



PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "MACROAREA SS 434 - TRANSPOLESANA" PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE



Codice	Rev. n°	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato	Visto

Elaborato: **5.2**

Scala: **-**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA

Data: novembre 2018

FILE: X:\15_2018- MACRO AREA I3\5 - ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO OTTOBRE 2018\5.0. zonizzazione stato di progetto ottobre 2018

I Richiedenti

I Tecnici progettisti

con il coordinamento di
CONFINDUSTRIA VENEZIA
AREA METROPOLITANA
DI VENEZIA E ROVIGO



PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
“MACROAREA SS 434 – TRANSPOLESANA”
PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
OTTOBRE 2018

INDICE

Art. 1	
Richiamo alle disposizioni di legge	pag. 2
Art. 2	
Disposizioni Generali	pag. 2
Art. 3	
Elaborati di progetto	pag.2-3
Art. 4	
ZONA A1B - Aree e/o edifici di valore storico-ambientale, con relativo grado di protezione (art. 10 L.R. 24/85)	pag. 3
Art. 5	
ZONE OMOGENEE D – Produttive	pag. 6
Art. 6	
ZONA D3A - Industriale ed artigianale di espansione	pag. 7
Art. 7	
ZONA D4A - Insediamenti turistici ricettivi e per il tempo libero	pag 8
Art. 8	
ZONA F2A - Attrezzature comuni	pag 9
Art. 9	
ZONA F3A - Verde pubblico	pag 9
Art. 10	
ZONA F6A – Parcheggi	pag 10
Art. 11	
Zona di rispetto stradale e fluviale	pag 10

Art. 1 - Richiamo alle disposizioni di legge

Le presenti norme regolano la disciplina urbanistica del territorio ai sensi leggi sottocitate:

- Legge 01.06.1939, n° 1089
- Legge 29.06.1939, n° 1497;
- Legge 17.08.1942, n° 1150 con successive modifiche e integrazioni;
- Legge 03.11.1952, n° 1902
- Legge 10.02.1953, n° 63;
- Legge 29.09.1964, n° 847
- Legge 05.07.1966, n° 517
- Legge 06.08.1967, n° 765;
- Circ. Ministeriale LL.PP. 28.10.1967, n° 3210;
- D.M. LL.PP. 01.04.1968, n° 1404;
- D.M. LL.PP. 02.04.1968, n° 1444,
- Legge 19.11.1968, n° 1187
- Legge 22.10.1971, n° 865;
- Legge 28.0.1977, n° 10;
- Legge 03.01.1978, n° 1;
- Legge 05.08.1978, n° 457
- Legge Regionale 29.12.1978, n° 73;
- Legge Regionale 31.05.1980, n° 80
- Legge Regionale 05.03.1985, n° 24;
- Legge Regionale 27.06.1985, n° 61;
- Legge Regionale 11.03.1986, n° 9
- Legge 05.03.1990, n° 46;
- D.P.R. 09.01.1991, n° 447;
- Legge 09.01.1991, n° 10;
- Legge regionale 30.07.1996, n° 21;
- Legge 09.01.1989, n° 13
- Legge 23.12.1996, n° 662;
- D.L. n° 67 convertito in L. n° 135/97, artt. 11, 12;
- Legge Regionale 01.09.1993, n° 47;
- Legge Regionale 05.05.1998, n° 21.
- Legge Regionale 23 04 2004, n° 11.
- Legge Regionale 06 06 2017 n° 14.
- successive modifiche ed integrazioni

Allo scopo di regolare le attività edilizie e urbanistiche nell'ambito, della zona del territorio comunale, individuato con il presente Piano Urbanistico Attuativo per il completamento delle opere di urbanizzazione della Macroarea denominata SS 434 Transpolesana, già I3, dovranno essere rispettate le prescrizioni di carattere generale e particolare previste dalle presenti "Norme Tecniche di Attuazione"

