



P.I. 2019

COMUNE DI FRATTA POLESINE

**ELABORATO
04**

Variante n.1 al Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale, L.R. 11/2004 e s.m.i.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato adeguato alla delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 29.04.2020



**Amministrazione e
coordinamento:**

**Il Sindaco
Giuseppe Tasso**

**L'Assessore:
Ing. Mario Bellesia**

**Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico
Ing. Luigi Griguolo**

**Progettista:
Dott. Lino De Battisti
Architetto**

Adottato dal Consiglio Comunale
in data 11.09.2019, Del. C.C. n. 27

Approvato dal Consiglio Comunale
in data 29.04.2020, Del. C.C. n. 4

Data:
aprile 2020

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 Generalità	4
Art. 2 Finalità del P.I.	4
Art. 3 Elaborati del P.I.....	4
Art. 4 Applicazione del P.I.....	6
TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.	7
Art. 5 Attuazione del P.I.	7
Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	10
Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative	11
Art. 8 Aree con piani attuativi approvati.....	11
Art. 9 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	12
Art. 10 Convenzioni	12
Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi	13
TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ	14
Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi.....	14
Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio.....	17
Art. 14 Opere di urbanizzazione	17
Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica	18
Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	19
Art. 17 Parcheggi privati.....	19
Art. 18 Disposizioni generali relative all'edificabilità	19
TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI	21
Art. 19 Definizioni di limiti e distanze.....	21
Art. 20 Definizione delle tipologie di intervento	23
Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone residenziali	24
Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali	24
Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone rurali	25
Art. 24 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	25
TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE	26
Art. 25 Zone A – Zone di interesse architettonico ed ambientale	26
Art. 26 Interventi ammessi per ciascun grado di protezione	27
Art. 27 Z.T.O. A1 – Aree o edifici di interesse storico ambientale del Capoluogo	33
Art. 28 Z.T.O. A2 – Aree del Capoluogo comprendenti edifici di interesse architettonico-ambientale esterni al perimetro del Centro Storico.....	34
Art. 29 Z.T.O. A3 – Aree o edifici di interesse storico ambientale del Centro storico di Paolino.....	35
Art. 30 Z.T.O. BA1 – Zona residenziale ambientale di riqualificazione del Capoluogo	35
Art. 31 Z.T.O. BA2 – Zona residenziale di riqualificazione suburbana.....	36
Art. 32 Zone B – Zone residenziali di completamento	37
Art. 33 Z.T.O. B1 – Zona residenziale semiestensiva di completamento	38
Art. 34 Z.T.O. B2 – Zona residenziale estensiva di completamento.....	39
Art. 35 Zone C – Parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali	39
Art. 36 Z.T.O. C1 – Zona mista residenziale e servizi alla residenza.....	41
Art. 37 Z.T.O. C2 – Zona residenziale di espansione	42
Art. 38 Z.T.O. C3 – Ambito di P.E.E.P. vigente	43
TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO	44

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 39	Zone D – Parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale	44
Art. 40	Z.T.O.D1 – Zona produttiva di completamento.....	46
Art. 41	Z.T.O. D2 – Zona Produttiva di espansione	47
Art. 42	Z.T.O. D3 – Zona Produttiva di riqualificazione	47
Art. 43	Z.T.O. D4 – Zona agroindustriale	48
Art. 44	Z.T.O. DS – Zona produttiva speciale.....	49
Art. 45	Attività economiche fuori zona	50
TITOLO VII - SISTEMA RURALE		52
Art. 46	Z.T.O. E - Agricola.....	52
Art. 47	Unità di intervento in zona agricola	55
Art. 48	Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E	55
Art. 49	Aree o edifici da tutelare ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85	55
Art. 49bis	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete (IRVV) e contesti figurativi.....	60
Art. 50	Z.T.O. N.R.A. – Nuclei residenziali in ambito agricolo (ex E4B)	61
Art. 51	Z.T.O. N.E.D. – Nuclei di edificazione diffusa (ex E4A)	62
Art. 52	Edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso puntualmente individuati.....	63
TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE		65
Art. 53	Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione	65
Art. 54	Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	66
Art. 55	Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport	67
Art. 56	Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici	68
TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO		69
Art. 57	Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale.....	69
Art. 58	Fascia di rispetto cimiteriale.....	71
Art. 59	Fascia di rispetto depuratori	72
Art. 60	Fascia di rispetto idraulico.....	72
Art. 61	Fascia di rispetto ferroviario.....	73
Art. 62	Vincolo monumentale	74
Art. 63	Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004	74
Art. 64	Vincolo paesaggistico art. 142, lett. g), D.Lgs 42/2004	75
Art. 65	Aree interessate da vincolo archeologico:	76
Art. 66	Allevamenti zootecnici intensivi e strutture agricolo produttive.....	76
Art. 67	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	78
Art. 68	Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	78
Art. 69	Elettrodotti	79
Art. 70	Coni visuali.....	80
Art. 71	Verde privato vincolato	80
Art. 72	Elementi della rete ecologica comunale	81
TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA		84
Art. 73	Le aree di trasformazione urbanistica	84
TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE.....		87
Art. 74	Misure di mitigazione e compensazione ambientale.....	87
Art. 75	Verifica di assoggettabilità a V.A.S.	87
Art. 76	Monitoraggio V.A.S.....	87

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 77	Energia prodotta da fonti rinnovabili	88
TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI		90
Art. 78	Deroghe	90
Art. 79	Disposizioni transitorie	90
Art. 80	Tolleranze	90
Art. 81	Norme abrogate	90

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Generalità

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

Art. 2 Finalità del P.I.

1. Il presente Piano degli Interventi (P.I.) attua il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale approvato in conferenza dei servizi e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 1266 del 03.08.2011 e pubblicato sul BURV n. 65 in data 30.08.2011.
2. Il presente P.I. non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 e 44 della L.R. n.11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. n. 11/2004. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 11/2004.

Art. 3 Elaborati del P.I.

1. Gli obiettivi e i contenuti della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di Fratta Polesine sono contenuti nella Relazione Programmatica.
2. Il progetto di piano è rappresentato da una serie di elaborati grafici ed illustrativi/descrittivi riferiti, per successivi approfondimenti di scala, all'intero territorio comunale, corrispondenti al seguente elenco:
 - a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - Elaborato 01a - Zonizzazione intero territorio - Nord (sc. 1:5.000);
 - Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sud (sc. 1:5.000);
 - Elaborato 02a - Zone significative: Centro (sc. 1:2.000);
 - Elaborato 02b - Zone significative: Ramedello, Paolino (sc. 1:2.000);

Elaborato 03a - Vincoli e tutele - Nord (scala 1:5.000);

Elaborato 03b - Vincoli e tutele - Sud (scala 1:5.000);

b) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

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

Elaborato 06 – Schede normative;

Elaborato 07 – Schede B: edifici tutelati con grado di protezione nel Centro Storico;

Elaborato 08 - Relazione Programmatica;

Elaborato 09 - Registro dei crediti edilizi;

Elaborato 10 - Valutazione di incidenza ambientale - Dichiarazione di non necessità.

c) Elaborati informatici:

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

3. Tutte le indicazioni cartografiche e normative del vigente P.R.G. (che ha acquistato valenza di piano degli interventi) che non vengono modificate negli elaborati di variante al P.I. rimangono efficaci.
4. Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, le previsioni urbanistiche previste nelle tavole di maggior dettaglio (esempio scala 1:2000) prevalgono sempre su quelle previste nelle tavole di minor dettaglio (esempio scala 1:5000).
5. Qualora vi fossero discordanze tra planimetrie generali e schede normative prevalgono le prime per le indicazioni di carattere generale (perimetri, viabilità, etc), le seconde per le indicazioni specifiche (parametri, allineamenti, etc.).
6. Nel caso di discordanza tra tavole e norme, prevalgono le norme.
7. I dati dimensionali dello stato di fatto riportati sulle Schede Normative relative agli interventi di trasformazione, derivano da un rilievo di tipo urbanistico del territorio ed hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato. Nel caso di discordanze, ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.
8. Le destinazioni urbanistiche (zonizzazione) di zona vanno rilevate dalla lettura contestuale delle tavole in scala 1:5000 e 1:2000.
9. L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
10. Negli elaborati grafici del PI sono indicati i limiti delle aree di vincolo ex lege e delle fasce di rispetto (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.). Le predette grafie devono intendersi come indicative, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo. Detta norma vale anche per le fasce di rispetto non indicate graficamente nel PI, ma determinate dall'Ente di tutela, che non costituiscono variante al piano. Per

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

quanto non indicato nelle tavole del PI riguardo : vincoli, tutele e compatibilità, si fa riferimento a quanto previsto dalle tavole e norme del P.A.T.I. e alle norme sovraordinate di riferimento.

Salvo quanto previsto dalle norme sovraordinate di riferimento, in caso di difformità tra le grafie del P.A.T.I. e del PI, prevalgono queste ultime.

Art. 4 Applicazione del P.I.

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

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

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

TITOLO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 5 Attuazione del P.I.

5.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.I.

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

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

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

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

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

5.2 PROGETTI DI COORDINAMENTO URBANISTICO

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

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.

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

5.3 PROGETTAZIONE UNITARIA - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

5.4 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il P.I. recepisce n. 3 accordi stipulati e n.1 accordi di progetto ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati:
 - ACCORDO N.1: Callegari Luigino – per conferma ed ampliamento di un'attività produttiva in zona impropria;
 - ACCORDO N.2: Campion Mirko – per l'individuazione di un fabbricato in zona agricola a cui attribuire una nuova destinazione urbanistica;
 - ACCORDO N.3: Campion Mirko – per la riclassificazione di un'area agricola in zona residenziale C2 di espansione;
2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato è parte integrante del P.I.
3. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004 e s.m.i., può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi, previsti dall'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Nell'ambito del procedimento di formazione dello specifico PI, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientali.
5. Le proposte di Accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli Accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato/approvato.
6. Si richiamano in questa sede le disposizioni dell'art. 17 della Legge n. 164/2014 di conversione del cd. Decreto Legge Sblocca Italia (DL n. 133/2014), che modifica l'art. 16 del DPR 38/01, in riferimento all'attuazione dei permessi di costruire convenzionati.
7. In caso di contrasto tra quanto individuato negli elaborati della presente Variante n. 1 al P.I. e gli elaborati contenuti negli accordi pubblico-privati approvati in Consiglio Comunale, prevalgono questi ultimi.

Art. 7 Ambiti disciplinati da schede normative

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

Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
5. Per i P.U.A. convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi indici di zona, qualora assegnati dal P.I., è condizionata all'adozione di una specifica variante di adeguamento del P.U.A. vigente, con conseguente riconvenzionamento del medesimo.
6. Per i P.U.A. attuati, ossia per i quali è intervenuto il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione collaudate in forza della convenzione, il P.I. può modificare i parametri urbanistico-edilizi e quindi introdurre nuove modalità attuative, da assoggettare a nuovo convenzionamento qualora richiedenti dotazioni integrative di servizi.
7. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

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

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

Art. 10 Convenzioni

1. La convenzione urbanistica che regola l'attuazione del PUA, o dove prevista dalle presenti NTO, è redatta secondo lo schema allegato in appendice alle presenti norme e dovrà comunque prevedere:

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- a. la cessione delle aree e l'esecuzione delle opere previste nel PUA e calcolate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - b. i termini per la cessione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente;
 - c. congrue garanzie fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione computati con il valore delle opere più l'imposta di valore aggiunto (I.V.A.);
 - d. trascrizione a cura e spese delle Ditte lottizzanti.
2. La convenzione che regola gli interventi delle presenti norme, è redatta secondo lo schema tipo allegato in appendice alle presenti norme.

Art. 11 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi

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

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

Art. 12 Aree per servizi e dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

AREE PER SERVIZI

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di interesse comune.
2. Le zone di cui al presente capo comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS, aree di proprietà privata ma di uso pubblico ed aree che, pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parchi, orti botanici, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.
3. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Fratta Polesine, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 mq./abitante.
4. Ai sensi dell'art. 31, comma 8, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
5. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	Comunque spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con le destinazioni di cui all'art. 32, c.4 L.R. 11/04: 3 ha oppure > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Art. 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie della singola zona
Art. 31 comma 3c LR n.11/2004	

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento e quanto previsto al Capo V LR n.15/2004 per le attività commerciali
Art. 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc.
Insedimenti all'aperto	10 mq/100 mq
Nei Centri Storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	
Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.	

6. La ripartizione della dotazione minima degli standard urbanistici tra primari e secondari (punti 1 e 2 della tabella) può essere ridefinita dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di intervento, alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca e alle esigenze espresse dalla collettività. Tale ripartizione costituirà variante al P.I.
7. Nel rispetto della nuova filosofia della L.R. 11/2004, che privilegia una ripartizione delle dotazioni di tipo qualitativo e non quantitativo, possono essere apportate modifiche alla destinazioni delle zone a servizi per trasformarne l'uso vigente in uno degli altri usi pubblici previsti, senza che ciò comporti variante al P.I., ma nel rispetto delle dotazioni minime e dei rapporti tra l'urbanizzazione primaria (10 mq/ab.) e secondaria (20 mq/ab.) stabilite dal dimensionamento approvato.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

8. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.V 11/2004. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37 della L.R.V11/2004.
9. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.
10. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 7.
11. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
12. Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

13. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è gratuita e regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
14. Nel caso di un P.U.A., le cui opere di urbanizzazione non vengono cedute all'Amministrazione comunale, queste ultime possono rimanere completamente di proprietà privata, con i relativi oneri completamente a carico del lottizzante.
15. Il valore delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard. Lo scomputo dal contributo di urbanizzazione è possibile per:
 - a) le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) le opere di urbanizzazione secondaria quando le aree sono reperite ed attrezzate.La monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non consente alcuno scomputo.
16. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
17. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
18. In caso di utilizzazione dell'indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
19. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto stradali non sono utilizzabili a verde pubblico, così come prescritto dall'Art. 43 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.

