrica.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Per la sede viaria e la fascia di rispetto della strada statale 309 "Romea" valgono le seguenti norme:

a) l'intera asta stradale e la relativa fascia di rispetto è destinata, secondo le direttive del Piano di Area Delta Po alla realizzazione di:

- idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, ecopiazzole, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, marciapiedi, barriere antirumore;
- opportune sistemazioni delle diverse palificazioni, della cartellonistica e delle reti tecnologiche;
- l'uso di asfalto fono assorbente;
- idonei interventi per la caratterizzazione degli snodi viari e relativi sottopassi.

In assenza di un piano particolareggiato intercomunale o di uno studio di rivalorizzazione dell'intera asta inclusa nella regione del Veneto, il Comune elabora un accordo con l'Ente proprietario della strada al fine di individuare un programma di interventi a piena salvaguardia delle direttive, prescrizioni e vincoli del Piano di Area.

Tra il Comune e l'ente proprietario della strada dovrà comunque essere realizzata una intesa che preveda il riutilizzo e la razionalizzazione dell'intera rete viaria di adduzione alla strada statale, al fine di ridurre al minimo l'apertura di nuovi accessi.

In fregio all'asse viario è comunque vietato il deposito per la lavorazione industriale e di quei materiali che sono elementi detrattori della qualità urbana o ambientale.

In assenza di un piano attuativo, qualsiasi intervento previsto dovrà attenersi alle indicazioni del Piano di Area compreso l'obbligo delle piantumazioni laddove specificatamente previste.

2) Rispetto fluviale: confermando quanto stabilito dal II° comma del presente articolo, su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente oltre alla sistemazione idro-geologica dei terreni e alla costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

Particolari norme di sicurezza: nel centro edificato e nelle zone edificabili previste dal Piano Regolatore Generale, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni con riferimento alla distanza dal piede dell'argine e dei due rami del Po:

- fino a 4 m. è posta una servitù di passaggio con divieto di costruzione di qualsiasi volume e recinzione di ogni tipo;
 - fino a 20 m. sono inibiti tutti gli interventi tranne quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, gli scavi sono comunque vietati;
 - fino a 50 m. è imposta l'inedificabilità assoluta di nuovi volumi. Altri interventi sull'esistente sono consentiti previo nulla-osta dell'Ufficio Operativo di Rovigo del Magistrato per il Po;
 - fino a 100 m. non sono ammessi vani interrati o seminterrati ed altri scavi non connessi con l'abitazione;
- fino a 300 m. non è consentita la perforazione di pozzi.

Art. 67 Fascia di rispetto del depuratore

Per gli impianti di depurazione esistenti nel territorio comunale è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità, circostante l'area dell'impianto o destinata a tale scopo, di 100 metri.

Art. 68 Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale E' vietato qualsiasi tipo di costruzione e sono ammessi esclusivamente interventi per l'eventuale ampliamento delle strutture cimiteriali.

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO

Art. 69 Infrastrutture

Per tutte le opere relative ad infrastrutture di realizzazione sia pubblica sia privata deve essere presentata, contestualmente al progetto di costruzione, una relazione che specifichi le misure adottate per un corretto inserimento nel contesto ambientale-paesaggistico.

Nel caso di nuovi tracciati stradali si deve tenere conto dei confini di appoderamento, degli scoli e di quant'altro può caratterizzare la topografia del luogo attraversato, in modo da evitare alterazioni pesanti della morfologia esistente.

Particolare attenzione va posta alle misure di protezione per limitare l'inquinamento acustico, realizzando apposite barriere antirumore per le strade a maggiore intensità di traffico, preferibilmente in terra o con piantumazioni, utili anche per diminuire l'inquinamento da gas di scarico.

Devono essere favoriti la messa a dimora di alberi di specie autoctone caratteristiche del luogo in allineamento lungo i bordi stradali e l'interramento delle linee telefoniche.

Per le infrastrutture viarie, acquedotti, energetiche e ferroviarie di livello sovracomunale, nonché per le relative strutture, vale quanto stabilito dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale in materia e da specifiche normative nazionali e regionali.

Le infrastrutture a rete, ad esclusione delle linee elettriche ad alta tensione, vanno di norma interrate; la realizzazione fuori terra è eccezionalmente consentita per comprovate motivazioni tecniche ed economiche.

Art. 70 Strade

Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex-novo di spazi ad uso pubblico per la circolazione dei veicoli e delle persone.

La localizzazione dei tracciati viari deve essere considerata indicativa. In fase di esecuzione essi potranno subire modificazioni dovute ad una pianificazione attuativa e conseguente progettazione esecutiva nonché quelle contenute modifiche

dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Art. 71 Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale

Nei luoghi, o all'interno degli ambiti delimitati da apposito contorno, come indicati negli elaborati grafici di progetto è consentita, previa autorizzazione degli enti competenti, l'installazione di punti d'ormeggio costituiti da pontili, cavane e/o piattaforme, fissi o galleggianti, per l'attracco di imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale, come indicato nei Sussidi Operativi allegati.