Art. 2 - Disposizioni generali

Le presenti "Norme Tecniche di Attuazione" prevalgono in caso di discordanza, anche sulle disposizioni vigenti del Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Elaborati di progetto

Il PUA per il completamento delle opere di urbanizzazione risulta composta dai seguenti elaborati:

- 1.0 Relazione Tecnica
- 2.0 Planimetrie generali (PRG/PI, CTR, PATI, AEREA)
- 3.0 Elaborati catastali
 - 3.1 Estratti di mappa-UNIONE
 - 3.1A Estratto foglio 4 AP
 - 3.1B Estratto foglio 10 AP
 - 3.1C Estratto foglio 11 AP
 - 3.1D Estratto foglio 8 V
 - 3.1 E Estratto foglio 7 V
 - 3.2. Visure catastali
 - 3.3 Elenco ditte proprietarie
 - 3.4 Planimetria catastale delle proprietà
- 4.0 Zonizzazione Stato Autorizzato
 - 4.1 Stato di attuazione delle opere
 - 4.2 Documentazione fotografica
 - 4.3 Pareri enti preposti alle opere di urbanizzazione
 - 4.4 Certificati di regolare esecuzione
 - 4.5 Collaudi parziali emessi (da 4.5.1 a 4.5.6)
- 5.0 Zonizzazione Stato di Progetto ottobre 2018
 - 5.1 Stato di progetto delle opere di completamento
 - 5.1.A Via I° Maggio
 - 5.1.B Via Maestri del Lavoro
 - 5.2 Norme Tecniche di Attuazione del PUA
- 6.0 Tavola comparativa opere di completamento
- 7.0 Planimetrie reti
 - 7.1 Rete acquedotto
 - 7.2 Rete acque bianche
 - 7.3 Rete acque nere
 - 7.4 Rete Enel
 - 7.5 Rete gas
 - 7.6 Rete illuminazione pubblica
 - 7.7 Rete telematica
 - 7.8 Planimetria rete stradale
 - 7.9 Segnaletica
 - 7.10A Opere di regimazione idraulica
 - 7.10B Opere di regimazione idraulica - relazione
 - 7.10C Aree edificabili nelle more del completamento opere idrauliche

- 7.10D Relazione tecnica per ottemperanza alle prescrizioni Consorzio e Genio Civile
- 7.10E Opere di adeguamento impianto smaltimento acque bianche
- 7.11 Planimetria aree verdi
- 7.12 Prontuario delle opere di mitigazione
- 7.13 Planimetria aree standard
- 7.14. Aree da cedere al comune di Arquà Polesine
- 7.15 Capitolato descrittivo delle opere di urbanizzazione
- 7.16 Computo metrico delle opere di completamento
- 7.17 Quadro comparativo-scomputo oneri
- 8.0 Cronoprogramma per l'esecuzione delle opere di completamento
- 9.0 Schema di convenzione
- 10. Relazione di precollauda

Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore; per quanto non previsto nelle presenti N.T.A. alle N.T.A. del P.R.G./PI vigente.

Visti i pareri rilasciati del Consorzio di Bonifica con parere del 18 giugno 2018 e dal Genio Civile di Rovigo con parere del 19 giugno 2018, in merito alla compatibilità idraulica dell'intervento, si prevedono le seguenti indicazioni:

- Le quote interne delle pavimentazioni dei nuovi fabbricati devono risultare minimo + 14,00 m.s.l.m.m; sono ammesse quote inferiori per comprovate esigenze legate al ciclo produttivo e/o alla logistica interna, ivi comprese le bocche di carico.
- Quote diverse da quelle sopra riportate possono essere consentite previo parere favorevole del competente consorzio di bonifica.
- Le quote dei piazzali esterni non devono comunque essere inferiori alla quota dei marciapiedi stradali.
- All'interno dei singoli lotti dovranno essere realizzate misure – opere di mitigazione quali:
 - Superfici a verde
 - Piantumazioni
 - Parcheggi drenanti per autovetture
 - Scarico acque meteoriche dei pluviali a terra e non direttamente in linea
 - Vasche raccolta e trattamento acque prima pioggia

Art. 4 - ZONA A1B - Aree e/o edifici di valore storico-ambientale, con relativo grado di protezione (art. 10 L.R. 24/85)

Tale zona comprende le aree, gli edifici e gli insediamenti rurali di cui all'Art.10 della L.R. 05/03/1985, n° 24, individuati e numerati nella Tav. 13.3.