12.1 Monetizzazione e collocazione delle aree a standard secondari

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

Art. 13 Monetizzazione delle aree a parcheggio

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

Art. 14 Opere di urbanizzazione

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

Nello specifico gli interventi sono principalmente i seguenti:

- urbanizzazione primaria
 - a) strade;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative;
 - i) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - j) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - k) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni raccordi e svincoli stradali;
 - l) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
 - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - n) piazzole di sosta per gli autobus;
 - o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
- urbanizzazione secondaria
 - a) strutture per l'istruzione;
 - b) strutture per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - c) strutture per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) strutture per attività culturali, associative, politiche, delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali;
 - e) chiese e altri edifici religiosi;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport (compresi impianti sportivi di quartiere), i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- g) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi, compresi i mercati di quartiere;
- h) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extra urbani;
- i) gli elementi di riqualificazione urbana.

Art. 15 Norme di tutela idraulica e idrogeologica

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 33 e 34 delle N.T. del P.A.T.I. del Medio Polesine.
7. **Si recepiscono in questa sede le prescrizioni di cui al parere idraulico del Consorzio di Bonifica Adige Po, prot. 11014 del 21.10.2019, acquisito a Prot. n. 457922 del 24.10.2019 del Comune di Fratta Polesine, relativo alla compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009 della presente Variante n.1 al Piano degli Interventi.**

Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica ai fini urbanistici-edificatori che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione, area non idonea) contraddistinte da differenti penalità geologiche sulla base dei parametri litologici, geomorfologici, idrogeologici dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.I. del Medio Polesine.
2. Tutte le nuove trasformazioni urbanistiche previste dal P.I., oltre alle prescrizioni dettate dalla relativa Valutazione di Compatibilità Idraulica, dovranno pertanto attenersi a quanto delineato dalle direttive e prescrizioni dell'art. 32 – “Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica” delle Norme Tecniche del P.A.T.I. oltre a fare riferimento all'elaborato Tav. 3 – Carta delle Fragilità del P.A.T.I., che individua le tipologie di tutela a cui corrispondono le adeguate limitazioni all'attività edificatoria.

Art. 17 Parcheggi privati

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

Art. 18 Disposizioni generali relative all'edificabilità

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici.
4. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Gli stessi dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime poste dal Codice civile e da quanto previsto dagli enti competenti.
5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.
6. Ad eccezione del Centro Storico o zone con particolari prescrizioni, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione, è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma e destinazione d'uso).

TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 19 Definizioni di limiti e distanze

1. Oltre alle distanze stabilite dalle zone di tutela e dalle fasce di rispetto indicate dal P.I., in tutte le zone ed aree, le nuove costruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

2. *Distanza minima tra edifici:*

Valgono le norme del D.M. 1444/1968 e quanto prescritto nella disciplina delle singolo Z.T.O.

3. *Distanza minima tra fabbricati con interposta strada:*

Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.
- d. qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

4. *Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio:*

La distanza tra pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, non deve essere inferiore:

- a. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 nel caso di pareti finestrate;
- b. a m. 3,00 in ogni altro caso.
- c. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3, o con rientranza minore di m. 1,50.

5. *Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici:*

- a. La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque a m. 5 .
- b. Sono consentite distanze inferiori a condizione che sia costituito un vincolo tra i confinanti, da trascriversi a cura degli interessati. Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, fatti salvi i diritti dei terzi.

6. *Distanza dalle strade*

DENTRO IL CENTRO ABITATO:

- a) Salvo quanto disposto al comma 3 del presente articolo, la distanza non deve essere inferiore a m 5,00.
- b) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- c) Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito, a maggiore o minore distanza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può imporre la costruzione secondo detto allineamento.

FUORI DAL CENTRO ABITATO:

- a) *si dovranno osservare le profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495) e dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404*

7. *Distanze nel P.I. con previsioni puntuali e nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche:*

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel rispetto dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444:

- a. nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici;
b. nei casi di interventi disciplinati puntualmente dal P.I..

8. *Distanza dagli scoli d'acqua demaniali:*

- a. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 10 dagli scoli di acque demaniali e/o pubbliche anche se non individuate graficamente nelle tavole del PI; è ammessa la riduzione a m. 4 previa autorizzazione dell'Ente preposto.
b. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e le nuove recinzioni devono distaccarsi dal ciglio delle sponde e delle arginature, non meno di m. 4.
Non è comunque ammessa la recinzione all'interno della fascia di m. 4 dal ciglio delle sponde e delle arginature degli scoli d'acqua demaniali neppure con manufatti provvisori o mediante cancelli.
c. Tutte le costruzioni di qualsiasi natura devono ottenere anche la concessione o nulla-osta idraulico da parte dell'autorità competente, qualora ricadenti a distanza inferiore a mt.10 misurati dalla sponda o dall'unghia esterna dell'argine.

9. *Distanza dai tracciati delle linee ferroviarie*

- a. Valgono le norme previste dal DPR 753/1980.
b. All'interno dei centri edificati o delle zone edificabili previste dal P.I. e già dotate delle opere di urbanizzazione, è possibile derogare alle distanze minime previa autorizzazione ai sensi art. 60 del DPR n° 753/1980.
c. Nella zona E sono ammessi gli interventi di cui all'art. 48, comma 7 ter, lettera e), della L.R. 11/2004, previa autorizzazione ai sensi art. 60 del D.P.R. n° 753/1980.

10. *Distanza dagli edifici ove si svolgono attività insalubri:*

Escluse le zone industriali e artigianali, in tutte le ZTO le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 20,00 dagli edifici esistenti ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi degli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie. E' ammessa la deroga dal rispetto della predetta distanza per l'alloggio del custode.

11. *Discariche e siti da bonificare:*

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 150 dalle pubbliche discariche.

Le discariche attive sono soggette alla disciplina del D.Lgs. n. 36/2003 e agli artt. 32 e 32 bis della L.R. n. 3/2000; le discariche non più attive devono rispettare quanto previsto dal Piano di Ripristino

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Ambientale che prevede gli obiettivi e i vincoli della sistemazione ambientale ai sensi dell'Art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36/2003.

I siti da bonificare devono rispettare quanto previsto dal rispettivo Piano di Bonifica.

12. *Distanza dagli impianti di depurazione pubblica:*

Le nuove abitazioni devono distare almeno ml. 100 dagli impianti di depurazione pubblica.

13. *Distanza dalle cave:*

Le nuove costruzioni devono distare almeno ml. 100 dalle cave in attività.

Le cave attive sono disciplinate dalla L.R. n. 44/1982 e s.m.i. oltre a quanto previsto dai successivi Piani Regionali di Attività di Cava.

Per quanto riguarda le cave non più attive queste dovranno rispettare le direttive e le prescrizioni previste dai rispettivi Piani di Recupero Ambientale.

14. *Edifici esistenti a distanza inferiore a quelle prescritte:*

Gli edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta (con riferimento alle fasce di rispetto), possono essere ampliati in conformità agli indici di zona purché l'ampliamento non sopravanzi verso il fronte da cui ha origine il rispetto a condizione che il permanere dell'edificio o il suo ampliamento non comporti:

- a. Pericolo per la circolazione;
- b. Ostacolo all'esecuzione degli interventi di manutenzione delle opere o infrastrutture di interesse pubblico;
- c. Precarietà o aggravio delle condizioni igieniche e/o di sicurezza.

Art. 20 Definizione delle tipologie di intervento

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

Art. 21 Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa) tra cui:
 - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medico, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
 - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
 - Uffici;
 - Locali di spettacolo e ritrovo;
 - Ristoranti, bar;
 - attività commerciali con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento;
 - Strutture a carattere ricettivo con le caratteristiche previste dalla L.R. n.11/2013 recante "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
 - Attività produttive a condizione che: il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.; le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
2. Le sopracitate tipologie di destinazione d'uso sono sempre consentite purché le stesse non siano moleste e non rechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Tutti i nuovi interventi ricadenti all'interno delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenente la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995.
3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
 - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
 - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

Art. 22 Destinazioni d'uso per le zone produttive, direzionali e commerciali

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

Art. 23 Destinazioni d'uso per le zone rurali

1. Nel territorio agricolo (Z.T.O. E Agricola normale) sono ammesse, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. e dalla L.R. n. 11/2004, le sole destinazioni d'uso connesse all'attività agricola, siano esse destinate alla residenza che a strutture agricolo-produttive.
2. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. N.R.A. e N.E.D. si rinvia a quanto disposto dagli Artt. 50 e 51 delle presenti N.T.O.

Art. 24 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

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

TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 25 Zone A – Zone di interesse architettonico ed ambientale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Schede degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina generale:

1. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
2. Le zone A sono articolate in tre distinte sottozone. Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone A, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.

DISPOSIZIONI GENERALI:

3. Negli edifici esistenti e nelle loro pertinenze:
 - sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali e terziarie purché non moleste, compatibili con la residenza e tali da non recare pregiudizio all'igiene e al decoro.
 - è consentita la realizzazione di impianti tecnici, in adeguamento a specifiche prescrizioni di legge, purché avvengano nel rispetto degli elementi che ne contraddistinguono i caratteri volumetrici e stilistico- formali;
 - nei sottotetti di unità edilizie che ne hanno i requisiti è consentito ricavare nuove autonome unità immobiliari nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.
 - non sono consentiti i volumi tecnici che alterano le coperture a falda inclinata, è altresì vietata la trasformazione, anche parziale, di queste in coperture a terrazzo o piane.
 - è vietato il cambio di destinazione d'uso nei casi in cui è previsto il grado di protezione G.P. 5 - demolizione senza ricostruzione.
4. Sono comunque vietate tutte le destinazioni d'uso che comportino la modificazione delle relazioni interne alle diverse sottozone, e del loro quadro morfologico, inducendo o promuovendo notevoli flussi di traffico veicolare.
5. Nelle trasformazioni delle U.E. per le quali è prevista la "sostituzione edilizia":
 - sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ampliamento, anche gli interventi di demolizione e di ricostruzione all'interno dello stesso sedime dell'edificio preesistente, purché vengano rispettati i seguenti indici e parametri:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare mc./mq. 3,00;
 - Altezza dei fabbricati: non può superare quella degli edifici contermini;
 - Superficie coperta: non può superare quella dell'edificio preesistente.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Nei lotti edificabili liberi:

- sono ammessi gli interventi trasformativi solo attraverso la redazione di P.U.A. per quanto non in contraddizione con il disposto del presente articolo;
- devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
 - Tipi edilizi consentiti: edifici a blocco, in linea o composti, a schiera;
 - Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare mc./mq. 2,00;
 - Altezza dei fabbricati: non può superare quella degli edifici circostanti, con un massimo di ml. 10,00;
 - Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;
 - Distanza dai confini di proprietà: Art. 19 delle N.T.O.;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00, salvo il rispetto degli allineamenti esistenti;
 - Distacco tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica: Art. 19 delle N.T.O.;
- in tutti i lotti liberi, l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 75% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

7. Le zone A del Centro Storico con Piano Attuativo vigente al momento dell'adozione delle presenti norme mantengono valide le disposizioni edificatorie della normativa vigente di ogni singolo piano; l'efficacia delle disposizioni ivi contenute è limitata, per ciascuna normativa, al periodo di validità dello strumento attuativo cui è riferita.

8. Allo scadere di ogni singolo strumento attuativo, entro il corrispondente ambito sono consentiti gli interventi previsti negli allegati A e nella Tav. 13.3.1. del vigente P.R.G., riferiti al successivo Art. 26 delle presenti N.T.O..

Art. 26 Interventi ammessi per ciascun grado di protezione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 07 – Schede B: edifici tutelati con grado di protezione nel Centro Storico;

Disciplina:

1. Per gli edifici classificati con grado di protezione 1, 2 e 3 sono sempre ammessi gli interventi di ordinaria manutenzione, mentre per la straordinaria manutenzione è previsto idoneo titolo abilitativo.
2. Per i manufatti classificati con Grado di protezione 5 e per quelli interni alle aree ad intervento coordinato B sono consentiti interventi di sola ordinaria manutenzione con comunicazione dei lavori. Possono essere rilasciate per tali manufatti autorizzazioni a manutenzioni straordinarie unicamente per la formazione di servizi igienici a fronte di dimostrati obblighi per la loro costruzione.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. Manutenzione ordinaria: le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) pulitura esterna delle facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, manti di copertura, grondaie e pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi dei materiali o delle tinte o delle tecnologie esistenti;
- 3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, riscaldamento, etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche ecc.;
- 4) riparazione o sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;
- 5) risanamento dei vespai;
- 6) consolidamento delle recinzioni, risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

La sostituzione delle opere indicate ai precedenti punti, in quanto manutenzione, non è ammessa per gli edifici di valore architettonico ed ambientale con grado di protezione 1 e 2, nonchè per gli elementi di valore architettonico presenti negli edifici con grado di protezione 1, 2, 3.

Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto per le finiture esterne degli edifici con grado di protezione 1 e 2, solamente per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari.

In ogni caso, per gli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 non sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle riguardanti:

- a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- b) il rifacimento del manto di copertura, fatte salve le semplici operazioni di sostituzione delle tegole deteriorate.

4. Manutenzione straordinaria: le opere ammesse con tale modalità di intervento sono le seguenti:

- 1) il rifacimento totale di intonaci interni od esterni;
- 2) la tinteggiatura o la risistemazione delle facciate;
- 3) il rifacimento o la sostituzione del manto di copertura, gli interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta;
- 4) il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- 5) il rifacimento degli infissi esterni;
- 6) il rifacimento di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- 7) il rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni;
- 8) la sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);
- 9) l'abbattimento di alberi in giardini privati quando si tratti di complessi alberati senza valore ambientale.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 10) sostituzione ed installazione di materiale di isolamento;
- 11) rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 12) rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
- 13) rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 14) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- 15) realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 16) consolidamento delle strutture di fondazione, di elevazione ed orizzontali.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro conservativo. Per gli interventi che superano i fini manutentivi le opere ammesse per ciascun Grado di protezione e relativa categoria di intervento sono quelle di seguito elencate.