Nell'ambito delle aree individuate dal piano possono essere installate strutture di servizio di modeste dimensioni per il sollevamento e l'alaggio dei natanti.

Le dimensioni previste negli esempi riportati nei Sussidi Operativi sono di indirizzo generale, non possono essere variate in aumento per più del 25%, mentre sono ammesse misure inferiori senza limitazione.

Le strutture devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive che siano in sintonia con le esigenze ecologico-naturalistiche dell'ambiente e devono essere localizzate in modo tale da non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio.

Gli interventi possono essere eseguiti con Concessione edilizia diretta sulla base di un progetto esecutivo che descriva in modo analitico, l'esatta ubicazione, dimensioni, materiali, colori, opere di sistemazione dell'area circostante, percorsi ed adeguati spazi destinati a parcheggio con sicuri accessi per le persone e gli autoveicoli.

Art. 72 Viabilità veicolare di penetrazione

Negli elaborati grafici di progetto è individuata la viabilità veicolare di penetrazione, destinata alla viabilità meccanica libera che si diparte a pettine dall'asse di connessione territoriale della SS309 Romea verso gli ambienti lagunari.

Lungo tali percorsi devono essere previste, ove necessario, opportune opere di mitigazione visiva ed idoneo equipaggiamento con spazi per la sosta, punti di belvedere, punti luce, piantumazione di specie arboree tipiche del luogo a idonea distanza dal ciglio stradale, nonché il recupero di eventuali elementi e manufatti collocati ai margini della strada in grado di aumentare la qualità paesaggistica della stessa.

In fregio alle strade di cui al presente articolo è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici, nonché quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati; è vietata inoltre, di massima, la realizzazione di infrastrutture aeree su palificate.

La realizzazione di eventuali piste ciclopedonali deve avvenire, ove possibile, in sede propria e adeguatamente separata dalla viabilità autoveicolare.

Art. 73 Viabilità meccanica controllata

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 74 Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

Art. 75 Spazi di interscambio

Articolo per il quale è stata sospesa ogni determinazione in seguito alla DGRV n. 1059 del 6 maggio 2008.

Per questo specifico tematismo si demanda alla normativa del Piano di Area del Delta del Po.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 76 Modalità di attuazione del piano

Il Piano Regolatore Generale si attua in due modi: tramite intervento urbanistico preventivo e tramite intervento edilizio diretto.

a) l'intervento urbanistico preventivo E' richiesto per le zone residenziali di espansione e per le zone produttive di espansione, nonché, per quegli interventi in zone di completamento in cui si riscontri una forte carenza di opere di urbanizzazione o il carattere particolare e straordinario induca il Sindaco a subordinare il rilascio delle concessioni ad edificare alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

I piani urbanistici attuativi devono comprendere tutta l'area inclusa nella perimetrazione dell'ambito territoriale prevista dal P.R.G., che può essere modificata esclusivamente con la formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con una specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

b) l'intervento urbanistico diretto si attua in tutte le restanti zone tramite concessione edilizia, subordinatamente all'osservanza delle previsioni di P.R.G. e delle norme di disciplina urbanistica in esso contenute.

Art. 77 Permessi di costruire

Il rilascio dei permessi di costruire nelle zone di espansione è subordinato alla osservanza di tutte le prescrizioni del piano urbanistico di attuazione convenzionato.

Nelle restanti zone il rilascio di permessi di costruire E' subordinato all'osservanza delle destinazioni e degli indici di zona, nonché, in ogni caso, alla dimostrazione da parte del richiedente della proprietà o disponibilità del lotto edificatorio, alla esistenza al momento del rilascio della concessione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto o all'impegno da parte del richiedente di eseguirle contemporaneamente all'edificio ed all'assolvimento dell'onerosità delle stesse ai sensi della Legge 27.6.1985 n° 61.

L'edificazione dei volumi richiesti con i permessi estende un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.

I permessi di costruire si intendono decaduti qualora le opere ad esse relative non siano state iniziate entro un anno dalla data del rilascio della concessione stessa, o le concessioni non siano state ritirate dopo 120 giorni dalla comunicazione di ammissibilità del loro rilascio.

L'ubicazione dei vari edifici dovrà essere armonizzata col tessuto urbano esistente; potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali a rettifica di esistenti andamenti tortuosi, nonché, per eventuali altre ragioni estetiche ed urbanistiche; E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sulle linee di confine o nel caso di presentazione di progetto unitario, comprendente più lotti contigui.

Art. 78 Zone di espansione

Nelle zone di progetto residenziali e produttive il rilascio dei permessi di costruire E' subordinato alla preventiva presentazione da parte delle proprietà interessate ed approvazione da parte del Comune di un "Piano Urbanistico Attuativo", di cui all'articolo seguente, relativo all'intero comprensorio e alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate della convenzione di cui all'Art. 63 della L.R. 27.6.1985 n. 61 circa i modi e i tempi di attuazione e l'assunzione dei relativi oneri; alla approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere a carico delle proprietà, previste in convenzione; all'adempimento da parte delle proprietà degli obblighi assunti con la convenzione, per le parti che, in base al programma di attuazione definito in sede di convenzione, si riferiscono al lotto edificatorio sul quale viene richiesta la concessione edilizia.