Per gli insediamenti rurali di cui all'Art.10 della L.R. 24/85 valgono le indicazioni riportate nelle schede di censimento che costituiscono parte integrante della presente normativa.

- Le schede d'intervento si compongono di una parte analitico descrittiva, corredata da documentazione fotografica, planimetrie ed una parte propositiva contenente gli interventi ammessi;

- Le schede d'intervento possono specificare, precisare o dettare norme difformi ed hanno in ciò prevalenza rispetto alla norma generale;
- Negli edifici vincolati, di cui al presente articolo, possono essere derogate le norme dei regolamenti edilizi e d'igiene qualora gli stessi prescrivano, per il loro rispetto, la demolizione di parti di pregio, modifiche ai caratteri estetico-formali e distributivi.

Interventi diversi devono essere previsti con P.d.R. ai sensi dell'Art.15 della L.R 61/85 In questa zona vigono le seguenti ulteriori prescrizioni:

1 - Destinazioni d'uso

Compatibilmente con il grado di protezione dei manufatti, e nei limiti delle indicazioni generali contenute nelle tavole di P.R.G., fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza, qualunque sia il tipo di godimento;
- b) Servizi sociali, pubblici e privati;
- c) Uffici pubblici e privati;
- d) Negozi e attività commerciali, ivi compresi ristoranti, bar, etc.;
- e) Strutture per la ricezione (a carattere alberghiero, etc.);
- f) artigianato di servizio.

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari, o edifici con destinazione d'uso in contrasto con quelle di piano, sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione

Nel caso di interventi che superano i fini manutentivi è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite,

Negli interventi che interessano edifici che alla data di adozione del P.R.G. hanno destinazione di uso parzialmente in contrasto con le indicazioni di piano, è ammesso, purché sia globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, purché queste siano compatibili con quanto stabilito al comma primo del presente punto 1.

2 - Manufatti. reperti di valore storico documentativo e/o monumentale

Per i manufatti quali mura, torri, porte, 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, devono essere tali da risultare coerenti con il tipo di manufatto.

3 - 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 all'Amministrazione Comunale e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione, ove sia richiesta.

Deroghe a quanto stabilito nel presente articolo sono possibili solo con approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi degli Artt.12 e 15 della L.R. 27.06 1985, n° 61 con le seguenti prescrizioni planivolumetriche.

- Indice di fabbricabilità territoriale: non può superare $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a mt.7,50, con esclusione dei volumi tecnici.

Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive.

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a mt.5,00
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a mt.7,50
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.

Tutti gli edifici ricadenti all'interno delle zone agricole e di particolare valore paesaggistico individuate nelle tavole di P.R.G. devono conformarsi ai caratteri dell'ambiente naturale ed agricolo.

a) Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) ogni intervento deve essere realizzato utilizzando materiali tradizionali quali il legno, ferro, tavelle, mattoni pieni, coppi, ecc.,
 - 2) le dimensioni delle finestre dei locali delle abitazioni dovranno avere un rapporto che si avvicini ad 1,5; nelle soffitte potranno avere il rapporto di 1, i serramenti e gli scuri devono essere in legno con tinte legno o verde scuro; non sono ammessi gli avvolgibili, controfinestre esterne e serramenti metallici, ad esclusione dei serramenti degli annessi che potranno essere in ferro verniciato con colori bruni o in alluminio brunito;
 - 3) le grondaie devono avere sezioni semicircolari ed i pluviali a sezione circolare, entrambi devono essere realizzati preferibilmente in rame ed i pluviali posti in prossimità degli angoli degli edifici;
 - 4) le coperture devono essere rifinite in coppi o tegole a canale, preferibilmente a due falde con percentuale di inclinazione rispondente alle caratteristiche dei fabbricati rurali,
 - 5) non è ammessa la realizzazione di poggiali in aggetto; sono consentite logge ed i tradizionali poggiali di dimensione non superiore ad 1,40 mt. di larghezza e di 0,60 mt. di profondità, preferibilmente posti a protezione dell'ingresso, armonicamente inseriti nella composizione prospettica e composti da elementi in pietra naturale e parapetto in ferro lavorato o pietra; le cornici di copertura non potranno aggettare oltre i 60 cm.;
 - 6) gli intonaci esterni devono essere del tipo tradizionale con colore incorporato o a calce; è ammesso l'uso di colori tipici quali il bianco, giallo ocra, rosa, rosso veneziano e altre tinte desumibili da riferimenti tipici;
 - 7) sono vietati i porticati esterni, è ammessa invece la realizzazione di portici ricadenti all'interno del sedime dell'edificio o derivanti dal prolungamento delle falde, purché abbiano le caratteristiche tipologiche e soluzioni architettoniche conseguenti a quelle dell'edilizia storica di vecchio ed antico impianto; il volume pertinente ai portici, senza sovrastante volume e non sporgenti rispetto al corpo di fabbrica principale, ai fini dell'applicazione degli indici della L.R. n° 24/85 non viene conteggiato per la parte di superficie coperta da portico non superiore al 25% del sedime del fabbricato nel caso il porticato sia chiuso su due lati e del 15% nel caso sia chiuso su tre lati.
- Negli annessi rustici esistenti, anche se ad altro uso destinati, qualora l'impianto presenti caratteri tipologici tradizionali, viene vietata la controsoffittatura del tetto.
 - La soglia può essere allo stesso livello del piano campagna.
 - Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle ristrutturazioni ed ampliamento di edifici di nuovo impianto aventi caratteri diversi da quelli tipici

dell'area rurale; tali ampliamenti saranno realizzati in armonia con l'edificio esistente e con l'ambiente circostante.

b) Gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno rispettare i rapporti delle proporzioni, nei ritmi e nella dimensione dei fori, nella tessitura delle superfici, la iconografia dell'ambiente rurale nei suoi aspetti morfologici.

- Per essi valgono di norma le prescrizioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, del punto a) del presente articolo.
- La realizzazione di portici è consentita solo all'interno del fabbricato stesso; il loro volume ai fini dell'applicazione degli indici di cui alla L.R. n° 24/85, viene conteggiato per 1/2 dell'effettiva consistenza.
- Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a due oltre alla soffitta.
- Sono consentiti locali interrati o seminterrati solo per uso cantina; l'accesso a tali locali può avvenire esclusivamente dall'interno dell'edificio, con l'esclusione di qualsiasi rampa esterna.
- La costruzione di annessi rustici deve essere realizzata secondo le prescrizioni stabilite dai commi precedenti, recuperando i rapporti fra pieni e -vuoti, le proporzioni e le forme e le tipologie dei vecchi rustici, sono ammesse in deroga, coperture del tipo a tunnel per colture specializzate e manti con lastre di fibrocemento di colore rosso coppo per capannoni di allevamento.
- Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di edifici non vincolati, gli elementi strutturali verticali ed orizzontali, possono essere realizzati con materiali di tipo non tradizionale.

c) Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti devono mantenere e recuperare i caratteri e gli elementi tradizionali quali pozzi, pavimentazioni dell'aia, percorsi, piante tipiche, ecc., nelle aree di pertinenza la piantumazione va realizzata preferibilmente con essenze arboree autoctone.

d) Eventuali recinzioni da eseguirsi nelle aree di pertinenza non devono superare mt. 1,50 di altezza consentire la visibilità degli edifici e possibilmente realizzate con essenze vegetali; se realizzate in ferro dovranno avere disegno regolare ed uno zoccolino intonacato di non oltre 50 cm. dal livello campagna; relativamente alla distanza dal confine stradale dovrà essere rispettato quanto indicato nel nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Art. 5 – ZONE OMOGENEE D – produttive

Sono le parti di territorio da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale, industriale e portuale.