5. G.P.1 – Restauro conservativo:

- 1) L'obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestono interesse ambientale e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- 2) E' possibile la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate; sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
- 3) E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree collettive, etc.).
- 4) E' possibile inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non dovranno in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio.
- 5) E' consentito l'uso residenziale di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,50 e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario.
- 6) Per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti o i casi in cui prevalga la conservazione dell'integrità dei fronti.

6. G.P.2 – Risanamento conservativo:

- 1) conservazione (restauro e ripristino) delle facciate esterne od interne (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, non alterative del disegno complessivo e sempre che tali facciate non abbiano definite caratteristiche architettoniche), dei volumi esistenti, del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- 2) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte o di strutture lignee di pregio);
- 3) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia dell'edificio;
- 4) conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- 5) le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie. Le vetrine esistenti vanno ridimensionate in rapporto alle altre aperture di facciata;
- 6) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimentati o sistemati ad orto o a giardino;
- 7) restauro e ripristino degli ambienti interni nei casi in cui vi siano elementi di documentata importanza;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- 8) possibilità di modificare l'impianto distributivo interno e/o di aggregare unità modulari adiacenti troppo piccole e/o di suddividerle se troppo grandi per un adeguato riutilizzo, a condizione che ambienti con particolari definite caratteristiche spaziali e architettoniche (ad esempio volte, decorazioni, pavimenti pregiati, ecc.) non vengano alterati. Possibilità conseguenti di spostamenti e costruzione di tramezzature (non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali) e di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari) al fine della realizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione di volumetrie eccedenti l'impianto originario) e con divieto di realizzare più di una unità immobiliare per piano, in assenza di piano attuativo;
 - 9) consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare i più rilevanti elementi strutturali (muratura portante, volte, solai lignei, ecc.);
 - 10) possibilità di utilizzare ad uso residenziale soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a mt. 2,50, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario; per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie dei locali fatte salve le situazioni preesistenti o i casi in cui prevalga la conservazione dell'integrità dei fronti;
 - 11) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali;
 - 12) possibilità di traslazione dei solai privi di carattere architettonico mediante rinnovo, nella misura non eccedente i 35 cm. senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio, calcolata senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;
 - 13) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,50. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma della traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
 - 14) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario o perché contrastanti con la comprensione storica dell'edificio (ad esempio copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande, ecc.);
 - 15) il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto 5), devono uniformarsi ai seguenti criteri:
 - a) dimensionamento delle aperture rapportato alla entità della superficie del fronte ed alle aperture superiori originarie;
 - b) gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - c) salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto. Il ridisegno e/o aggiunta e/o soppressione delle aperture ai piani superiori sarà finalizzato comunque a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazioni originarie (vedi punto 4).
7. G.P.3.A. – Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico:
Sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:
- a) ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- b) riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi.
- d) consolidamento con sostituzione mediante rinnovo delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto (manto di copertura e/o struttura);
- e) traslazione con ripristino dei solai, privi di carattere architettonico, nel rispetto della forometria esistente, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;
- f) utilizzazione di vani abitabili preesistenti di altezza minima pari a ml. 2,50;
- g) utilizzazione di soffitte e sottotetti esistenti per le parti aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,50, senza alterazione, anche parziale del profilo volumetrico originario.

8. G.P.3.B. – Ristrutturazione con lievi variazioni volumetriche:

Gli interventi consentiti riguardano le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico sanitario con limitate e parziali modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali con la conservazione della tipologia edilizia. Sono ammissibili i seguenti interventi:

- a) rialzamento della cornice di gronda senza che si aumenti la superficie ed il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di ml. 2,70, con l'utilizzazione a scopo residenziale di soffitte e sottotetti esistenti, aventi un'altezza media non inferiore a ml. 2,50;
- b) traslazione mediante sostituzione dei solai privi di carattere architettonico senza modificare il numero dei piani e senza aumentare la superficie utile e nel rispetto delle forometrie di facciata, fatti salvi gli spostamenti delle aperture conseguenti alla traslazione dei solai;
- c) sono inoltre ammessi:
 - ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi;
 - parziale ridisegno dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, con particolare riguardo al riproporzionamento delle aperture, al fine di inserirlo nelle immediate preesistenze.
 - riuso e ricomposizione volumetrica delle parti esistenti nei cortili interni e riproposizione della tipologia del manufatto principale e dei parametri ambientali tipici della zona. E' consentita la sopraelevazione di parti limitate, per l'unificazione delle linee di gronda, con aumento massimo della volumetria preesistente del 10% per i casi bisognosi di tale regolarizzazione, purché l'intervento concesso determini oltre a migliore continuità, anche un migliore assetto ambientale e tipologico.

9. G.P.4. – Demolizione con ricostruzione:

Riguarda edifici per i quali la conservazione dell'involucro non può essere giustificabile perché palesemente estraneo all'ambiente circostante o degradato; per tali edifici sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e la demolizione con ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'intervento diretto, riproponendo la volumetria esistente.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Nel caso di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria sino ad un massimo di densità fondiaria di 3 mc./mq., l'intervento potrà essere ammesso subordinatamente all'approvazione di uno strumento attuativo.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente la problematica storica e culturale dell'insediamento nel tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

Nelle ricostruzioni sono consentite modifiche di sagoma e/o limitate modifiche allocative qualora contribuiscano al miglior assetto del tessuto insediativo esistente.

L'altezza del nuovo edificio, potrà essere al massimo pari alla maggiore tra quelle degli edifici contermini sullo stesso fronte stradale.

Altezze maggiori potranno essere consentite solo qualora esse siano indispensabili per il conseguimento delle volumetrie consentite.

10. G.P.5. – Demolizione senza ricostruzione:

Riguarda gli edifici, o parti di essi, dei quali si renda indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero o a verde pubblico e/o privato, o a spazi liberi di uso pubblico delle aree relative o perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ambientale e/o sotto il profilo igienico-sanitario.

11. Destinazioni d'uso: le destinazioni d'uso ammesse nelle zone A sono quelle residenziali e compatibili così come definito dall'Art. 21 delle presenti N.T.O.

12. Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale: nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione per i quali sia previsto il "restauro" o il "risanamento conservativo" l'area libera di contorno agli stessi, individuata nelle tavole di P.I., deve considerarsi inedificabile in quanto costituente parte inscindibile dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

Negli edifici eventualmente presenti in tali aree, per i quali non sia definita la "categoria di intervento", sono possibili solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, utilizzando i materiali indicati al precedente punto 4.

Eventuali nuove edificazioni possono essere consentite a seguito dell'approvazione di un P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero.

13. Manufatti, reperti di valore storico documentativo e/o monumentale:

Per i manufatti quali mura, vere da pozzo, fontane, ponti, sostegni o altre opere di difesa idraulica del territorio, nonché per tutti gli altri reperti di valore storico-documentativo e monumentale, è prevista la conservazione integrale e l'eventuale restauro.

Il restauro deve avvenire nel rispetto degli elementi originari, utilizzando materiali e tecnologie che denuncino la loro contemporaneità.

Le destinazioni d'uso, esse devono essere tali da risultare coerenti con il tipo di manufatto e comunque corrispondenti a quanto stabilito dall'Art. 21

14. Superfetazioni nelle diverse categorie di intervento:

Le superfetazioni, nell'ambito delle diverse categorie d'intervento, devono essere trattate con le seguenti modalità:

- a) negli interventi di restauro e risanamento conservativo si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo. Tali superfetazioni devono essere demolite qualora l'intervento sia di manutenzione straordinaria o superi i fini manutentivi. La loro demolizione non dà luogo a recupero di volumi.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- b) in tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'eliminazione delle superfetazioni dà luogo a recupero del volume qualora queste non siano abusive sempre che ciò non leda le caratteristiche edilizie e urbanistiche dell'intorno.

15. Interventi urgenti

Per interventi urgenti si intendono tutte le opere provvisorie atte ad impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di parte o di tutto l'edificio. Gli interventi urgenti interessano le puntellazioni e il tamponamento di fori, nonché la parziale demolizione di quegli elementi che possono comunque costituire un serio pericolo per l'incolumità pubblica.

Resta fermo per il proprietario l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione, ove sia richiesta.

Art. 27 Z.T.O. A1 – Aree o edifici di interesse storico ambientale del Capoluogo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. L'ambito classificato dal P.I. come zona territoriale omogenea A1, individua il Centro Storico del Capoluogo del Comune ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31 maggio 1980 n. 80.
2. La zona A1 si attua mediante interventi coordinati e intervento diretto articolati sulla base di cinque modalità di categorie, quest'ultimi facenti riferimento a cinque gradi di protezione attribuiti a ciascuna Unità Edilizia.
3. Altri interventi nella zona A1, atti a produrre trasformazioni diverse da quelle consentite sono possibili solamente per interventi coordinati da attuarsi attraverso la formazione di P.U.A. con i contenuti dei Piani di Recupero, interessanti l'intero comparto definito dalla unità minime di intervento.

Nelle tavole 13.3.3 e nell'allegato A delle N.T.A. del vigente P.R.G., vengono individuate le Unità Minime di Intervento (U.M.I) e le Unità Edilizie (U.E.).
4. Per U.M.I. si intende l'insieme una o più U.E. aventi relazioni morfologiche definite e riconoscibili, tali da non poter essere oggetto di interventi che ne modificano l'unitarietà: ogni trasformazione all'interno della U.M.I. deve quindi avvenire nell'ambito di un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali.
5. Il progetto unitario della U.M.I è formato dagli elaborati e dai documenti richiesti per la concessione edilizia, esteso tuttavia all'interezza della U.M.I. per quanto concerne prospetti, sezioni e sistemazioni esterne.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Le trasformazioni di ogni singola U.E. devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni proprie di ogni categoria di intervento.
7. La disciplina di intervento per ogni singolo edificio è definita nell'allegato A delle N.T.A di cui al P.R.G., e negli elaborati grafici, tav. 13.3.c alla scala 1:1000 sempre del vigente P.R.G.
8. Le categorie di intervento corrispondono a quanto definito all'Art. 26 delle presenti N.T.O.
9. In riferimento ai dati analitici accertati per mezzo di schede riferite alle singole unità edilizie si sono determinati i seguenti gradi di protezione relativi alle categorie di intervento consentite sul patrimonio edilizio esistente:
 - grado di protezione 1 (G.P.1) categoria: RESTAURO CONSERVATIVO;
 - grado di protezione 2 (G.P.2) categoria: RISANAMENTO CONSERVATIVO;
 - grado di protezione 3A,B (G.P.3,A,B) categoria: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA;
 - grado di protezione 4 (G.P.4) categoria; DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE;
 - grado di protezione 5 (G.P.5) categoria; DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.
10. Presentando adeguata ed esauriente documentazione è possibile, con domanda di permesso di costruire, richiedere il passaggio degli edifici da una categoria di intervento ad un'altra *con esclusione degli edifici con G.P.1 e G.P. 5 .(*)* Sulla modifica si pronuncia mediante delibera, il Consiglio Comunale, dopo l'acquisizione del parere del Responsabile di Servizio.
11. Gli interventi coordinati possono essere di due tipi A e B. I primi fanno riferimento ad interventi pubblici finalizzati alla ridefinizione di spazi collettivi i quali debbono fare riferimento ad uno specifico Piano di Settore, i secondi sono finalizzati alla riqualificazione dei luoghi centrali al fine di produrre processi trasformativi più consoni ai caratteri del centro storico. Per questi ultimi la formazione di Piani di Recupero potrà essere operata dai privati secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico ed in collaborazione con lo stesso e quindi fatti propri dalla Pubblica Amministrazione.

Art. 28 Z.T.O. A2 – Aree del Capoluogo comprendenti edifici di interesse architettonico-ambientale esterni al perimetro del Centro Storico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Trattasi di aree non censite dall'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto sulle quali ricadono edifici di rilevante valore architettonico o ambientale.
2. In queste zone il P.I. si attua attraverso un Piano di Utilizzo interessante l'interesse del comparto definito negli elaborati grafici del Piano e dall'allegato A delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. In relazione ai caratteri riferiti alle singole unità edilizie si sono determinati opportuni gradi di protezione atti a salvaguardare e valorizzare questo patrimonio edilizio riportati nell'allegato A delle N.T.A. del vigente P.R.G.
4. Tali gradi determinano per i manufatti le categorie di intervento previste dall'Art. 26 e descritte nell'allegato A delle N.T.A. di cui al vigente P.R.G., che individua le U.M.I.

Art. 29 Z.T.O. A3 – Aree o edifici di interesse storico ambientale del Centro storico di Paolino

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Schede B degli edifici in Centro Storico (P.R.G. Vigente).

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. L'ambito della zona A3 individua il centro storico della Frazione di Paolino ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31 maggio 1980 n. 80.
2. In questa zona il P.I. si attua con interventi edilizi diretti e con Piano Urbanistico Attuativo.
3. L'intervento diretto è disciplinato attraverso i gradi di protezione indicati nell'allegato A alle N.T. del vigente P.R.G.
4. Interventi diversi da quelli descritti sono conseguibili attraverso un P.U.A., con i contenuti del Piano di Recupero, comprendente l'interezza dell'ambito individuato negli elaborati grafici del P.I.
5. L'eventuale P.U.A. avrà come riferimento i parametri delle zone A di cui all'Art. 25

Art. 30 Z.T.O. BA1 – Zona residenziale ambientale di riqualificazione del Capoluogo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In questa zona il P.I. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo.
2. In assenza di uno strumento attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento e di ristrutturazione.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire con la preventiva presentazione di un P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero.
4. Gli edifici di valore storico-ambientale presenti inclusi in tale zona saranno sottoposti ai gradi di protezione previsti dall'Art. 26 delle presenti norme.
5. Mediante Piano Urbanistico attuativo sono ammessi la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti, con mantenimento del volume attuale, anche se superiore agli indici fondiari di zona, è ammessa la ristrutturazione urbanistica nel rispetto degli indici di zona.
6. Negli interventi edilizi diretti e nella redazione di Piani Urbanistici attuativi dovranno essere rispettati i caratteri architettonici e tipologici indicati nel Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.
7. In questa zona si applicano i seguenti parametri:

Tipi edilizi: Edifici composti, a blocco, case a schiera, case abbinate, casa singola o a cottage.

Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare 2,2 mc/mq

Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 3 (tre) fuori terra.

Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 10,00.

Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria

Art. 31 Z.T.O. BA2 – Zona residenziale di riqualificazione suburbana

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In questa zona il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto.
2. Sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e la nuova edificazione.
3. Qualora sia presente un manufatto con volume superiore agli indici di zona, è consentito il recupero dello stesso ai fini residenziali o ad altre destinazioni previste all'Art. 22. Nel caso della demolizione e ricostruzione il nuovo volume dovrà rientrare negli indici di zona.
4. In questa zona si applicano i seguenti parametri:

Tipi edilizi: Edifici composti, a blocco, case a schiera, case abbinate, casa singola o a cottage.

Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare 1,2 mc/mq

Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 2 (due) fuori terra.

Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 7,00.

Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria

Art. 32 Zone B – Zone residenziali di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina generale:

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.
2. Il presente articolo ha efficacia per tutte le zone B fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.
3. In queste zone:
 - il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto;
 - è ammessa l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia aventi funzione prevalentemente residenziale;
 - le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e compatibili di cui all'Art. 21 delle presenti N.T.O.;
 - i garage e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.
4. E' consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che, alla data di adozione del presente P.I., ne sia privo purché rispettato quanto di seguito prescritto:
 - a) il garage può essere realizzato, una tantum, anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità previsti purché abbia superficie utile lorda non superiore a mq. 20,00, sia di altezza massima non superiore a ml. 2,40, se a copertura piana, o non superiore a ml. 2,70, se a falda;
 - b) devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso materiali e tecniche costruttive;
 - c) se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente in un unico corpo e comunque devono essere oggetto di progetto unitario;
 - d) i garage, in quanto pertinenza dell'abitazione, possono essere realizzati sul confine di proprietà previo accordo con i confinanti e sul confine di zona.
5. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria del lotto, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati, possono usufruire di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente e comunque fino a un massimo di 150 mc.. L'ampliamento è consentito

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 21 delle presenti N.T.O.

6. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
7. PRESCRIZIONI:
 - distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: Art. 19 delle N.T.O;
 - distanza dai confini di proprietà: Art. 19 delle N.T.O;
 - distanza dal ciglio della strada: Art. 19 delle N.T.O; fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I.;
 - l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza di ml. 2,70, comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, purchè non determini un aumento di superficie utile, non viene considerato al fine della verifica dei distacchi, delle distanze e dei volumi;
 - nell'ambito del medesimo esercizio commerciale, è concessa la possibilità di aggregare i negozi posti al piano terra con i locali posti al primo piano degli edifici;
 - Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade di tipo E e F sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/04.

Art. 33 Z.T.O. B1 – Zona residenziale semiestensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. PARAMETRI URBANISTICI:

- Tipi edilizi: Edifici composti, a blocco, case a schiera, case abbinate, casa singola o a cottage.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare 1,5 mc/mq;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 3 (tre) fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 10,00;
- Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria.

Art. 34 Z.T.O. B2 – Zona residenziale estensiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. PARAMETRI URBANISTICI:

- Tipi edilizi: Edifici composti, case a schiera, case singole o abbinata;
- Indice fondiario: non può superare mc/mq. 1,2;
- Numero dei piani: non può essere superiore a 2 (due) fuori terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 7,00;
- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria

Art. 35 Zone C – Parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina generale:

1. Comprendono le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali mediante la riconversione o la razionalizzazione di aree già edificate, o la nuova urbanizzazione.
2. Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone C, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.
3. In queste zone:
 - il P.I. si attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - all'interno di tali zone sono ammesse le destinazioni residenziali e compatibili di cui all'Art. 21 delle presenti N.T.O.;
 - i P.U.A. individuati nella cartografia del P.I. possono contenere delle indicazioni di massima sulla organizzazione dell'area nonché le aree a standard;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- prima dell'approvazione del P.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C1 e C2, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione;
- le autorimesse e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale;
- i parcheggi privati delle nuove costruzioni, da ricavarsi in aggiunta a quelli pubblici, devono essere previsti nella misura e secondo le prescrizioni di cui al precedente Art. 17;
- distacco tra fabbricati o tra corpi di fabbrica: Art. 19 delle N.T.O;
- distanza dai confini di proprietà: Art. 19 delle N.T.O;
- la distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 5,00 per le strade non più larghe di ml. 8,00, a ml. 7,50 per le strade con larghezza compresa tra ml. 8,00, a ml. 15,00 per le strade di tipo E ed F, a ml. 10,00 per le strade di tipo C, a ml. 20,00 per le strade di tipo B, a ml. 30,00 per le strade di tipo A.
- le strade di connessione urbana, che attraversano le zone oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), qualora negli elaborati grafici del P.I. non sia prevista una sezione maggiore, devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 10,50, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80 con cordonature aventi altezza non inferiore a cm. 20,00 rispetto al nastro stradale.
- le strade di distribuzione interne alle zone oggetto di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), qualora non diversamente indicato, devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 9,00, corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza singola non inferiore a ml. 1,50, con cordonature aventi altezza non inferiore a cm. 20,00 rispetto al nastro stradale.
- le Zone verdi e le Aree per il verde attrezzato, comprese all'interno dei perimetri dei P.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile;
- Tutti i progetti di nuovi P.U.A. dovranno essere corredati da apposita Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009.
- Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 36 Z.T.O. C1 – Zona mista residenziale e servizi alla residenza

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende quella parte del territorio già edificata ma oggetto di riconversione funzionale prevedendo il riutilizzo dell'area alla funzione residenziale con integrazione di servizi connessi alla funzione abitativa;
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e compatibili di cui all'Art. 21.
3. In queste zone il P.I. si attua attraverso un P.U.A. definente l'intervento sull'intero ambito perimetrato negli elaborati grafici del P.I.
4. Per tali zone i P.U.A. dovranno reperire le quantità di dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, secondo quanto disposto dall'Art. 12 delle presenti N.T.O.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
6. PARAMETRI URBANISTICI:

Tipi edilizi: case a schiera, in linea, a blocco;

Indice di fabbricabilità fondiaria: non può superare 2,0 mc/mq.;

Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 9,5.;

Distanza dai corpi di fabbrica: Art. 19 delle N.T.O.;

Distanza dai confini: Art. 19 delle N.T.O.;

Superficie coperta: non può superare il 40% della superficie fondiaria.

Art. 37 Z.T.O. C2 – Zona residenziale di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende le parti del territorio, urbano o suburbano, di contenute dimensioni intercluse all'interno o limitrofe a zone in tutto o in parte occupate da edifici per la residenza e/o per altre attività, destinate all'insediamento residenziale, la cui utilizzazione richiede la formazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla razionalizzazione e al completamento dell'edificazione e al miglioramento della dotazione di servizi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e compatibili di cui all'Art. 21 delle presenti N.T.O.
3. In queste zone il P.I. si attua per mezzo di P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R. 11/04;
4. PARAMETRI URBANISTICI:
 - Tipi edilizi: case singole, abbinata o a schiera;
 - Indice di fabbricabilità: non può superare 1,00 mc/mq.;
 - Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a 2 (due) fuori terra;
 - Altezza dei fabbricati: non può superare ml. 7,00;
 - Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria;
 - Distanza dai confini: Art. 19 delle N.T.O.;
 - Distanza dai fabbricati: Art. 19 delle N.T.O.;
 - Distanza dalle strade: Art. 19 delle N.T.O.;
5. Per tali zone i P.U.A. dovranno reperire le quantità di dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, secondo quanto disposto dall'Art. 12 delle presenti N.T.O.

Art. 38 Z.T.O. C3 – Ambito di P.E.E.P. vigente

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Tali zone comprendono gli ambiti soggetti a Piano per Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) vigente.
2. In tali zone si applicano le norme contenute all'interno del P.E.E.P. vigente.
3. Alla scadenza del termine di validità del piano si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti N.T.O.

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 39 Zone D – Parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina generale:

1. Comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale;
2. Il presente articolo ha efficacia per tutte le sottozone D, fatto salvo quanto diversamente prescritto ai successivi articoli per le diverse sottozone.
3. Le destinazioni d'uso ammesse per tutte le sottozone sono quelle produttive, commerciali e direzionali di cui all'Art. 22 delle presenti N.T.O.
4. In queste zone il P.I. si attua a mezzo di P.U.A. o con intervento edilizio diretto.
5. DISPOSIZIONI GENERALI:
 - l'altezza delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni e degli ampliamenti non può essere superiore a ml. 12,00; si possono autorizzare maggiori altezze, ove richieste, per la realizzazione di volumi tecnici (cari ponte, carri per ascensori, silos, camini, ecc.);
 - distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica, nelle nuove costruzioni e ricostruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00;
 - distanza dal ciglio della strada, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a ml. 10,00, fatto salvo il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se previsti, negli elaborati grafici del P.I., P.U.A., e/o maggiori distanze previste all'art. 9 punto 2;
 - distanza delle recinzioni dal ciglio della strada, fatto salvo quanto diversamente prescritto dai P.U.A. e le situazioni preesistenti, deve essere di ml. 5,00 e la superficie libera così determinata deve essere adibita a parcheggi privati e/o pubblici, nel caso siano previste aree da destinarsi alla sosta, oppure a confine;
 - distanza dai confini di proprietà, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, non può essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00;
 - le nuove costruzioni e gli ampliamenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati già insistenti sul confine, o da realizzarsi contemporaneamente, a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche formali e le richieste di concessione avvenga congiuntamente, devono inoltre essere fatte salve le distanze dal ciglio della strada e da almeno due altri confini; le

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruite sul confine.

- i P.U.A devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.
 - per le attività commerciali dovranno essere reperite dotazioni territoriali aggiuntive di parcheggi, ai sensi della L.R. n.50/2012 e s.m.i. e relativo regolamento.
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti devono prevedere la dotazione di standard commisurata alla superficie e alla destinazione funzionale dell'ampliamento stesso;
 - i cambiamenti di destinazione d'uso devono prevedere la dotazione degli standard connessi alla nuova destinazione d'uso;
 - le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di Piani Urbanistici Attuativi devono avere una sezione complessiva non inferiore a ml. 11,10 corrispondenti a due corsie di transito e marciapiedi su entrambi i lati di larghezza singola non inferiore a ml. 1,80, con cordonature aventi altezza non inferiore a cm. 20,00 rispetto al nastro stradale;
 - Le abitazioni per il personale di custodia:
 - a) devono essere connesse funzionalmente e strutturalmente alle aziende insediate;
 - b) devono costituire un manufatto unico e inseparabile dagli edifici produttivi;
 - c) concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva;
 - d) non possono essere realizzate all'interno di complessi produttivi nei quali insorgano potenziali cause di nocività;
 - e) per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01.
6. Alla richiesta per il rilascio di titoli abilitativi, relativa agli impianti produttivi deve essere allegata una relazione tecnica prodotta da un professionista qualificato che descriva dettagliatamente un ciclo di lavorazione, con particolare riguardo alle caratteristiche quantitative e qualitative delle acque di scarico, dei fumi, delle esalazioni, delle polveri, dei rumori, ed ai mezzi che si intendono impiegare per la neutralizzazione delle emissioni. La relazione deve inoltre porre in evidenza, attraverso la costruzione dell'albero degli eventi, e i rischi di incidenti rilevanti, come definiti dalla direttiva del Consiglio CEE del 24 giugno 1982 n. 501, recepita dal D.P.R. n. 175 del 17 maggio 1988, e specificare quali siano i dispositivi di sicurezza adottati.

Art. 40 Z.T.O.D1 – Zona produttiva di completamento

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli edifici, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.
2. In queste zone il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.
3. PARAMETRI URBANISTICI:
 - Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq. 1.500;
 - Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area, compresa la superficie coperta per uffici, che non può essere superiore al 5% della superficie del lotto. Gli uffici, inoltre, non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione;
 - Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 5,00 per strade non più larghe di ml, 7,00, a ml. 7,50 per strade con larghezza da 7,00 a 15,00 ml., a ml. 10,00 per strade con larghezza maggiore a ml. 15,00 nel caso non siano previste distanze maggiori come previsto dall'Art. 19 delle N.T.O.;
 - Piazzali di sosta per gli autoveicoli interni al lotto: in misura non inferiore del 10% della superficie del lotto edificabile.