Art. 79 Piani urbanistici attuativi

Il Piano Urbanistico Attuativo, redatto a firma di un Architetto o Ingegnere, dovrà rispettare la zonizzazione indicata nelle tavole di P.R.G., nonché, gli indici metrici e volumetrici e le prescrizioni tutte previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione, e dovrà precisare:

- 1) la viabilità secondaria, non indicata nelle tavole di P.R.G.;
- 2) le aree riservate a servizi generali del comprensorio, nei casi previsti dalle presenti norme, secondo le percentuali prescritte;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici, che potrà comportare anche trasferimenti di volumetrie da zona a zona, all'interno del comprensorio;
- 4) la destinazione degli edifici: abitazione, negozi, uffici magazzini, edifici per gli spettacoli, garages, ecc.;
- 5) la sistemazione dei suoli scoperti: strade di accesso ai lotti, strade pedonali e portici, aree di parcheggio private o aperte all'uso pubblico, aree a verde privato o condominiale, piscine, ecc..

Il progetto di piano dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati tecnici, necessari in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli prescritti dall'Art. 12 della L.R. 27.6.1985 n° 61 inclusa la proposta di convenzione di cui all'Art. 63 della L.R. medesima.

Per i piani attuativi da realizzare in fregio alla strada statale 309 "Romea" devono essere rispettate le prescrizioni e i vincoli del Piano di Area Delta Po.

In particolare:

- nell'organizzare le aree sottoposte a lottizzazione si deve tenere conto degli elementi che caratterizzano la morfologia del luogo.
- nelle aree produttive è fatto obbligo di prevedere una fascia piantumata, lungo il fronte strada per una profondità non inferiore a ml. 15,00. Tale fascia deve essere realizzata secondo gli schemi previsti nel prontuario dell'equipaggiamento a verde allegato al Piano di area del delta del Po.

Art. 80 Misure preventive per l'attenuazione del rischio idraulico

Per tutte le zone territoriali omogenee di completamento o a intervento diretto si prescrive che venga mantenuta libera una zona in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato di superficie del lotto edificabile oggetto di intervento. I parcheggi devono essere realizzati con pavimentazione traforata e sottofondo drenante.

Per tutte le zone territoriali omogenee soggette a strumento attuativo si prescrive che in sede di redazione del piano vengano previste adeguate aree in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato della superficie territoriale interessata.

L'accumulo temporaneo può essere realizzato utilizzando le zone a verde.

Il piano deve prevedere la realizzazione della rete adduttrice alle zone di accumulo. Il volume della rete può essere detratto da quello delle zone di accumulo.

I parcheggi devono essere realizzati con area di sosta realizzata con pavimentazione traforata e sottofondo drenante.

Per la zona territoriale omogenea di tipo F5 a verde pubblico attrezzato si prescrive che venga mantenuta libera una zona in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato di superficie territoriale interessata.

Per le zone a parcheggio si prescrive che le aree di sosta siano realizzate con pavimentazione traforata e sottofondo drenante. In ogni caso tutta la zona è da considerarsi impermeabilizzata, pertanto dovranno essere previste soluzioni in grado di accumulare un volume d'acqua pari ad almeno 0,023 mc per metro quadrato di area effettivamente a parcheggio o destinata alla viabilità di collegamento e smistamento.

Le aree verdi destinate all'invaso temporaneo delle acque, dovranno avere una superficie sufficientemente estesa tale da non compromettere la loro fruibilità durante il tempo secco, ovvero dovranno essere dimensionate in modo da limitare il più possibile il livello di invaso durante gli eventi di progetto.

Inoltre, compatibilmente con le sistemazioni urbanistiche, le aree di invaso dovranno essere concentrate in modo da facilitarne gestione, manutenzione e monitoraggio. Per la natura geologica del territorio e per l'estrema variabilità dei livelli di falda, gli invasi non potranno prevedersi con un abbassamento del piano di campagna per più di 100 cm rispetto il piano di imposta delle nuove aree urbane.

L'attenuazione dei picchi di piena e dei volumi d'acqua scaricati in idrografia superficiale, potrebbero essere ridotti attraverso pavimentazioni filtranti permeabili. Tali pavimentazioni hanno un effetto di mitigazione piuttosto limitato, in quanto la loro adozione è possibile su aree relativamente ridotte (parcheggi, aree pedonali) rispetto alle superfici complessivamente impermeabilizzate.

Per quel che concerne i volumi di invaso delle acque di prima pioggia, questi possono essere facilmente realizzati in parallelo o in serie rispetto al collettore primario di raccolta delle acque bianche.