In queste zone possono inoltre insediarsi attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività produttive.

In tali zone sono ammessi anche gli insediamenti produttivi agroindustriali.

Sono previste in particolare le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche e analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività produttive di aziende operanti nel settore logistico;
- attività commerciali varie e della grande rete di distribuzione anche se non legati all'attività produttiva;
- commerciali all'ingrosso;

- commerciali portuali ed altre assimilabili;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali e di stoccaggio;
- attività di spedizioni merci e corrieri;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- attività a servizio del traffico portuale;
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- attività doganali;
- parcheggi;
- impianti ed attività a servizio del traffico automobilistico e nautico (officine meccaniche per automezzi e natanti, garages, distributori di carburante, ecc.);
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, ecc.);

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarità alle attività economiche sopraesposte.

Nell'ambito delle zone produttive e/o portuali, è ammessa la compresenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.

Art. 6 – ZONA D3A – Industriale ed artigianale di espansione

Sono zone destinate a nuovi insediamenti industriali ed artigianali nelle quali sono assenti od esistono in modo parziale le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle zone di cui al titolo sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 5.

Sono inoltre ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i **575 m³** per attività produttiva, concorrono tuttavia alla determinazione della superficie utile produttiva.

Le abitazioni devono aggregarsi e comporsi in modo corretto agli edifici adibiti alla produzione, possibilmente in aderenza ad essi.

Entro il limite di questa zona le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso ed è vietato il deposito di materiali maleodoranti ed insalubri.

Ogni nuovo intervento è subordinato a strumento urbanistico attuativo.

- Superficie dei lotti: non potrà essere inferiore a 5.000 m²;
- Superficie coperta: non può essere superiore al **55%** della superficie del lotto;
- Rapporto fondiario superficie produttiva/superficie commerciale = minimo 60% risultando comunque consentita, per le attività produttive, l'utilizzo sino ad un massimo del 25% della superficie coperta, da destinare alla commercializzazione dei beni di propria produzione;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a **mt. 11,50**, con esclusione dei volumi tecnici; possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Oltre alle esigenze determinate dai cicli produttivi si potranno prescrivere altezze superiori, senza che questo possa incidere sull'aumento del numero dei piani per uniformare gli edifici ad un progetto unitario con soluzione architettonica omogenea per quanto concerne l'involucro esterno.
- Distanza dai confini: non può essere inferiore ad ½ dell'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5,00; è consentita l'edificazione in aderenza al confine, a condizione che

le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche e le richieste di concessione avvengano congiuntamente;

- Distanza dal ciglio della strada:
 - a) non inferiore a mt. 10,00 dalla viabilità interna;
 - b) non inferiore a mt. 30,00 dalla provinciale;
 - c) non inferiore a mt. 60,00 dalle strade statali;
- Distacco tra fabbricati e corpi di fabbrica: tra fabbricati posti su lotti diversi non può essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Distacchi e distanze inferiori, o altezze superiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'art. 23 della L.R. 61/85.

Le cabine elettriche, se necessarie, devono essere costruite con distacchi minimi dalle strade e dai confini di mt. 5,00.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che preveda anche la realizzazione delle opere necessarie all'urbanizzazione dell'intera zona.

Ad integrazione di quanto sopra previsto dai precedenti commi, si precisa che nell'area XYZ (Polo Logistico) è ammesso unicamente l'uso logistico, finalizzato ad interventi di logistica, nonché le altre destinazioni strettamente complementari a tale uso, esclusa la residenza, e con i seguenti indici urbanistico-ecologici e altezze:

- $U_t = 4.000$ mq/ha;
- $I_p (Se) > 10\% Se$;
- $I_p (V_p) > 90\% V_p$ (escluse strade e parcheggi);
- $H = 12$ m ad esclusione di volumi tecnici;
- $A = 20$ alberi/ha; $Ar = 30$ arbusti/ha.