Art. 41 Z.T.O. D2 – Zona Produttiva di espansione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dettate dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.
3. In queste zone il P.I. si attua a mezzo di P.U.A. esteso all'intero ambito individuato dal P.I.,
4. Il P.U.A. dovrà reperire le dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, secondo quanto disposto dall'art. 12 delle presenti N.T.O.
5. PARAMETRI URBANISTICI:
 - Superficie minima del lotto: non potrà essere inferiore a mq. 3.000;
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria;
 - Distanza del ciglio della strada Transpolesana: ml. 60;
6. Tutti i nuovi P.U.A. dovranno essere corredati da apposita Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009.
7. Tutti i nuovi insediamenti dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 42 Z.T.O. D3 – Zona Produttiva di riqualificazione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva funzionalmente dismessa, o in via di dismissione, o carenti di opere di urbanizzazione primaria, per le quali il P.I. prevede il recupero delle aree e/o dei manufatti e/o la realizzazione delle attrezzature mancanti.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dettate dall'Art. 22 delle presenti N.T.O.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. In queste zone il P.I. si attua a mezzo di P.U.A. esteso all'intero ambito individuato dal P.I.,
4. Il P.U.A. dovrà reperire le dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, secondo quanto disposto dall'art. 12 delle presenti N.TO.
5. PARAMETRI URBANISTICI:
Percentuale area coperta: non potrà essere superiore al 35% della superficie territoriale;

Art. 43 Z.T.O. D4 – Zona agroindustriale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende le parti del territorio a prevalente destinazione agroindustriale per le quali il P.R.G. prevede il completamento la saturazione delle aree ancora libere e l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. Sono consentite solo le attività: di conservazione, di trasformazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura. Sono escluse le attrezzature per il solo commercio di prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura.
3. In queste zone il P.I. si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.
4. PARAMETRI URBANISTICI:
 - Superficie coperta: non può superare il 35% della superficie fondiaria;
 - Altezza massima degli edifici: non può essere superiore a ml. 7,50, esclusi i volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 10,00;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml. 15 dalla viabilità di progetto, ml. 20 dalla viabilità comunale, ml. 60 dalla S.S. Traspolesana;
 - Distacco tra fabbricati o tra i corpi di fabbrica: non può 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, possono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e di ml. 10,00 dai fabbricati.

Art. 44 Z.T.O. DS – Zona produttiva speciale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Comprende le parti del territorio con destinazioni di interesse collettivo e sociale.
2. L'attuazione di detta zona è subordinata all'approvazione di un P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il quale potrà essere attuato anche per stralci funzionali;
3. Il P.U.A. dovrà reperire spazi per dotazioni territoriali nella misura stabilita, in funzione delle varie destinazioni, dall'art. 31 della L.R. 11/2004 s.m.i.; per le destinazioni a carattere commerciale, dovranno inoltre essere reperiti gli ulteriori spazi a parcheggio definiti dalla L.R. n. 50/2012 e s.m.i.
4. Le destinazioni d'uso ammesse, con le finalità di cui al comma 1, potranno essere:
 - a) Commerciale;
 - b) Produttivo;
 - c) Direzionale;
 - d) Ricettivo;
5. Potranno essere ricavati alloggi per il personale di servizio per un massimo di mc 1.200.
6. La Superficie coperta massima utilizzabile non potrà superare i 6.000 mq, per un volume massimo di mc 44.000, comprensivi della volumetria per il personale di servizio di cui al comma 5.
7. L'altezza massima non potrà superare i ml 10.00.
8. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 5.00.
9. Le distanze tra fabbricati non potranno essere inferiori a ml. 10.00; distanze inferiori potranno essere definite in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e s.m.i. con contenuti planivolumetrici.
10. L'intero ambito di intervento, così come individuato negli elaborati del P.I., dovrà essere assoggettato ad accordo pubblico/ privato, con relativo convenzionamento, da stipularsi in sede di presentazione ed approvazione del relativo P.U.A., il quale dovrà prevedere anche un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.ro 380/2001, secondo quanto stabilito dalle Linee Guida sulla perequazione approvate dal consiglio comunale.

Art. 45 Attività economiche fuori zona

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

P.A.T.I. del Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Trattasi di attività produttive in contrasto con le normative urbanistiche di zona, che vanno bloccate o confermate.

a) non organicamente inserite da confermare:

All'interno delle Z.T.O. possono essere mantenute le attività di carattere produttivo, commerciale e direzionale già insediate alla data di adozione della presente variante.

Per questi edifici sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia, purchè non producano aumento di volume e non compromettano particolari caratteristiche tipologiche e gli elementi decorativi eventualmente presenti.

Il titolo edilizio per tali opere è rilasciata a condizione che vengano rispettate le quantità minime per parcheggi previste dall'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i., integrate da quanto prescritto dall'art. 2 secondo comma della Legge 24.03.1989 n. 122.

Il Responsabile del Servizio ha facoltà di richiedere interventi particolari, atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità dell'ambiente, nonché, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti, al fine di evitare inquinamenti atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni nocive.

Il Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo, ai sensi delle leggi vigenti.

b) da confermare e ampliare

- L'attività esistente così come individuata negli elaborati del P.I., copre una superficie coperta complessiva di circa mq 1.121 per un volume esistente di circa 3.300;
- L'ampliamento massimo consentito dell'attività in termini di superficie coperta é fissato in mq 200 per un volume massimo di mc 1.000, in aderenza al fabbricato esistente;
- L'altezza massima dei fabbricati é fissata in ml 5,50, salvo deroghe per volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc.).
- Le distanze ammesse sono quelle previste nelle zone D.
- Le aree a verde e parcheggio non devono essere inferiori al 10% dell'area di pertinenza;

2. Dovranno essere realizzati gli eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione primaria carenti e garantire la salvaguardia dall'inquinamento ambientale. Tutti gli ampliamenti degli insediamenti

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

artigianali, commerciali ed industriali sono autorizzati previa sottoscrizione della apposita convenzione; al progetto dovrà essere accompagnata una relazione descrittiva della produzione con particolare riguardo alle modalità di esecuzione della varie categorie di lavoro, delle macchine impiegate, delle funzioni collaterali della produzione (la direzione, l'amministrazione, la rappresentanza, ecc.) che dovranno essere studiate e chiaramente organizzate dal progetto edilizio con specifica individuazione dei percorsi, degli spazi di sosta e di relazione.

3. Eventuali attività economiche esistenti non puntualmente individuate negli elaborati del P.I., potranno realizzare i soli interventi previsti dall'art. 3, lett. a), b) e c) di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

TITOLO VII - SISTEMA RURALE

Art. 46 Z.T.O. E - Agricola

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I del Medio Polesine;

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e comunque nel rispetto delle indicazioni di cui all'art.44 della L.R. 11/2004, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004.
2. Sono ammessi esclusivamente gli interventi in funzione della conduzione delle aziende agricole e quelli ammessi dalle disposizioni legislative regionali (art. 44 LR 11/2004 e DGRV n. 3178/2004):
 - a) per interventi agrituristici è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui alla L.R. n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto";
 - b) sono consentiti interventi per la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palesemente movibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, legnaie nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, che dovranno avere una superficie complessiva massima di 20 mq. (pari alla somma della superficie dei singoli manufatti presenti sul mappale), altezza media non superiore a 2,50 ml.; tali manufatti (per la cui sup. massima si rimanda all'art. 15 lett. i punto 4), salvo la loro realizzazione in area vincolata, sono subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL);
 - c) sono consentiti interventi di ricomposizione, accorpamento delle superfetazioni esistenti;
 - d) In funzione dell'attività agricola è consentita la realizzazione di serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici, secondo quanto disposto dall'Art. 44, comma 6 bis, della L.R. n. 11/2004, aventi le caratteristiche tecnologiche ed elementi funzionali accessori di cui alla specifica D.G.R.V n. 315/2014.
3. La nuova edificazione deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui, disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte, etc., articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno ed alla viabilità di accesso.
4. Si richiamano i seguenti criteri:

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- a) le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue agli edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; esse inoltre dovranno essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici delle preesistenze.
 - b) sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, ed in ogni caso entro un raggio massimo di 30 ml dalla casa di abitazione. Le piscine non possono avere superficie maggiore di 50 mq e non devono essere poste in aree troppo emergenti e visibili;
 - c) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono di norma utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) e comunque seguire gli allineamenti fondiari avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale. Non è consentita l'asfaltatura delle strade poderali;
 - d) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrare necessità al fine di una razionale utilizzazione del fondo;
 - e) dovrà essere prevista la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo.
5. Per le aggregazioni edilizie, gli edifici e i manufatti individuati ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85 che presentano caratteristiche di beni culturali o ambientali, gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono individuati in appositi elaborati di rilevazione.
6. Per tali zone si prescrivono i seguenti indici stereometrici:
numero massimo di piani abitabili: 2 più il sottotetto;
altezza massima dei fabbricati: 7.50 m, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, etc;
7. Distanze dei fabbricati dal confine stradale: fatte salve le maggiori distanze che possono essere stabilite per i singoli casi, la distanza dalla strada del fabbricato o corpo di fabbrica non dovrà essere inferiore a ml. 60 per le autostrade ed i raccordi delle stesse alla rete viaria della zona, se riconosciuti tali; a ml. 40 dalla strada statale comprendenti itinerari internazionali, dai raccordi autostradali non riconosciuti, dalle strade di scorrimento veloce; a ml. 30 dalle strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente e dalle strade comunali e provinciali con sede superiore o uguale a ml. 10,50; a ml. 20 dalle strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.
Come disciplinato dall'art. 48, comma 7ter, lett. e) della L.R. n.11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
8. Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m. 5,00;
9. TUNNEL AGRICOLI
Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di installare tunnel agricoli a carattere stagionale e provvisori con elementi in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti agricoli ed attrezzature, con le seguenti caratteristiche:
- numero massimo di tunnel per azienda non superiore a uno;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- superficie massima mq 300;
- altezza massima netta non superiore a m. 5,50;
- colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone.

Gli interventi di installazione di tali tunnel potranno avvenire mediante compilazione dell'apposito modello di Inizio Lavori da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo posta certificata (PEC).

Detti tunnel potranno avere solamente carattere stagionale e provvisorio e comunque dovranno essere rimossi entro tre mesi dalla data di presentazione della comunicazione presso gli uffici comunali.

Queste strutture non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse.

Dovranno, comunque rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati.

Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004 nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia. Dopo la loro rimozione, potranno essere reinstallati con la stessa tipologia, sito, superficie ed altezza, senza la necessità di una nuova autorizzazione paesaggistica, per un massimo di anni 5.

10. TUNNEL AGRICOLI IN DEROGA

Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali, in deroga a quanto previsto dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli con strutture removibili e reversibili in: ferro, pvc e legno, per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti ed attrezzature agricole, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 300;
- altezza massima netta non superiore a m. 5,50;
- colorazioni ammesse : verde, bianco, grigio, beige e rosso mattone.

Gli interventi di installazione di tali tunnel saranno soggetti ad idoneo titolo abilitativo e dovranno avere la regolare autorizzazione del Piano aziendale dall'AVEPA.

Nel caso che dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovranno preventivamente acquisire la relativa autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs 42/2004 nelle forme previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Dovranno rispettare le distanze da confini, fabbricati e strade, secondo la normativa di Piano con eventuali pareri di Enti sovraordinati.

11. Al fine di attuare forme di mitigazione ambientale, per le strutture a tunnel di cui al precedente comma 10, si dovranno prevedere idonee barriere visive con alberature di essenze autoctone.
12. Per quanto attiene alle particolari prescrizioni sugli aspetti tipologici architettonici, morfologici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'edilizia rurale, si rimanda a quanto delineato dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 47 Unità di intervento in zona agricola

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso a mezzo di altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo. Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.
3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.

Art. 48 Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E

1. Nelle zone agricole sono ammesse la demolizione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale, comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.
2. L'ampliamento delle residenze, con l'esclusione dei fabbricati censiti con scheda denominati "Nuclei di edifici di cui all'ex art. 10 della L.R. 24/85" di cui all'Art. 49 delle presenti N.T.O., è ammesso fino al volume massimo dell'intero fabbricato, compreso l'esistente, di 800 mc. conformemente all'art. 44 della L.R. 11/04 e alle presenti norme.
3. Sono comunque consentiti ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, solamente per edifici puntualmente individuati dal P.I.;

Art. 49 Aree o edifici da tutelare ai sensi dell'ex art. 10 della L.R. 24/85

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I del Medio Polesine;

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina:

1. Comprende gli edifici o gli aggregati rurali che rivestono interesse di carattere storico ambientale secondo la tradizione insediativa locale nel territorio agricolo.
2. Nel rispetto dei parametri quantitativi espressi dalla citata ex L.R. 24/85 per gli edifici censiti sono consentite esclusivamente le operazioni descritte nel 1 comma dell'art. 10.
3. Ferme restando le specifiche norme contenute nel presente articolo e finalizzate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nei casi in cui tali edifici sia singoli che costituenti aggregazioni complesse (corti agricole) svolgano un ruolo produttivo agricolo, resta confermata per la

proprietà la possibilità di accedere alle possibilità di intervento definite per le specifiche sottozone agricole in cui ricade l'aggregato abitativo. All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale o del singolo edificio, individuata dalle schede dell'allegato B, non potrà essere annessa nessuna nuova costruzione ne residenziale ne rurale.

4. DEFINIZIONI

– Corti agricole di rilevante valore ambientale

Comprende quegli aggregati rurali di interesse storico, artistico e testimoniale, isolati nel territorio agricolo, descritti e censiti nell'Allegato B delle presenti N.T.O., aventi caratteri morfologici definiti e riconoscibili, e le aree ad essi contigui di valore ambientale e paesistico, che possono considerarsi parte integrante degli stessi.

Attorno agli edifici di cui al presente articolo, limitatamente ai casi previsti negli elaborati grafici del presente P.R.G., oltre ai limiti di zona, per gli edifici e complessi monumentali sussiste un vincolo di inedificabilità avente un raggio non inferiore a ml. 150, mentre per edicole, capitelli ed altri particolari edifici, compatibilmente con i vincoli esistenti all'intorno, il vincolo di inedificabilità è esteso a una fascia avente un raggio di ml. 100.

Gli edifici che sorgono all'interno delle fasce di rispetto così determinatasi possono essere oggetto di interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

– Edifici ed aggregati edilizi rurali di valore architettonico e ambientale

Comprende quegli insediamenti di interesse architettonico, ambientale e testimoniale, esistenti nel territorio agricolo, descritti e censiti negli Allegati C della presenti N.T.O., il cui recupero e la cui salvaguardia assume rilevanza ai fini di tutela dei caratteri del paesaggio agrario.

5. ATTUAZIONE DEL P.I.

Gli interventi trasformativi di questa Sottozona devono essere regolamentati mediante un Piano di Utilizzo, di cui al precedente art. 3, mentre categorie e modalità di intervento sono definite nelle specifiche schede di cui agli Allegati A delle N.T. del vigente P.R.G.