Le vasche di accumulo possono essere realizzate sotto piazzali o parcheggi purché siano sempre ispezionabili.

Per ogni singolo intervento il proponente può predisporre una più approfondita valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. 13 dicembre

2002, n. 3737, che dovrà esser preventivamente approvata dagli organismi competenti.

Art. 81 Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti norme.

INDICE

TITOLO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1	Richiamo alle disposizioni di legge	1
Art. 2	Disposizioni generali.....	2
Art. 3	Riferimento alle tavole di P.R.G.....	2
Art. 4	Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	2
Art. 5	Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	3
Art. 6	Destinazione d'uso - Destinazioni commerciali - Piano di sviluppo e adeguamento	3
TITOLO II -	PARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI E RELATIVE ZONIZZAZIONI	4
Art. 7	Ordinamento delle norme per sistemi	4
Art. 8	Quadro di ripristino ambientale	6
Art. 9	Schede urbanistiche	8
Art. 10	Sussidi operativi	8
Art. 11	Connettivo lineare territoriale	9
SISTEMA DELLE AREE URBANE		9
Art. 12	Zona A - Centro storico	9
Art. 13	Zona B1 - Residenziale di completamento.....	9
Art. 14	Zona B2 - Residenziale di completamento.....	11
Art. 15	Zona C1 - Residenziale di progetto	12
Art. 16	Zona C1/A - P.E.E.P vigente	13
Art. 17	Zona C1/B - P.d.L. residenziale convenzionato.....	14
Art. 18	Zona C2 - Residenziale di progetto	14
Art. 19	Zona E4 - Aree dei centri rurali	15
SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE		16
Art. 20	Zona D1 - Produttiva di completamento.....	16
Art. 21	Zona D1/A - Produttiva con Piano Attuativo approvato.....	18
Art. 22	Zona D2 - Produttiva di progetto	18
Art. 23	Zona D3 - Produttiva speciale	19
Art. 24	Zona D4 - Aree produttive ex L.R. 11/87	19
Art. 25	Zona D6 - Commerciale di servizio.....	19
Art. 26	Zona D7 - Stazioni di servizio.....	20
Art. 27	Zona E5 - Agroindustriale.....	20
SISTEMA DEL TURISMO.....		21
Art. 28	Progetto norma	21
Art. 29	Spiagge organizzate con strutture leggere.....	21
Art. 30	Area attrezzata per il turismo ed il tempo libero	21
SISTEMA DEGLI SPAZI APERTI		21
Art. 31	Zona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.....	21
Art. 32	Zona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario	22
Art. 33	Zona E6 - Aree agricole di tutela	23
Art. 34	Aggregazioni rurali ambientali	24
Art. 35	Tipologie rurali semplici	24
SISTEMA DEI SERVIZI URBANI.....		25
Art. 36	Zona F1 - Istruzione.....	25
Art. 37	Zona F2 - Attrezzature di interesse comune	25
Art. 38	Zona F3 - Attrezzature tecnologiche.....	26

Art. 39	Zona F4 – Verde pubblico	26
Art. 40	Zona F4C – Verde pubblico attrezzato per lo sport e il tempo libero	26
Art. 41	Zona F5 – Verde sportivo attrezzato	27
Art. 42	Zona F6 – Parcheggio	28
Art. 43	Zona F7 – Area di sosta attrezzata	28
Art. 44	Zona F8 – Cimiteriale	28
SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI E DEI BENI STORICO CULTURALI		29
Art. 45	Scanni e bonelli	29
Art. 46	Oasi naturali	29
Art. 47	Rami deltizi	29
Art. 48	Golene	29
Art. 49	Paleoalvei	29
Art. 50	Zone umide e canneti	29
Art. 51	Argini di valore storico ambientale	30
Art. 52	Dune fossili e relitti boscati	30
Art. 53	Ambiti di restauro ambientale	30
Art. 54	Aree di rimboschimento	30
Art. 55	Alberate, piantate e grandi alberi	30
Art. 56	Piantumazioni	30
Art. 57	Equipaggiamento paesistico-ambientale	31
Art. 58	Canali e scoli artificiali	32
Art. 59	Agricoltura ambientale	32
Art. 60	Sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo .	32
Art. 61	Aree di rispetto di interesse paesistico ambientale	32
Art. 62	Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale	33
Art. 63	Beni storico culturali	33
AREE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO		34
Art. 64	Vincolo archeologico	34
Art. 65	Vincolo ambientale, paesaggistico e bellezze naturali	35
Art. 66	Fasce di rispetto stradale e fluviale	35
Art. 67	Fascia di rispetto del depuratore	37
Art. 68	Fascia di rispetto cimiteriale	37
INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO		37
Art. 69	Infrastrutture	37
Art. 70	Strade	37
Art. 71	Punti e/o ambiti di ormeggio per imbarcazioni da diporto o per la pesca professionale	38
Art. 72	Viabilità veicolare di penetrazione	38
Art. 73	Viabilità meccanica controllata	39
Art. 74	Percorsi pedonali, ciclabili ed equestri	39
Art. 75	Spazi di interscambio	39
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO		40
Art. 76	Modalità di attuazione del piano	40
Art. 77	Permessi di costruire	40
Art. 78	Zone di espansione	41
Art. 79	Piani urbanistici attuativi	41
Art. 80	Misure preventive per l'attenuazione del rischio idraulico	42
Art. 81	Poteri di deroga	43

COMUNE
DI
ARIANO
NEL
POLESINE

P.R.G.

Adeguato alla D.G.R.V. n. 1059 del 6 maggio 2008

Maggio 2008

VARIANTE 2005

ADEGUAMENTO AL PIANO DI
AREA DEL DELTA DEL PO

SCHEDA URBANISTICHE

IL SINDACO
IL SEGRETARIO COMUNALE

ARCH. ANDREA DISSETTE
ARCH. GIULIANO STOPPA

NORME GENERALI

Le presenti norme generali, vanno applicate per ognuna delle schede di seguito riportate.

La perimetrazione delle schede urbanistiche riportata nelle tavole di progetto è puramente indicativa e non costituisce, pertanto, l'ambito massimo di intervento; gli interventi previsti dalle norme specifiche possono estendersi oltre purché entro l'area di proprietà.

I principi di salvaguardia ambientale, applicati alla progettazione esecutiva, devono produrre una proposta progettuale capace di prevedere sia il riordino formale dei fabbricati che la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico e di ristrutturazione edilizia.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso dell'attività svolta, salvo le diverse indicazioni presenti nella specifica scheda; non è consentita, altresì, la suddivisione dell'area e dei fabbricati ai fini di una vendita parziale.

In caso di interventi riguardanti singoli elementi edilizi o pertinenze esterne all'edificio, individuati nella specifica scheda come elementi detrattori, questi sono assoggettati alle norme e/o disposizioni previste nelle relative indicazioni di progetto.

Nei casi in cui l'intervento proposto comporta l'aumento della superficie coperta e/o del volume esistente, è obbligatorio attuare completamente quanto previsto nella specifica scheda.

Il maggior volume deve, in ogni caso, essere utilizzato per regolarizzare e migliorare la forma generale dei fabbricati, eliminare le superfetazioni presenti e sostituire i materiali non idonei.

Le superfici ed i volumi esistenti, ai quali si fa riferimento per le ristrutturazioni o gli ampliamenti, devono essere regolarmente autorizzati o sanati.

Per quanto concerne la sistemazione esterna, si deve porre attenzione specifica:

- . all'eliminazione degli elementi detrattori;
- . al mantenimento della vegetazione di pregio;
- . alla giacitura del terreno;
- . al contenimento delle pavimentazioni impermeabili;
- . all'incremento della dotazione arborea e/o arbustiva esistente.

Le essenze arboree e/o arbustive, che possono trovare sistemazione in queste aree, devono essere conformi alle specie vegetali previste nei sussidi operativi.

Qualora dovessero verificarsi discordanze tra il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione e le Schede Urbanistiche, prevalgono le norme ed i contenuti delle presenti Schede.

GUIDA ALLA CONSULTAZIONE DELLA SCHEDA

La sigla identificativa di ogni scheda urbanistica è formata da lettere e numeri.

La lettera minuscola, all'inizio, rappresenta il Sistema territoriale entro il quale ricade la zona di intervento, secondo il seguente prospetto:

- a** Sistema ambientale-lagunare-litoraneo;
- p** Sistema paesistico-ambientale;
- b** Sistema dei beni storico-culturali;
- t** Sistema della valorizzazione turistica;
- r** Corridoio afferente la SS 309 Romea;
- i** Sistema insediativo e produttivo;
- u** Unità del paesaggio agrario.

La lettera maiuscola centrale rappresenta la destinazione di progetto dell'intervento, secondo il seguente prospetto:

- A** Elementi vari di carattere ambientale presenti nel territorio aperto;
- I** Infrastrutture;
- P** Attività produttive;
- R** Residenza;
- S** Pubblici servizi;
- T** Attività di interesse turistico.

Il numero finale rappresenta il numero progressivo riferito alla categoria di intervento all'interno di ogni sistema.

Gli indici stereometrici assegnati all'intervento, siano essi in percentuale o in metricubi, sono riferiti all'ampliamento. Per numero dei piani si intende quello complessivo, compreso l'esistente. Indicazioni riguardanti l'eventuale modifica della superficie coperta ed ogni altra norma relativa all'edificio sono riportate nella apposita sezione.

Le indicazioni riguardanti a sistemazione delle aree esterne sono riportate nella apposita sezione.

Nella sezione Sussidi operativi sono riportati, a seconda dei casi, i capitoli e la denominazione degli argomenti utili, per la realizzazione dell'opera, trattati nell'allegato volume denominato appunto Sussidi operativi

PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI ARIANO
 NEL POLESINE

DENOMINAZIONE

Fusetti Serze

UBICAZIONE

Via Pellizzara 11

SCHEDA		
i	P	01

Numero tavola PRG 13.1. 1

PLANIMETRIA SCALA 1:5000

FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO

ARTIGIANALE E COMMERCIALE

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	0	n. piani	0
Ampliamento max 500 mq.					
Al fine di riqualificare e regolarizzare l'attività esistente sono consentiti lavori di ristrutturazione e di ampliamento del fabbricato esistente.					
L'ampliamento consentito non deve superare i 500 mq di superficie coperta e può avvenire lungo il lato sud.					
La struttura ampliata deve uniformarsi a quella esistente per tipologia, altezza ed uso dei materiali e deve costituire l'occasione per il riordino ed il miglioramento estetico complessivo sia del fabbricato sia dell'area di pertinenza.					
L'intero fabbricato, esistente e di nuova costruzione, deve essere interamente tinteggiato con colori tenui nelle tonalità delle terre e degli ossidi.					

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Le superfici asfaltate, o pavimentate con altri materiali impermeabili, devono essere ridotte alla sola viabilità di distribuzione e di manovra, di lavorazione e di deposito. Le rimanenti aree scoperte devono, possibilmente, essere sistemate a verde con la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone.

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali ed attrezzature, che costituiscono un forte impatto visivo, nelle aree adiacenti alla viabilità pubblica o che possono provocare disturbo alle proprietà confinanti. Le eventuali zone da destinare a tale scopo devono essere individuate e trattate con opportuni interventi di mitigazione in misura tale da non pregiudicare in nessun modo i diritti di terzi.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

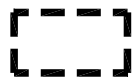
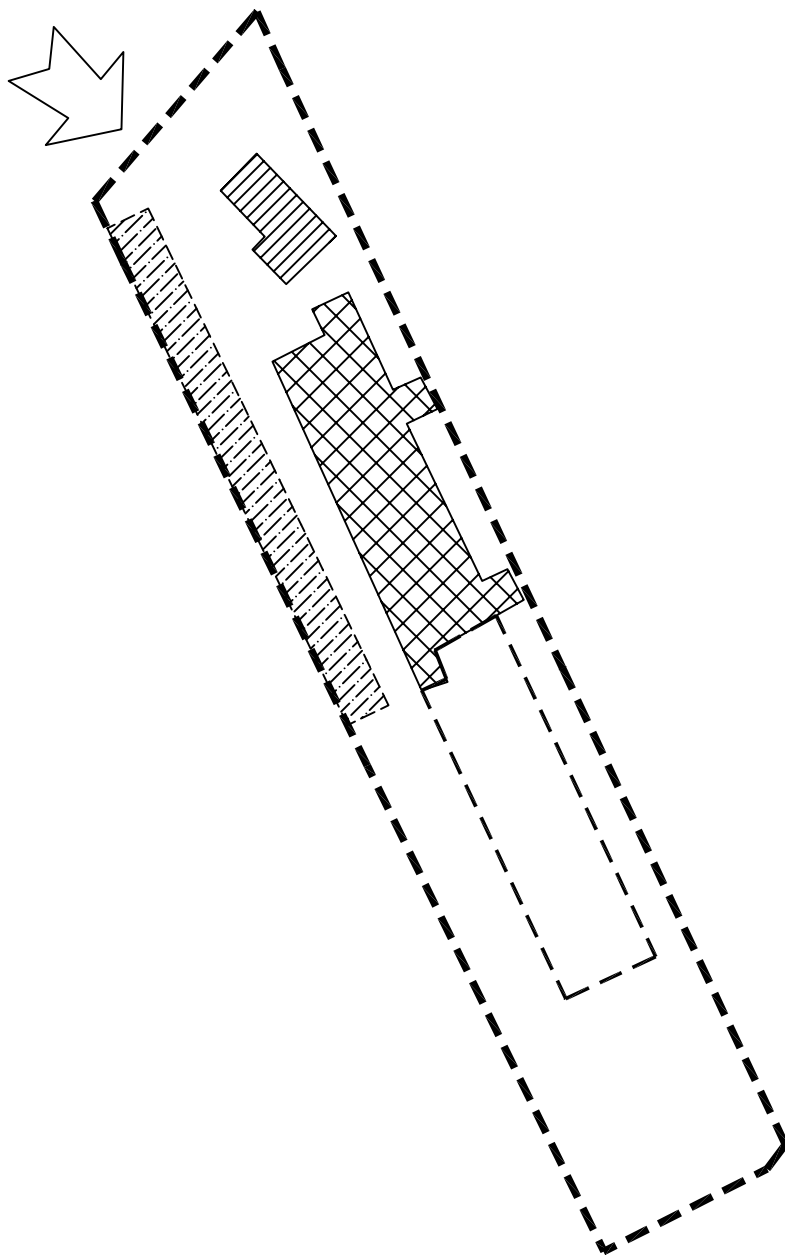
--	--

SUSSIDI OPERATIVI

A2 - Pavimentazioni
B5 - Equipaggiamento a verde



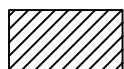
accesso all'area



Area di pertinenza dell'attività - mq 4.363



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 545



Preesistenza residenziale



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 437

PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI ARIANO
 NEL POLESINE

DENOMINAZIONE

F.lli Marangoni

UBICAZIONE

Via Romea 136

SCHEDA		
i	P	02

Numero tavola PRG 13.1. 5

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' ARTIGIANLE E COMMERCIALE

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	0	n. piani	0
Ampliamento max 250					

E' consentito l'ampliamento su due piani dell'edificio destinato ad abitazione per ricavare locali di servizio all'attività utizzando parte del piano terreno e parte del primo piano dell'edificio.

Tutti i fabbricati, esistenti e di nuova costruzione, devono essere interamente tinteggiati; le tettoie ed eventuali altri accessori devono essere realizzati con materiali idonei ed esteticamente validi.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Le superfici asfaltate, o pavimentate con altri materiali impermeabili, devono essere ridotte alla sola viabilità di distribuzione e di manovra, di lavorazione e di deposito. Le rimanenti aree scoperte devono, possibilmente, essere sistemate a verde con la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone.

E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali ed attrezzature, che costituiscono un forte impatto visivo, nelle aree adiacenti alla viabilità pubblica o che possono provocare disturbo alle proprietà confinanti. Le eventuali zone da destinare a tale scopo devono essere individuate e trattate con opportuni interventi di mitigazione in misura tale da non pregiudicare in nessun modo i diritti di terzi.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

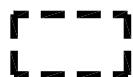
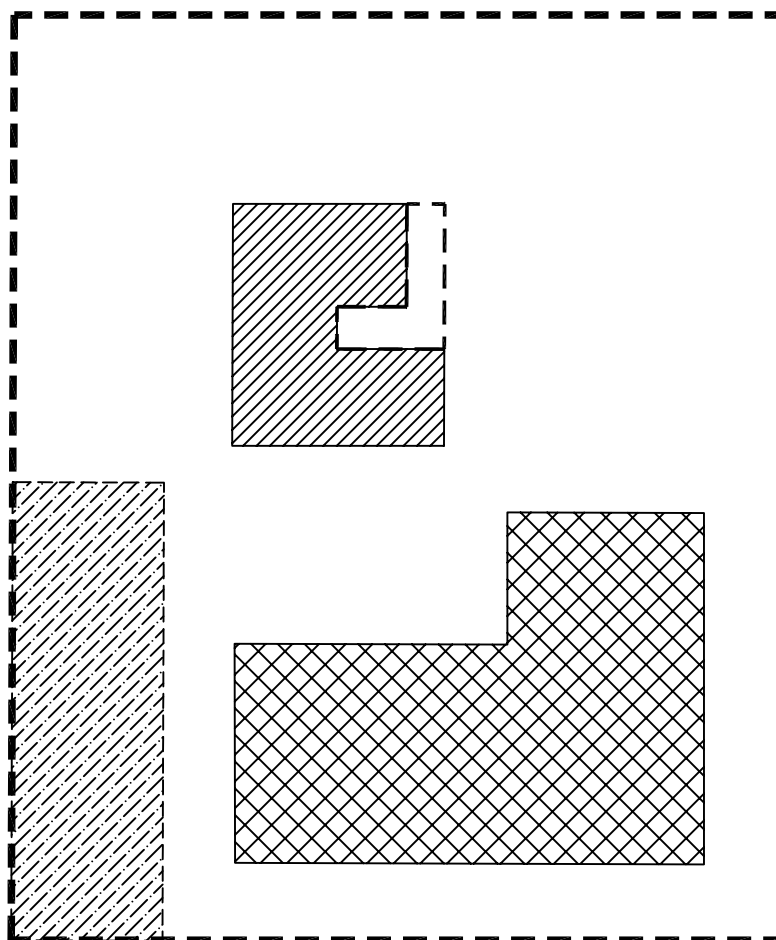
--	--

SUSSIDI OPERATIVI

A2 - Pavimentazioni
B5 - Equipaggiamento a verde



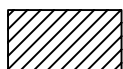

accesso all'area



Area di pertinenza dell'attività - mq 3.029



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 564



Preesistenza residenziale



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 303

PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI ARIANO
 NEL POLESINE

DENOMINAZIONE

Trapella Fabio

UBICAZIONE

Via Romea 130 A

SCHEDA		
i	P	03

Numero tavola PRG 13.1. 5

PLANIMETRIA SCALA 1:5000

FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO ATTIVITA' ARTIGIANALE

EDIFICIO	Ampliamento massimo	mc	0	n. piani	0
Ampliamento max di mq 790					
E' consentito l'ampliamento della superficie coperta, da destinare ad attività artigianale, di mq 790.					
Detto ampliamento deve essere realizzato in aderenza al lato est dell'edificio principale e dovrà collegarlo all'edificio esistente lungo il lato est, fino a formare una figura geometrica chiusa.					
La struttura ampliata deve uniformarsi a quella esistente per tipologia, altezza ed uso dei materiali e deve costituire l'occasione per il riordino e miglioramento estetico complessivo.					
Per esigenze produttive l'intero edificio può essere portato ad una altezza massima di m 4,50					

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Le superfici asfaltate, o pavimentate con altri materiali impermeabili, devono essere ridotte alla sola viabilità di distribuzione e di manovra, di lavorazione e di deposito. Le rimanenti aree scoperte devono, possibilmente, essere sistemate a verde con la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone.

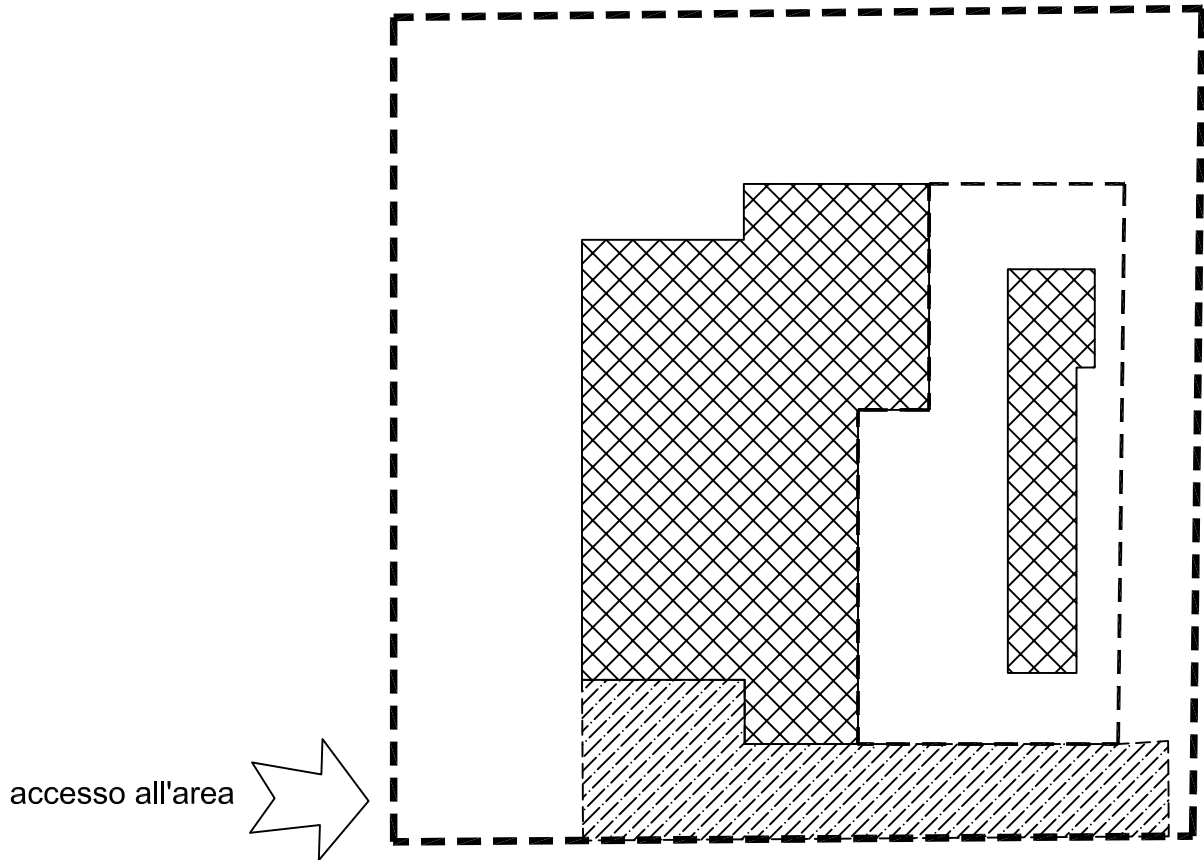
E' vietato il deposito e l'accumulo di materiali ed attrezzature, che costituiscono un forte impatto visivo, nelle aree adiacenti alla viabilità pubblica o che possono provocare disturbo alle proprietà confinanti. Le eventuali zone da destinare a tale scopo devono essere individuate e trattate con opportuni interventi di mitigazione in misura tale da non pregiudicare in nessun modo i diritti di terzi.

ELEMENTI DETRATTORI DA ELIMINARE (E) E/O SOSTITUIRE (S)

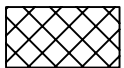
Depositi di materiale sparso (E) Sistemazione area esterna (S)	
---	--

SUSSIDI OPERATIVI

A2 - Pavimentazioni A7 - Aree produttive - aree di sosta - Aree di servizio B5 - Equipaggiamento a verde
--



Area di pertinenza dell'attività - mq 2.901



Preesistenza produttiva ad un piano - mq 790



Perimetro di inviluppo dell'ampliamento



Standard art. 25 LR 61/85 - mq 290