Art. 7 – ZONA D4A – Insediamenti turistici ricettivi e per il tempo libero

La zona di cui al titolo, è destinata all'insediamento di attività ricettive (alberghi, case albergo, motel, pensioni, locande, ristoranti, ecc.), di attività per lo svago, il divertimento ed il tempo libero, di attività commerciali e di servizio complementari alle attività ricettive e per il tempo libero, di impianti e di attività al servizio del traffico (garage, distributori, ecc.).

Limitatamente ad ogni singola attività ricettiva o per il tempo libero, sono ammesse le abitazioni del custode o del proprietario purché non superino i **575 m³**.

L'urbanizzazione della zona deve avvenire mediante la formazione di un piano urbanistico attuativo.

In questa zona dovranno essere previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria come contenuto agli artt. 22 e 25 della L.R. 61/85; le superfici a parcheggio dovranno inoltre essere integrate con quanto previsto dall'art. 2 secondo comma, della Legge 24.03.1989, n. 122.

Si precisa inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità: $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Numero dei piani abitabili: non può essere superiore a quattro oltre al piano terra;
- Altezza dei fabbricati: non può superare i **mt. 16,00** esclusi i volumi tecnici;
- Si potranno prescrivere altezze superiori, senza che questo possa incidere sull'aumento del numero dei piani per uniformare gli edifici ad un progetto unitario con soluzione architettonica omogenea per quanto concerne l'involucro esterno.
- Superficie coperta: la superficie coperta non può essere superiore al **40%** della superficie fondiaria;

- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore ad ½ dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a mt. 10,00 dalla viabilità interna;
 - Distacco dai fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a mt. 10,00;
- Distanze e distacchi inferiori, rispetto a quanto sopra previsto, sono subordinati all'approvazione di piani urbanistici attuativi con indicazioni planivolumetriche di cui all'art. 23 della L.R. 61/85.

Per gli edifici già censiti ed esistenti all'interno della presente zona, valgono le norme stabilite dalla relativa scheda.

Art. 8 – ZONA F2A – Attrezzature comuni

La zona di cui al titolo è destinata alle attrezzature civiche, culturali, ricreative, agli uffici pubblici, alle attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ai pubblici servizi e ad altro a questi assimilabile, non soggette a cessione gratuita.

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 m³/m²;
- Superficie coperta: non può essere superiore al **55%** della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a **mt. 17,00**, salvo esigenze particolari documentate;
- Si potranno prescrivere altezze superiori, senza che questo possa incidere sull'aumento del numero dei piani per uniformare gli edifici ad un progetto unitario con soluzione architettonica omogenea per quanto concerne l'involucro esterno.
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a mt. 10,00 o a confine per le murature in aderenza; sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, fatte salve le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile;
- Distanza tra gli edifici: non può essere inferiore a mt. 20,00;
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a mt. 10,00 o nel rispetto degli allineamenti esistenti in caso di ampliamento.

Art. 9 – ZONA F3A – Verde pubblico

La zona di cui al titolo è destinata alla creazione di aree verdi piantumate e opportunamente attrezzate.

All'interno di questa zona possono essere insediate anche attrezzature ricreative, culturali e per il ristoro.

L'insieme delle attrezzature sopra elencate, in ogni singola area adibita a verde pubblico, non può superare l'indice di densità fondiaria di 0,1 m³/m².

Tali attrezzature possono essere approntate esclusivamente dal comune che ha facoltà di darle in gestione a privati.

Per gli edifici residenziali esistenti in tale zona, alla data di approvazione del P.R.G., sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione. Gli ampliamenti sono ammessi invece una sola volta nella misura massima del 10% (dieci) del volume esistente.

Per l'ampliamento valgono le prescrizioni di altezza, numero di piani e distanza dai confini e dalle strade previste per la zona A1B;

Si riportano in calce le indicazioni di cui alla zona A1B:

- Altezza dei fabbricati: non può essere superiore a mt. 7,50, con esclusione dei volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze produttive;
- Numero di piani: /;
- Distanze dai confini: non può essere inferiore a mt. 5,00;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a mt. 7,50.

Qual ora l'azienda fronte verde lo richieda, è consentito l'affidamento in concessione alla medesima, del verde, fermo restando l'uso pubblico, la manutenzione e la custodia dello stesso.

Art. 10 – ZONA F6A – Parcheggi

La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex novo di spazi per la sosta dei veicoli e delle persone.

Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.R.G., hanno carattere indicativo e in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.

Qual ora l'azienda fronte parcheggio lo richieda, è consentito l'affidamento in concessione alla medesima, del parcheggio, fermo restando l'uso pubblico, la manutenzione e la custodia dello stesso.

Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto.

Art. 11 – Zona di rispetto stradale e fluviale

Nelle fasce di cui al titolo è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 05.03.1985 n. 24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R. 12.01.1982, n. 1.

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

È sempre ammesso l'adeguamento dei vani esistenti all'altezza minima interna di mt. 2,70.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazione d'uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Piani di Pubblici Esercizi.

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, di cui all'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61, e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 e della L.R. 27.06.1985 n. 61.

Nelle diverse fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:

- 1) Fasce di rispetto stradale: in queste zone possono esservi: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio o delle strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti e gli insediamenti per

le attività artigianali e/o commerciali connesse alla manutenzione degli automezzi e all'assistenza e ristoro dei viaggiatori, cabine di trasformazione elettrica,

Per gli insediamenti sopra previsti dovranno rispettare l'osservanza delle seguenti norme:

- Rapporto di copertura massimo: 20%;
- Cubatura massima edificabile: 4.000 m³;
- Altezza massima: mt. 8,00;
- Distanza dai confini: mt. 10,00;
- Distanza tra fabbricati: mt. 10,00.

Sono ammesse le pensiline.

La messa a dimora di nuove piante arboree deve avvenire a una distanza non inferiore a mt. 10,00 dal ciglio della strada.

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

Per le zone agricole vale quanto prescritto nel D.M. 01.04.1968, n. 1404.

Le fasce di rispetto, pur non essendo edificabili, concorrono alla cubatura-superficie massima copribile del lotto appartenete.

2) Rispetto fluviale: in queste zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico.

Le fasce di rispetto, pur non essendo edificabili, concorrono alla cubatura-superficie massima copribile del lotto appartenete.

Art. 12 – Norme transitorie

Nelle more del completamento delle opere di adeguamento al progetto di compatibilità idraulica di cui ai pareri emessi dal Consorzio di Bonifica con nota del 18 giugno 2018 e dal Genio Civile di Rovigo con nota del 19 giugno 2018, è consentita l'immediata edificazione su 13,68 ha di cui 8,94 ha in comune di Arquà Polesine e 4,74 ha in comune di Villamarzana. Le superfici edificabili di cui sopra sono quelle corrispondenti ai lotti indicati nella tavola di progetto n° 7.10C per le quali sarà rilasciato il permesso a costruire dei nuovi fabbricati oltretché il conseguente regolare certificato di agibilità.

Nelle more del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e con la sola esclusione dei limiti di cui sopra, è previsto il rilascio del permesso a costruire e successivo certificato di agibilità condizionati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con la sola esclusione di tappeti in asfalto e sistemazione del verde; allo stesso modo rimane escluso dal predetto limite anche l'adeguamento degli innesti sulla Transpolesana e l'allargamento di via Madonnina in quanto intervento a carico del comune di Arquà Polesine.

Art. 13 – Norme del Codice Civile

Nei rapporti fra privati sono sempre fatte salve le norme del Codice Civile.