L'intervento diretto è consentito limitatamente ad interventi di ordinaria manutenzione e, nel caso di edifici puntuali (con esclusione delle corti agricole), per i manufatti contrassegnati con grado di protezione 3 quando questi sono costituiti da piccoli corpi di servizio (inferiori ai 150 mc.) alla residenza. In ogni caso sia in presenza di interventi diretti o con Piano di Utilizzo, che con strumento attuativo al fine di individuare con precisione gli edifici o parti degli stessi sottoposti a specifici gradi di protezione e le caratteristiche materiali delle trasformazioni sia per gli edifici che per le aree di pertinenza, ad integrazione o maggior specificazione delle documentazioni previste per gli interventi in oggetto dovranno essere presentati gli elaborati previsti dall'art. 3.

In questa sottozona tutti i volumi comunque legittimati, che non sono individuati negli elaborati grafici del P.I. e che non sono parte integrante di un edificio in quanto da esso disgiunti, se le prescrizioni proprie della categoria di intervento applicata a questo non lo vietano, possono essere demoliti e accorpati all'edificio stesso, purchè nel rispetto dei suoi caratteri formali e tipologici, nonché dei distacchi e delle distanze previsti dall'Art. 19 delle N.T.O.;

Negli annessi rustici, elementi architettonici quali colonne e pilastri, paraste e lesene, posti sui muri d'ambito e nei portici, costituiscono sempre oggetto di salvaguardia e recupero, quali che siano le categorie di intervento previste. Porticati e intercolunni esistenti possono essere occlusi soltanto ricorrendo a tecnologie e ad elementi che ne consentano la piena intelligibilità e possano essere rimossi senza costituire pregiudizio all'assetto statico e formale.

6. CATEGORIE DI INTERVENTO DEGLI EDIFICI DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Si individuano tre categorie di intervento a cui sottoporre gli edifici sulla base di specifici gradi di protezione attribuiti ad ogni edificio riportati nell' Allegato B delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con le relative schede di rilevamento dei beni ex art. 10 L.R. 24/1985.

Nei casi relativi ai gradi di protezione 1 e 2 è consentito il recupero a fini residenziali, nel rispetto delle prescrizioni della sottozona in cui l'edificio è ubicato, di annessi rustici preesistenti in appoggio ai fabbricati, non più funzionali ai fini produttivi, purchè non precari e non aventi le caratteristiche di superfetazione, nel rispetto integrale delle precedenti prescrizioni nonché delle seguenti:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. E' consentita la apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista o intonacati.

1) Risanamento conservativo: edifici con grado di protezione 1

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare, insieme, il valore storico ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani lesene, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio originaria e delle originarie modalità costruttive e dei materiali;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio, anche in deroga alle norme igienico sanitarie;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o a giardino;
- possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione; possibilità di limitati spostamenti, e/o costruzioni e/o demolizioni di tramezzature;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario, nei limiti della normativa igienico-sanitaria;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- possibilità di inserire scale secondarie, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati artificialmente, con ventilazione forzata e punti cottura, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con gli stessi materiali e soluzioni originarie;
- conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere eseguiti con malte e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani esistenti pari a ml. 2,50; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, poggioli, ecc., ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze o poggioli aggiunti nonché costruirne di nuovi.

2) Ristrutturazione con conservazione e/o ripristino tipologico: edifici con grado di protezione 2

Riguarda edifici minori rappresentativi della tradizionale tipologia agricola locale di cui interessa conservare le caratteristiche architettoniche esistenti esterne od interne quale documento di cultura architettonica e recuperarne, laddove modificati, i caratteri originari; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio che ripristini gli originali caratteri deducibili dall'organismo esistente.

Al fine di dare piena utilizzazione a tali edifici le altezze massime e quelle medie potranno essere adeguate a quelle necessarie per il raggiungimento delle altezze minime abitabili restando ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza media dei vani abitabili pari a ml. 2,50 tenendo preminente la salvaguardia dei fronti, esclusivamente per gli edifici individuati con il carattere di U.E. nelle schede di cui all'Allegato B.

L'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione di parti per le quali il degrado statico e/o dei materiali evidenzia impossibilità di recupero. Tali operazioni dovranno prevedere (come pure i consentiti aumenti di altezza per l'adeguamento dei minimi di altezza abitabili) il ripristino delle facciate secondo i caratteri originari degli andamenti delle pendenze e sporgenze dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornicioni, riquadrature delle forometrie, lesene, ecc.).

Ricostruzioni di parti ed interventi di restauro dell'esistente dovranno attenersi alle indicazioni costruttive e di uso dei materiali previsti all'apposito art. 56 punto 6.

Sono consentite le sostituzioni dei solai per gli slittamenti necessari al raggiungimento delle altezze minime abitabili.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed ad aerazione e ventilazione forzata.

E' fatto obbligo di eliminare le superfetazioni, ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con i caratteri originari degli edifici.

E' fatto esplicito divieto di mantenere terrazze e poggioli aggiunti al corpo originario e di costruirne di nuovi.

3) Ripristino tipologico con o senza demolizione e ricostruzione: edifici con grado di protezione 3

Trattasi di edifici fortemente contrastanti sia con il sistema ambientale in cui si collocano, sia con i manufatti edilizi contestuali o più generalmente di corpi edilizi di servizio alla residenza o alla produzione agricola. Questi corpi, di edificazione relativamente recente, trovano collocazione generalmente all'interno di organismi complessi (corti agricole); altre volte, con minor frequenza, quali elementi aggregati o autonomi di edifici isolati di pregio.

Qualsiasi tipo di intervento, con l'esclusione della sola ordinaria manutenzione, richiesto per il restauro o la ristrutturazione degli edifici contestuali, dovrà obbligatoriamente prevedere nei manufatti contrassegnati con il grado di protezione 3, le seguenti indicazioni:

- sono ammessi interventi sino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente anche attraverso la demolizione del manufatto;
- il ripristino dell'involucro esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale;
- riproposizione delle forature rispetto i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originali di valore decorativo, storico, culturale, ed ambientale.

Le cubature di tali corpi di fabbrica potranno essere recuperate per la formazione di nuovo edificato da utilizzarsi per le funzioni consentite.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate secondo progetti armonici con gli edifici contestuali di pregio di cui riprenderanno i caratteri tipologici, formali ed architettonici.

Nella loro progettazione è fatto obbligo di attenersi alle indicazioni costruttive ed all'uso dei materiali descritti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Le cubature recuperate dovranno dar luogo alla formazione di un unico manufatto edilizio autonomo nel caso di elementi complessi (corti agricole); o se contestuali ad edifici isolati con grado di protezione 1; eventualmente anche in continuità fisica degli edifici esistenti nel caso di manufatti isolati con grado di protezione 2.

7. DESTINAZIONI D'USO

Ai fini di perseguire il fondamentale obiettivo della conservazione del patrimonio di valore storico-ambientale appare opportuno incentivare il riutilizzo previa le opportune operazioni di restauro conservazione e ristrutturazione secondo le specifiche modalità previste per ciascun edificio o sistemi di edifici (corti agricole).

A tal fine appare indispensabile rendere il più possibile articolate le destinazioni d'uso consentite per tali manufatti.

Per gli edifici, di cui al presente articolo, individuati nella cartografia di piano, descritti nelle apposite schede e regolati da specifici gradi di protezione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) attività agrituristiche (con ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, ecc.);

Nella destinazione d'uso residenziale è consentita la formazione di servizi sportivi e del tempo libero connessi alla residenza quali: campo da tennis, piscina, elementi di arredo degli spazi verdi, ecc..

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, qualora non precisati sulla scheda, sono soggetti a P.U.A., con i contenuti del Piano di Recupero, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto complessivo del complesso rurale.

Nell'ambito del P.U.A., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, etc., che peraltro non stravolgano il complesso preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti senza interruzione di montanti o grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.

In ogni caso la pratica edilizia, dovrà contenere una documentazione fotografica a colori delle preesistenze estese al fronte completo su strada per 100 ml. ed ai fabbricati vicini.

E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente.

Art. 49 bis Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete (IRVV) e contesti figurativi

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I del Medio Polesine;

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

Disciplina di zona:

- 1. L'individuazione puntuale nelle tavole del PI, individua le Ville Venete pubblicate nel catalogo e atlante del Veneto dall'Istituto Regionale per le Ville Venete (IRVV) con i relativi contesti figurativi.**
- 2. La perimetrazione del contesto figurativo coincide con l'individuazione planimetrica e catastale degli spazi scoperti riportata nell'atlante dell'IRVV.**
- 3. All'interno dell'area di pertinenza del contesto figurativo della Villa Veneta, sono consentiti, in assenza di specifica scheda normativa, gli interventi previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. art. 3 lettere a)-b)-c).**
- 4. Nel caso la Villa Veneta ed il relativo contesto figurativo siano a soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004, sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.**

Art. 50Z.T.O. N.R.A. – Nuclei residenziali in ambito agricolo (ex E4B)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I del Medio Polesine;

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

5. All'interno di tale sottozona sono consentiti:

- a) le destinazioni d'uso a carattere residenziale e/o compatibile così come descritte all'Art. 21 delle presenti N.T.O.;
- b) la costruzione di manufatti di carattere polifunzionale che consentano l'insediamento di attività di artigianato di servizio rapportato alle attività agricole (officine meccaniche per i mezzi agricoli) o attività agrituristiche e/o ricettive (servizi di ristorazione, alloggi, vendita e degustazione dei prodotti agricoli, etc.)

6. Per l'edificazione in tali sottozone si prescrive quanto segue:

- Indice di edificabilità fondiaria: non può superare 0.5 mc./mq
- numero massimo dei piani abitabili: n. 2;
- distanza minima dalla strada: Art. 19 delle N.T.O; salvo la prescrizione di allineamenti obbligatori;
- distanza minima dai confini di proprietà: Art. 19 delle N.T.O;
- distanza minima tra edifici: Art. 19 delle N.T.O; le cabine elettriche, se necessarie, devono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml.5,00 e ml.6,00 dai fabbricati preesistenti.
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a ml.7,50. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- Distanza dai confini di proprietà: Art. 19 delle N.T.O;
- Distanza dal ciglio della strada: Art. 19 delle N.T.O; salvo la prescrizione di allineamenti obbligatori;

7. Altezze diverse, distanze e distacchi inferiori rispetto a quanto sopra previsto possono essere ammessi solo a seguito dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo con indicazioni planivolumetriche di cui all'Art. 19 della L.R. 11/04.

Art. 51 Z.T.O. N.E.D. – Nuclei di edificazione diffusa (ex E4A)

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I del Medio Polesine;

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Gli Elaborati 01 e 02 del P.I. evidenziano le aree di edificazione diffusa o consolidata indicate nel P.A.T.I., come “Nuclei di edificazione diffusa”, al cui interno vengono individuati dei lotti nei quali è ammessa la nuova edificazione non per indice, ma con un volume predeterminato.
2. In modo particolare sono individuate le seguenti tipologie di lotti:
 - Lotto tipo A: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 450 mc;
 - Lotto tipo B: rappresenta il lotto riservato alla nuova edificazione con un volume massimo di 600 mc;
3. Modalità di intervento: Intervento diretto per le lettere a), b), c), d) dell’art. 3 D.P.R. 380/2001 per gli edifici esistenti; è ammesso l’ampliamento fino ad un massimo di mc. 800 compreso l’esistente per ogni unità abitativa esistente. Per gli interventi di cui all’art.3, lettera e), del D.P.R. 380/2001 è previsto l’intervento diretto in seguito all’individuazione dei lotti edificabili, riportati nelle Tavv. del P.I.
4. Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, singolo e a schiera per un massimo di 3 unità abitative;
5. Numero massimo dei piani: 2 fuori terra;
6. Altezza massima del fabbricato (H): 7,50 ml;
7. Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
8. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,0 m.;;
9. Distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica: E’ prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10,00. Tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata.
La distanza tra pareti entrambe non finestrate non può essere inferiore a ml. 5,00.
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
10. Destinazioni d’uso consentite: sono ammesse destinazioni d’uso a carattere residenziale così come descritte all’Art. 21 delle presenti N.T.O.;
11. Parcheggi: all’interno delle Z.T.O. N.E.D. i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all’Art. 17 delle presenti N.T.O.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

12. L'amministrazione al fine di garantire una migliore dotazione di opere di urbanizzazione primaria negli interventi diretti con "edificabilità puntuale su lotto inedificato" può prevedere l'obbligo di intervenire attraverso progettazione urbanistico-edilizia unitaria mediante intervento diretto con convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
13. È ammesso il recupero ai fini residenziali degli annessi agricoli esistenti. Sono escluse dalle presenti norme gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo documentato della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, inseriti all'interno dei Nuclei residenziali in ambito agricolo (zone urbanizzazione diffusa e consolidata nel P.A.T.I.), che saranno normati con quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/04 e dalle presenti norme in materia.
14. Sono esclusi dalle presenti norme gli eventuali fabbricati vincolati ex art. 10 L.R. n.24/85', che dovranno rispettare le prescrizioni dettate dai corrispondenti elaborati di rilevazione.
15. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che possono prevedere l'accorpamento di volumi accessori esistenti in unico edificio, anche su diversa area di sedime, nel caso di cambio di destinazione d'uso compatibile. Gli interventi sono consentiti con le prescrizioni sopra riportate.
16. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.
17. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Art. 52 Edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso puntualmente individuati

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I del Medio Polesine;

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina:

1. Con apposita grafia vengono individuati negli elaborati grafici del P.I. gli edifici per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso. Trattasi di edifici a carattere produttivo o residenziale che non hanno nesso funzionale con il fondo agricolo di riferimento.
2. Per tali edifici puntualmente individuati le nuove destinazioni d'uso ammesse sono:
 - Residenza;
 - Commerciale;
 - Turistico – ricettivo;
 - Artigianato di servizio;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- Dirizionale

3. Per tali edifici puntualmente individuati, in assenza di apposita scheda gli interventi ammessi sono:

- cambio di destinazione d'uso con le destinazioni di cui al comma precedente, nel limite di 800 mc;
- altezza massima 7,50;
- tipologie edilizie in linea con i caratteri architettonici dell'edilizia rurale definiti dal Prontuario.

TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 53 Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

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

Art. 54 Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo esemplificativo e non esaustivo: istituzioni religiose, istituzioni culturali e associative, istituzioni per lo svago e lo spettacolo, istituzioni sanitarie, istituzioni amministrative i genere, servizi amministrativi, servizi di pubblica sicurezza, servizi per telecomunicazioni, servizi commerciali (mercati, fiere), servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti Enel, impianti di depurazione).
4. Rapporto massimo di copertura: sarà determinato dal progetto definitivo in funzione dell'interesse pubblico e comunque non potrà superare il 50% della superficie fondiaria;
5. Altezza massima del fabbricato: non deve essere superiore a ml. 12,00, salvo esigenze particolari documentate;
6. Distanza minima tra i fabbricati: devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 02/04/68 n. 1444;
7. Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 5,00;
8. Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dal decreto ministeriale n. 1404/68 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento;
9. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuta la concessione da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

Art. 55 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T. I. Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

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

Art. 56 Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

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

TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

Art. 57 Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

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

L.R. n. 30/2016;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. Le aree di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la viabilità.
2. Su esse potranno essere realizzati ampliamenti delle sedi stradali esistenti, fino ad una profondità massima di ml. 5,00, anche se non espressamente indicati sulle planimetrie del P.I..
3. La localizzazione dei tracciati viari e ciclabili deve essere considerata come indicativa e pertanto in fase di esecuzione essi potranno subire quelle contenute modifiche dovute alla eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
4. Prima di dare inizio ai lavori, i tracciati sull'area, definiti con punti fissi di linee e di livello, dovranno essere approvati, previo sopralluogo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. La viabilità secondaria indicata nelle tavole del PI, che organizza i collegamenti all'interno degli insediamenti residenziali e produttivi, dovrà essere realizzata e ceduta al Comune dagli aventi titolo dei PUA o interventi unitari, nel caso detta viabilità sia interclusa in più ambiti di PUA, dovrà essere redatta una progettazione di coordinamento urbanistico che contempli una progettualità complessiva dei PUA interessati, con i relativi impegni prescrittivi di realizzo e cessione della relativa viabilità.
6. Ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. n. 495/1992 “Regolamento d’esecuzione e di attuazione”, sono indicate le fasce di rispetto stradali da rispettarsi ai fini della sicurezza della viabilità, come riportato nella tabella in calce.
7. Le aree incluse nelle fasce di rispetto viarie sono inedificabili, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
8. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PATI e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

9. Sono ammessi solo interventi di cui alle lettere a),b),c),d), art. 3, del D.P.R. 380/2001. L'ampliamento di edifici esistenti connessi alla conduzione di fondi agricoli, laddove sia ammissibile sulla base dei parametri definiti per l'edificazione nelle zone agricole, deve avvenire in modo da non produrre volumi più vicini alla fonte della protezione di quelli esistenti.
10. Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
11. Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo con le distanze da rispettare in base alla tipologia delle infrastrutture viabilistiche.

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

POSIZIONE	OPERE	Tipo A autostrade	Tipo B extraurbane principali	Tipo C extraurbane secondarie	Tipo D urbane di scorrimento	Tipo E urbane di quartiere	Tipo F locali
fuori dai centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada	60 m	40 m	30 m			20 m 10 m se vicinali
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal P.I., sia con INTERVENTO DIRETTO che previo P.U.A.	30 m	20 m	10 m			-
	nuovi canali, fossi ed escavazioni lateralmente alle strade	non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m					non inferiore alla profondità, con il minimo di 3 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	5 m	5 m	5 m			-
	alberi da impiantare lateralmente alle strade	non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m					non inferiore alla massima altezza raggiungibile, con il minimo di 6 m

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

	siepi vive anche stagionali alte sino a 1 m siepi morte alte sino a 1 m realizzate con filo spinato, rete metallica e simili (su paletti in legno o cordoli e muretti alti sino a 30 cm)	1 m					1 m
	siepi vive, piantagioni e siepi morte alte più di 1 m o realizzate su cordoli e muretti alti più di 30 cm	3 m					1 m
nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, in assenza di PRG/PF vigente	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

Art. 58 Fascia di rispetto cimiteriale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

L.R. n. 11/2004, art. 41, comma 4bis;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

- Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni e a quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 166 del 2002.
- Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. All'interno dell'area assoggettata a fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di un chiosco a carattere temporaneo e convenzionato con il Comune, di ridotte dimensioni da destinare alla vendita di fiori, piante e prodotti affini per una superficie coperta massima di 25 mq., con l'altezza max. utile di m. 3,00.

Art. 59 Fascia di rispetto depuratori

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;
D.Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale";
Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977;
Piano Regionale di Tutela delle Acque;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01a/01b - Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;
Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;
Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;
Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

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

Art. 60 Fascia di rispetto idraulico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;
R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

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

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.

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

Art. 61 Fascia di rispetto ferroviario

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

D.P.R. 753/1980;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Valgono le norme previste dal DPR 753/1980.
2. All'interno dei centri edificati o delle zone edificabili previste dal P.I. e già dotate delle opere di urbanizzazione, è possibile derogare alle distanze minime previa autorizzazione ai sensi art. 60 del DPR n° 753/1980.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

3. Nella zona E sono ammessi gli interventi di cui all'art. 48, comma 7 ter, lettera e), della L.R. 11/2004, previa autorizzazione ai sensi art. 60 del D.P.R. n° 753/1980.

Art. 62 Vincolo monumentale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei Beni culturali e del paesaggio, Art. 10;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Sulle tavole del P.I. sono indicati con colore rosso i fabbricati e le eventuali loro pertinenze, soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per l'esatta individuazione si rimanda ai relativi decreti di istituzione.
2. Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere della Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.
3. **Si prende atto in questa sede della nota pervenuta da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza – Prot. 23211 del 25.09.2019 e successive notifiche, relativa all'Avvio del procedimento per l'imposizione di prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.ro 42 e riguardante gli immobili posti intorno a Villa Badoer. Qualora a seguito della conclusione del procedimento di cui sopra, detti immobili vengano sottoposti a vincolo, anche parziale, questi si intendono automaticamente recepiti senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi.**

Art. 63 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

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

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Sono le fasce di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex 431/1985 "Galasso");

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

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

Art. 64 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. g), D.Lgs 42/2004

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. Medio Polesine;

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

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

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

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

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

Art. 65 Aree interessate da vincolo archeologico:

Legislazione di riferimento:

D.Lgs. n. 42/2004, Artt. 13, 142, comma 1, lett. m) e 146

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Nelle tavole del P.I. sono riportati i perimetri delle aree soggette a vincolo archeologico dichiarato ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 42/2004.
2. Tali aree comprendono l'insediamento antico di Frattesina (D.M. 17.12.1988) e la Necropoli di Narde 1 (D.M. 24.08.1993).
3. Gli elaborati di P.I. individuano inoltre le zone di interesse archeologico non dichiarato sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 42/2004 e soggette ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 66 Allevamenti zootecnici intensivi e strutture agricole produttive

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

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

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Sono le strutture agricole – produttive e gli allevamenti zootecnici intensivi per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.
2. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.
3. L'individuazione delle fonti di vincolo, riportate a titolo ricognitivo e non esaustivo negli elaborati grafici del P.A.T.I./ P.I. possono essere modificate e/o integrate, comprese le relative fasce di rispetto (essendo dinamiche), secondo le condizioni rilevabili al momento e acquisito il parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PI.
4. Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

5. In riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.
- si precisa inoltre che per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

6. Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, o la modifica e/o ampliamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le direttive seguenti:

- a) riqualificazione, eventuale bonifica del sito e mediante il riordino degli insediamenti esistenti per le parti ritenute idonee, nonché ripristino della qualità ambientale anche attraverso la dotazione delle prescritte urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- b) forme di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di fasce verdi di adeguata larghezza e piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- c) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- d) In deroga a quanto previsto dal prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, è ammessa la possibilità di costruire allevamenti con dimensioni autorizzate dal piano aziendale approvato dall'AVEPA.

Gli edifici potranno avere struttura metallica o in calcestruzzo armato, la copertura parabolica o a falde con pendenze superiori al 15%. Le pareti potranno essere realizzate in muratura intonacata al civile o con pannelli metallici sandwich o con altro materiale tecnico, le coperture potranno essere realizzate anche con pannelli in lamiera o tensostruttura.

Le colorazioni da utilizzate dovranno essere scelte fra verde, grigio, bianco, beige o rosso mattone. Nel caso dette strutture ricadano all'interno di aree con vincoli paesaggistici, dovrà preventivamente essere acquisita l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, nelle forme previste dalle vigenti disposizioni.

Le distanze da strade, confini e fabbricati, dovranno rispettare la normativa di piano ed eventuali pareri di Enti sovraordinati.

- e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

- f) utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare termico, fotovoltaico, geotermico ecc.) su edifici diversi da quelli di nuova realizzazione per i quali corre già l'obbligo (almeno 1 KW per ogni unità abitativa e 5 KW per fabbricati industriali art.1 comma 289 Legge finanziaria 2008);
- g) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc..

Art. 67 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

D.Lgs. n. 259/2003;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

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

Art. 68 Impianti per la distribuzione dei carburanti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. Medio Polesine;

D.G.R.V. n. 1562/2004;

D.G.R.V. n. 497/2005;

Disciplina di zona:

1. Nel rispetto del piano regionale per la razionalizzazione della rete carburanti e nel rispetto della legislazione vigente in materia, in tutte le zone ed aree e limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68, escluse quelle di cui al successivo punto, è consentita l'installazione di nuovi impianti commerciali per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.
2. Nelle zone territoriali omogenee di tipo A e nelle zone per servizi alla residenza non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti. Non sono inoltre ammessi nuovi impianti o ampliamento di impianti esistenti a distanza inferiore a 200 m. dagli immobili tutelati ai sensi .del DLgs n. 42/04.
3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.) anche le strutture per l'assistenza meccanica e lavaggio degli

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

autoveicoli, le attività commerciali, i servizi di ristoro, i servizi igienici, ecc. solo se strettamente connesse con l'attività principale.

4. Tutti gli impianti per la distribuzione di carburanti devono rispettare le norme di cui alle D.G.R.V. n. 1562/2004 e n. 497/2005, oltre alle vigenti disposizioni regionali in materia, che si intendono qui integralmente riportate, nella quale sono definiti criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati, comprese le allegate norme tecniche di esecuzione.
5. Per gli impianti esistenti è ammesso l'ampliamento solo a seguito di completo adeguamento alla normativa vigente.

Art. 69 Elettrodotti

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

Legge n. 36 del 22.02.2001;

L.R. n.27 del 30.06.1993 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti";

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina di zona:

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti e metanodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
2. L'individuazione effettiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è indicativa. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.

Art. 70 Coni visuali

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

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

Art. 71 Verde privato vincolato

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. Medio Polesine;

Elaborati grafici di riferimento:

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

Elab. 02a - Zone significative: Centro, scala 1:2000;

Elab. 02b – Zone significative: Ramedello, Paolino, scala 1:2000;

Disciplina:

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

Art. 72 Elementi della rete ecologica comunale

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I. Medio Polesine;

P.T.C.P. della Provincia di Rovigo;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 03a/03b – Vincoli e tutele, scala 1:5000;

Disciplina:

1. Il P.I. in conformità al P.A.T.I. persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Per la “Rete Ecologica Comunale” il P.I., nel rispetto di quanto sancito dalle N.T. del P.A.T.I., pone le seguenti prescrizioni generali:
 - gli elementi vegetazionali lineari di connessione ricadenti all’interno della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d’acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
 - i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
3. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. l).
4. Il P.I. individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
 - *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al P.A.T. che presentano idonee caratteristiche.
Rappresentano l’elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l’interscambio genetico, fenomeno indispensabile per il mantenimento della biodiversità;
 - *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale, che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà;
 - *aree di connessione naturalistica*: Per le aree di connessione naturalistica il P.I., in attuazione del P.A.T.I., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
 - Salvaguardia dell’integrità degli spazi agricoli e seminaturali;
 - Aumento della biodiversità e della biocapacità, quest’ultima intesa come la capacità potenziale di un territorio di erogare dei servizi naturali, come ad esempio la cattura dell’energia solare, la

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

regolazione del clima e della temperatura, il riciclo della materia organica, la produzione di ossigeno, la disponibilità di cibo, e così via.

5. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per “*continuità*” non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di “*connettività*”, spostando l’attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un’azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.
6. Per corridoi ecologici il P.I., in attuazione del P.A.T.I., identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:
 - Il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
 - La riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti;

PRESCRIZIONI

9. L’edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell’area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.
10. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell’area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d’acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale.
11. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
12. Nell’ambito di un corridoi ecologico è vietato:
 - l’interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscano l’effetto di barriera faunistica;
 - l’apertura di cave e discariche;
 - l’eliminazione o il deturpamento delle siepi esistenti. Sono sempre consentiti, invece, gli interventi di manutenzione delle stesse (es.: potatura).
13. Sono ammessi tutti quegli interventi utili al mantenimento ed al miglioramento della capacità di connessione dei corridoi ecologici, compresi gli interventi finalizzati alla mitigazione degli impatti provocati da tutti quegli elementi di origine antropica, quali, ad esempio, recinzioni che ostacolano il transito delle specie, strade e manufatti di ogni genere.
14. È ammessa la modifica della localizzazione dei corridoi stessi, così come individuata nelle tavole di progetto del P.I., conseguentemente agli interventi di trasformazione del territorio da attuare, purché le pratiche di autorizzazione siano accompagnate da una dettagliata descrizione delle azioni che giustificano il miglior esito progettuale.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

15. Gli interventi progettuali non possono comunque eliminare o diminuire la capacità di connessione del corridoio oggetto di trasformazione, che dovrà necessariamente essere oggetto di compensazione al fine di mantenere inalterata la funzionalità ecologica del territorio. A tal fine si specifica che tutti i corridoi ecologici di progetto, derivanti da azioni compensative, dovranno utilizzare le strutture a siepe o a filare tipiche del luogo.
16. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 73 Le aree di trasformazione urbanistica

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE NEGOZIATA:

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti individuati dal presente Piano possono essere assoggettabili a perequazione; seguono criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 37.
3. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
4. Resta in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione sui criteri applicativi e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione/compensazione e della "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, con vincolo o monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
5. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
6. Nel caso in cui gli interventi possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può, in concerto con i proprietari, procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04 e quanto previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01 e smi
7. Gli interventi oggetto di perequazione urbanistica devono essere definiti tramite progetto unitario, attuabile anche per stralci, tale da garantire l'unitarietà dell'intervento.
8. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

9. Il Comune utilizza le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
10. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, partecipano pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree e/o vincolo di destinazione d'uso o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A. o strumento ad esso assimilabile.
11. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
12. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.
13. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
14. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
15. Gli standard urbanistici richiesti sono calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo secondo le procedure e quantità di cui alle presenti norme.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO:

16. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k) della L.R. 11/2004.
17. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
18. Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
19. L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.
20. Viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

22. L'art. 37 della L.R. 11/04 disciplina la compensazione urbanistica. E' l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
23. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi. Detta determinazione è disciplinata con apposito atto del Consiglio Comunale.
24. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

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

25. Per le attività produttive in zona propria ed impropria trova integrale applicazione: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004 L.R. n. 04 del 26.06.2008D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998, D.P.R. 160/2010 E D.G.R.V. 832/2010, L.R. n. 55 del 31.12.2012, circolare regionale n. 1 del 20.01.2015

TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Art. 74 Misure di mitigazione e compensazione ambientale

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

Art. 75 Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

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

Art. 76 Monitoraggio V.A.S.

1. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
2. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS al P.A.T.I. del Medio Polesine le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono quelle indicate all'art. 67 delle N.T. del P.A.T.I. del Medio Polesine.
3. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di Fratta Polesine, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

4. Nella fase di attuazione del P.A.T.I. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
5. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Rovigo, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica e provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 77 Energia prodotta da fonti rinnovabili

1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del decreto legislativo 387/2003, sono dichiarate di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti.
2. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011 e s.m.i., oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Al fine di contemperare il ricorso all'uso di fonti energetiche rinnovabili con le esigenze di tutela della salute umana, di protezione dell'ambiente e di tutela del paesaggio, di contenimento del consumo di suolo, di preservazione delle risorse naturalistiche, relativamente agli impianti energetici a biomassa,
4. agli impianti energetici a biogas e gas di discarica e di processi di depurazione di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti (così come disciplinato dall'Art. 111 della L.R. n. 30/2016).
5. Tutti i manufatti che costituiscono gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse quali digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia, impianti di combustione o gassificazione della biomassa per la cogenerazione di energia elettrica e calore, devono essere collocati ad una distanza pari a:
 - a) per gli impianti sopra i 1.000 kW elettrici di potenza:
 1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 150 metri;
 2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 300 metri;
 - b) per gli impianti sopra i 3.000 kW elettrici di potenza:
 1. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili sparse: 300 metri;
 2. distanza minima reciproca rispetto alle residenze civili concentrate (centri abitati): 500 metri.
5. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle disposizioni stabilite per gli elementi costituenti la rete ecologica, come individuata e disciplinata nei piani urbanistici approvati o adottati e in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dell'articolo 12, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
6. Qualora la realizzazione di tali manufatti ed installazioni sia condizionata all'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e di riequilibrio ecologico e ambientale, l'esercizio degli impianti è

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

subordinato al completamento degli interventi predetti, ovvero alla presenza di adeguate garanzie finanziarie per la loro realizzazione.

7. In assenza di piani urbanistici con individuazione e disciplina degli elementi della rete ecologica, le disposizioni di cui al comma 5 e 6 si applicano con riferimento alla rete ecologica individuata e normata nei piani gerarchicamente sovraordinati.
8. I manufatti e le installazioni relativi agli impianti energetici di cui al comma 3 possono essere autorizzati qualora conformi alle prescrizioni contenute negli elaborati di valutazione ambientale strategica e pareri connessi relativi al piano energetico regionale, al piano regionale di tutela e risanamento dell'atmosfera e, ove presenti, ai piani energetici comunali.
9. La Giunta regionale, al fine di predisporre le linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi del decreto ministeriale 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", avvia attività di studio per definire le ulteriori misure atte a garantire il rispetto delle esigenze pubbliche di tutela, prevenzione e preservazione di cui al comma 3.
10. Sino all'entrata in vigore delle linee guida regionali di cui al comma 9, gli impianti energetici di cui al comma 3, e loro ampliamenti, possono essere autorizzati in zona agricola esclusivamente qualora richiesti dall'imprenditore agricolo a titolo principale.
11. La Giunta regionale è autorizzata ad emanare provvedimenti esplicativi e di indirizzo in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
12. Le norme di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di cui al comma 3 a servizio di opere pubbliche o di pubblica utilità e agli ampliamenti di quelli già esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 78 Deroghe

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

Art. 79 Disposizioni transitorie

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

Art. 80 Tolleranze

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

Art. 81 Norme abrogate

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

ALLEGATO SCHEMA "CONV" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004

COMUNE DI FRATTA POLESINE

Provincia di Rovigo

N° di rep.

Oggetto: Piano di lottizzazione residenziale/produttivo "_____".

SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Fratta Polesine, presso la sede Municipale, Via....., avanti a me _____ Notaio in _____ iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____ senza l'assistenza dei testimoni avendovi i camparenti, tra loro d'accordo e con il mio consenso, rinunciato.

Sono comparsi i Signori della cui identità personale, qualifica e potere di firma io Notaio sono certo:

-

PREMESSO

- che il Piano urbanistico attuativo (.....) residenziale/produttivo è costituito da un'area destinata, dal P.I. stesso, in zona.....
- che il Piano urbanistico attuativo (.....) di cui trattasi, redatto si compone indicativamente dei seguenti elaborati:
 - Relazione
 - Documentazione fotografica
 - Tabelle stereometriche - elenco catastale delle proprietà
 - Norme di attuazione
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
 - Relazione geotecnica (D.M. 11.03.1988).
 - Schema di convenzione
 - Tav. 1 - scala 1:5000 - Estratto PI vigente
 - Tav. 2 - scala 1:2000 - Planimetria di inquadramento
 - Tav. 3 - scala 1:1000 - Ambiti di intervento
 - Tav. 4 - scala 1:500 - Planimetria stato di fatto
 - Tav. 5 - scala 1:500 - Viabilità - parcheggi - verde
 - Tav. 6 - scala 1:500 - Lottizzazione delle aree
 - Tav. 7 - scala 1:500 - Sezioni stradali tipo
 - Tav. 8 - scala 1:500 - Sistemazione aree verdi - parcheggi - viabilità
 - Tav. 9 - scala 1:500 - Accessibilità percorsi esterni (L. 13/89)
 - Tav. 10 - scala 1:500 - Schema reti fognatura
 - Tav. 11 - scala 1:500 - Schema rete elettrica e telefonica
 - Tav. 12 - scala 1:500 - Schema rete acquedotto e gas metano
 - Tav. 13 - scala 1:500 - Progetto impianto elettrico pubblica illuminazione
 - Tav. 14 - scala 1:500 - Planivolumetrico
 - Tav. 15 - scala 1:500 - Aree da cedere
 - Tav. 16 - scala 1:500 - Mitigazione ambientale
- che tale Piano ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato in data
- che il Piano stesso prevede ai sensi dell'art. 28 comma 5° della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 la stipula fra il Comune e la Ditta Concessionaria di una convenzione concernente gli obblighi in ordine all'attuazione del Piano stesso;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

La premessa in narrativa è parte integrante della presente convenzione.

Art. 2

Attuazione del Piano

La Ditta Concessionaria, avente titolo si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto, che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendo in modo specifico e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 3

Opere di Urbanizzazione primaria: onere complessivo - scomputo contributo

Dalla relazione allegata risulta che la presente convenzione si riferisce ad una lottizzazione a scopo residenziale nella quale è prevista:

- per la parte residenziale una volumetria edificabile pari a mc

Di conseguenza, applicando l'onere prescritto dalle tabelle comunali con delibere di C.C. n.... del per l'urbanizzazione primaria risulta a carico della Ditta Concessionaria il seguente onere complessivo:

mcx €/mc= €

Le opere di urbanizzazione primaria relative alla presente lottizzazione risultano le seguenti:

- STRADE all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale per una superficie di mq per l'accesso ai lotti, della larghezza di ml. 7.00 interamente asfaltate con i marciapiedi rialzati aventi una larghezza di m. 1,50, per una superficie di mq, il tutto per complessivi mq
- PARCHEGGI per complessivi mq
- FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE di tipo separato completa di pozzetti stradali d'ispezione e di raccolta ai lotti;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E F.M. completa di allacciamenti ai lotti;
- RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE completa di quadro elettrico;
- RETE TELEFONICA completa di allacciamenti ai lotti;
- VERDE PER COMPLESSIVI mq, comprensivo anche della quota di verde secondario di cui all'art.

Le sopradescritte opere di urbanizzazione primaria, eseguite con le modalità e le prescrizioni di legge secondo il progetto allegato alla presente completo di computo metrico e preventivo di spesa comportano una spesa complessiva di € cioè superiore al contributo di € che la Ditta Concessionaria dovrebbe versare al Comune di Fratta Polesine per gli oneri di Urbanizzazione primaria secondo i dettami della L.R.

Di conseguenza, riferendosi a quanto previsto dall'art. 11 della Legge 10/77, la Ditta Concessionaria si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le opere di Urbanizzazione primaria previste e necessarie per l'Urbanizzazione del terreno della presente convenzione, a scomputo totale del contributo prescritto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte nel presente articolo e meglio precisate nel computo metrico, preventivo di spesa e disegni di progetto, dovranno essere realizzate previa accordi con l'U.T.C. e con gli uffici tecnici dei competenti Enti gestori dei diversi impianti tecnici.

Art. 4

Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

La Ditta Concessionaria si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree destinate a strade, a parcheggi, a verde, come indicate negli elaborati grafici allegati.

Gli oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico della Ditta Concessionaria.

Art. 5

Opere di urbanizzazione secondaria - onere complessivo -

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Concessionaria determinata in relazione alla cubatura e superficie massima edificabile, prevista dal Piano di lottizzazione è di €

Detto importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data con quietanza n.

Art. 6

Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria tempi di esecuzione.

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg. dalla data di notifica dell'autorizzazione a lottizzare. Tali opere, saranno ultimate, comunque entro e non oltre tre anni dalla data riportata in calce alla presente convenzione.

Qualora allo scadere dei termini stabiliti le opere non risultassero completate, senza giustificati motivi, il Sindaco potrà esaminare l'opportunità di concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori suindicati.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Concessionaria.

Art. 7

Trasferimento oneri

Qualora la Ditta Concessionaria avesse ad alienare aree oggetto della Lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo della Ditta Concessionaria alla realizzazione di tali opere, essa dovrà

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la ditta Concessionaria, chiederà a mezzo lettera raccomandata l'accertamento dell'avvenuta esecuzione delle opere stesse e la redazione del verbale di ultimazione dei lavori, che sarà fatto entro 60 gg. dal ricevimento della richiesta.

Contestualmente al permesso a lottizzare potranno essere rilasciati anche i singoli permessi di costruire relativi alla costruzione degli edifici residenziali, questi però non potranno essere resi abitabili o agibili in mancanza della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 8

Collaudo

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria saranno trasferite gratuitamente al Comune di Fratta Polesine dopo che il tecnico designato dal Comune stesso avrà provveduto al collaudo delle opere.

Il collaudo dovrà avvenire entro il 2° semestre dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo la Ditta Concessionaria avrà fatto redigere il tipo di frazionamento per la identificazione catastale di tutte le aree destinate all'utilizzazione pubblica da cedersi al Comune.

Art. 9

Manutenzione e custodia delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 3 e 5 e fino alla consegna definitiva al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e custodia sono a totale carico della Ditta Concessionaria

Art. 10

Vigilanza

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e alle condizioni esecutive allegate alla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, entro 30 giorni dal riscontro, il Sindaco diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Qualora la Ditta Concessionaria non ottemperasse a tali obblighi il Comune interverrà direttamente rivalendosi sulla cauzione, con pieno diritto di ricorrere alla procedura coattiva di cui al R.D. 14.04.1910 n. 639 per la spesa non coperta.

Art. 11

Cauzione

A garanzia degli obblighi assunti, con la presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a costituire fidejussione bancaria o assicurativa, a deposito cauzionale pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo ed all'art. 3 e 5 della presente convenzione ammontante a € 194.863,58.

Art. 12

Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione sono a carico della Ditta Concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 20 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Art. 13

Richiamo alle norme di legge e di regolamento

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione e per quanto riguarda le sanzioni, si fa riferimento alla Legge 28.01.1977 n. 10 ed alla L.R. 27.06.1985 n. 61.

Art. 14

Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso conservatore di ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15

Rinuncia all'ipoteca legale

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta Concessionaria.

Il Comune rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16

Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione è immediatamente produttiva di effetti per la Ditta Concessionaria, mentre diverrà tale per il Comune di Fratta Polesine a seguito delle superiori approvazioni.

La convenzione definitiva dovrà essere stipulata entro 60 gg. dalla comunicazione dell'avvenuta esecutività del P.U.A.

Variante n.1 al P.I. di Fratta Polesine (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

Letto, confermato e sottoscritto

Fratta Polesine lì _____

LA DITTA CONCESSIONARIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO