



**P.I. 2020**

**COMUNE DI SAN BELLINO**

**ELABORATO  
07**

**Variante parziale n.4 al Piano degli Interventi**

Piano Regolatore Comunale L.R. n.11/2004

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

*Elaborato adeguato alla Delibera di Consiglio n. 47 del 29.12.2020*



**Amministrazione e  
coordinamento:**

**Il Sindaco  
Dott. Aldo D'Achille**

**Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Geom. Gian Paolo Campion**

**Il Progettista incaricato:**

**Dott. Lino De Battisti  
Architetto**

Adottato dal Consiglio Comunale  
in data 16.07.2020, Del. C.C. n. 25

Approvato dal Consiglio Comunale  
in data 29.12.2020, Del. C.C. n. 47

Data:  
dicembre 2020

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 41	Z.T.O. C1/S - Zona speciale.....	40
Art. 42	Z.T.O. C2 – Zona estensiva di progetto.....	41
Art. 43	Z.T.O. C3 – Zona di completamento di P.E.E.P.....	42
<b>TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO .....</b>		<b>43</b>
Art. 44	Z.T.O. D1 – Zona produttiva esistente.....	43
Art. 45	ZONA D2 – Zona produttiva di progetto.....	44
Art. 46	Z.T.O. D2/S – Zona produttiva di progetto.....	45
Art. 47	Z.T.O. D3 – Zona per attrezzature stradali.....	46
Art. 48	Z.T.O. D4 – Attività produttive puntiformi ex art. 30 L.R. 61/1985 Attività economiche in zona impropria D4.....	47
<b>TITOLO VII - SISTEMA RURALE.....</b>		<b>49</b>
Art. 49	Z.T.O. E - Zona agricola.....	49
Art. 50	Unità di intervento in zona agricola.....	51
Art. 51	Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti in zona agricola E.....	51
Art. 52	NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo.....	52
Art. 53	E2/B - Tipologie rurali semplici in zone agricole.....	54
Art. 54	E3/B - Aggregazioni rurali ambientali in zone agricole.....	55
Art. 55	E2/A - E3/A - Tipologie rurali ed aggregazioni ambientali nell'ambito urbano.....	56
Art. 56	Allevamento zootecnico industriale esistente di risanamento (ex Z.T.O. E5/1).....	57
Art. 57	Allevamento zootecnico industriale esistente (ex Z.T.O. E5/2).....	58
<b>TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.....</b>		<b>59</b>
Art. 58	Z.T.O. F1 – Aree per l'istruzione.....	59
Art. 59	Z.T.O. F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo.....	60
Art. 60	Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport.....	61
Art. 61	Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici.....	62
Art. 62	Z.T.O. F1/F2 – Aree a standards entro zone ambientali.....	62
<b>TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO .....</b>		<b>63</b>
Art. 63	Viabilità esistente e di progetto e fasce di rispetto stradale.....	63
Art. 64	Fascia di rispetto cimiteriale.....	65
Art. 65	Fascia di rispetto depuratori.....	66
Art. 66	Fascia di rispetto idraulico.....	66
Art. 67	Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004.....	67
Art. 68	Vincolo monumentale art. 10, D.Lgs. 42/2004.....	68
Art. 68bis	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (I.R.V.V.) e contesti figurativi.....	68
Art. 69	Allevamenti zootecnici intensivi.....	69
Art. 70	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	70
Art. 71	Elettrodotti.....	71
Art. 72	Verde privato.....	71
Art. 73	Coni visuali.....	72
Art. 74	Elementi della rete ecologica comunale.....	72
<b>TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</b>		<b>76</b>
Art. 75	Le aree di trasformazione urbanistica.....	76
<b>TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....</b>		<b>79</b>
Art. 76	Misure di mitigazione e compensazione ambientale.....	79
Art. 77	Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ....	79

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 78	Monitoraggio V.A.S.....	79
Art. 79	Energia prodotta da fonti rinnovabili .....	81
<b>TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI .....</b>		<b>83</b>
Art. 80	Deroghe .....	83
Art. 81	Disposizioni transitorie .....	83
Art. 82	Tolleranze.....	83
Art. 83	Norme abrogate .....	83

### ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

**Aaa** Testo aggiunto

~~Aaa~~ Testo stralciato

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Generalità

1. Il 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. 137 del 20.02.2014 e pubblicato sul BURV n. 28 in data 11.03.2014.
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~~ **quarta** variante **parziale** al Piano degli Interventi del Comune di San Bellino 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 - Sezione A (sc. 1:5.000)
    - Elaborato 01b - Zonizzazione intero territorio - Sezione B/ C (sc. 1:5.000)
    - Elaborato 02a - Zone significative: Centro (sc. 1:2.000)
    - Elaborato 02b - Zone significative: Area produttiva (sc. 1:2.000)

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato 02c - Zone significative: Presciane, Via Argine Santa Maria (sc. 1:2.000)

Elaborato 03 - Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA (scala 1:1.000)

Elaborato 04a - Vincoli e tutele - Sezione A (scala 1:5.000)

Elaborato 04b - Vincoli e tutele - Sezione B/ C (scala 1:5.000)

#### b) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato 05 - Schede edifici non più funzionali all'attività agricola;

Elaborato 06 - Schede attività economiche fuori zona;

Elaborato 07 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 08 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 09 - Relazione Programmatica;

~~Elaborato 10 - Registro dei crediti edilizi;~~

Elaborato 11 - Valutazione di incidenza ambientale - Dichiarazione di non necessità.

Elaborato 12 – Schede E3/B – Aggregazioni rurali ambientali in zone agricole;

**Elaborato 13 – Schede E3/A – Aggregazioni rurali ambientali in ambito urbano;**

**Elaborato 14 – Rapporto Ambientale Preliminare VAS.**

#### 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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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 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 parziale n.4 al P.I. di San Bellino (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. 11 delle presenti N.T.O.
16. Per i nuovi Piani Urbanistici Attuativi la relativa convenzione urbanistica dovrà essere redatta secondo lo schema di convenzione 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 iniziativa pubblica o privata e non è sostitutivo al PUA.



## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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 dalla 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. 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).

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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 i seguenti accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.
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.
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

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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.

#### **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.
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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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 Suddivisione del territorio in tessuti insediativi**

1. Il presente P.I. suddivide il territorio comunale di San Bellino 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. 11 Il dimensionamento degli strumenti urbanistici attuativi

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. Il P.A.T.I., per le destinazioni residenziali, ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento, destinando a ciascun abitante teorico uno standard urbanistico pari a 30 m<sup>2</sup>/abitante, valore determinato in sede di dimensionamento del P.A.T.I.
4. Le articolazioni quantitative minime degli standard previste risultano essere:

- attrezzature scolastiche	2,5	mq/ab
- attrezzature collettive	4,5	mq/ab
- verde pubblico	15,0	mq/ab
- parcheggi pubblici	8,0	mq/ab
- totale	30,0	mq/ab

dei quali i primari vengono così stabiliti:

- parcheggi pubblici	4,0	mq/ab
- verde pubblico attrezzato	8,0	mq/ab
5. Si specifica inoltre, che 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.
6. Qualora i P.U.A. 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. ogni abitante teorico insediabile ai sensi dell'art 32 della L.R. 11/2004.
7. I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno:
  - a. la dotazione minima di aree a standard primario;
  - b. nel caso in cui, nell'ambito del P.U.A., non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato, tramite apposita deliberazione.
  - c. il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate (ex art. 31 della L.R. n. 11/04) è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo; L'Amministrazione può ammettere anche la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

corrispondenti aree a standard;

d. è facoltà dell'Amministrazione comunale, relativamente ai piani di recupero e/o particolareggiati nonché per i Beni Culturali e Ambientali, di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e servizi non reperibili all'interno degli ambiti. In tal caso si farà riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Sarà a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi pubblici previsti dallo strumento generale.

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. 11/2004; ; qualora all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'Art. 37 della L.R. n. 11/2004.
9. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale 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.
10. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.
11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
12. Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico realizzate in funzione degli insediamenti commerciali, direzionali e turistici ai sensi del presente articolo non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo le procedure del D.P.R. 380/2001.
13. Il P.I., per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo, ai sensi dell'art. 31, comma 2 della L.R. n. 11/2004, pari:
  - a. all'industria e artigianato, 10 mq. ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
  - b. al commercio e direzionale, 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - c. al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
14. Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di aree a parcheggio stabilite dalla D.G.R.V. n. 1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012" e dalle presenti N.T.O.
15. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione ad uso pubblico.
16. Per gli insediamenti commerciali, direzionali e turistici i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

17. 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.

#### 11.1 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. 12 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. 13 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;

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- 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;
  - 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. 14 Norme di tutela idraulica e idrogeologica**

1. Al fine di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, nonché in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 2948 del 06/10/2009, le nuove urbanizzazioni, la modifica in corso d'opera delle esistenti e la costruzione di complessi immobiliari anche se privi di strumento attuativo, potranno avere luogo previa autorizzazione idraulica degli Enti competenti.
2. Sulla base di dette norme è quindi necessario valutare la compatibilità idraulica dei nuovi strumenti urbanistici; in particolare la procedura deve essere applicata "agli strumenti urbanistici generali o varianti generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico". Dalla valutazione si deve desumere "che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né viene pregiudicata la possibilità di riduzione attuale e futura di tale livello".
3. La valutazione deve indicare "le misure compensative introdotte nello strumento urbanistico ai fini del rispetto delle condizioni esposte".
4. Gli interventi, sia puntuali, che di trasformazione urbanistica dovranno attenersi a quanto previsto dalla compatibilità idraulica approvata dai consorzi di competenza e dal Genio Civile.
5. In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica.
6. Si richiamano in questa sede tutte le disposizioni contenute negli Artt. 23 e 24 delle N.T. del P.A.T.I.

#### **Art. 15 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.
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. 22 – “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. 16 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 (L. n. 122/1989) 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. 17 Disposizioni generali relative all'edificabilità**

1. Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone territoriali omogenee diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.
2. Per le costruzioni su lotti in confine con zone urbanistiche di diversa tipologia, dovranno essere osservate distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona su cui si effettua l'intervento, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente.
3. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovora, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione ecc. e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici.
4. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive. Gli stessi dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime poste dal Codice civile e da quanto previsto dagli enti competenti.
5. Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di piani attuativi con previsioni plani volumetriche.
6. Ad eccezione del Centro Storico o zone con particolari prescrizioni, alle cui specifiche norme si rinvia, è sempre ammesso l'adeguamento igienico sanitario dei vani esistenti (a ml. 2,70 se abitabili e a ml. 2,40 se accessori) in deroga agli indici e senza che questo abbia rilievo ai fini della verifica delle distanze.
7. Per gli interventi su edifici esistenti dotati di agibilità o di vecchia realizzazione, è ammesso il mantenimento delle caratteristiche dei locali abitabili/accessori non conformi alle disposizioni di cui al presente PI a condizione che gli stessi non subiscano modifiche (superficie, altezza, forma e destinazione d'uso).
8. SPAZI SCOPERTI, PERGOLATI, GAZEBO, CAMINETTI ALL'APERTO, RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO:  
Le aree libere da edificazioni dovranno essere mantenute in condizioni di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale, tramite i necessari interventi di manutenzione, da realizzare da parte dei relativi proprietari; le stesse saranno preferibilmente da utilizzare come giardini o spazi inerbiti e, ove possibile arborati, ma potranno anche essere pavimentate per il massimo del 30% della superficie libera, con materiali e/o elementi drenanti.

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

#### **A) PERGOLATI**

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

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

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

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

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

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

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

#### **B) GAZEBO E CAMINETTI ALL'APERTO**

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

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

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

#### **C) RICOVERI PER ATTREZZI DA GIARDINO**

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

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

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

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

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

La norma di cui il presente articolo è applicabile a tutto il territorio comunale, fatti salvi gli interventi ricadenti nell'ambito di aree e/o edifici di valore storico ambientale con relativo grado di protezione, negli ambiti soggetti a vincoli ambientali o paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (ex legge n. 431/85), nelle fasce e zone di rispetto (stradale, fluviale, cimiteriale, depuratore), o in aree e/o edifici soggetti a tutela con grado di protezione, per i quali si richiama invece la procedura prevista dalle leggi vigenti e le prescrizioni previste dalle specifiche norme.

Per motivi di sicurezza, decoro o igienico-sanitari, a semplice richiesta motivata del Comune, i manufatti di cui il presente articolo eventualmente realizzati, dovranno essere rimossi nel termine che sarà assegnato dal Comune stesso a cura e spese dei proprietari e/o aventi titolo.

### **Art. 18 Cessione di cubatura**

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima zona urbanistica, ad esclusione della ZTO E che viene disciplinata dal successivo punto riguardante la zona agricola.
2. Alla cessione di cubatura si applicano le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
3. È possibile utilizzare la cubatura acquisita, in conformità allo strumento urbanistico vigente, presentando all'ufficio la seguente documentazione:
  - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
  - documentazione attestante la legittimazione della costruzione (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono, etc.);
  - planimetria con estratto di PATI e PI, Ortofoto ed estratto catastale e documentazione fotografica, con individuazione esatta dell'immobile/area da cui viene prelevata la volumetria e dell'immobile/area dove viene utilizzata tale volumetria.

#### *DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA ZONA AGRICOLA (ZTO E)*

4. Al fine di incentivare la razionalizzazione dell'edificato esistente in zona agricola nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree agricole interessate dalla presenza di volumetrie a destinazione residenziale dismesse o in via di dismissione, è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni qui di seguito indicate, la delocalizzazione e riorganizzazione di volumetria dismessa o in via di dismissione in zona agricola (c.d. volumetria "delocalizzata") con la sua demolizione e il successivo intervento di costruzione, anche con modifiche di sagoma, nella medesima zona urbanistica, secondo l'individuazione e la numerazione contenuta nella tavola del PI.
5. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3 possono portare alla costruzione della volumetria c.d. "delocalizzata", sostitutiva dei volumi degli edifici dismessi o da dismettere e degli incrementi volumetrici se del caso assentibili su quei volumi, anche in adiacenza ad edifici già esistenti nell'ambito delle medesima zona urbanistica, ferma restando la possibilità di addivenire alla demolizione anche dell'edificato esistente e alla sua ricostruzione con l'incremento volumetrico rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata e fermo restando altresì che:

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- la nuova volumetria c.d. “delocalizzata” non dovrà comunque essere superiore alla volumetria che complessivamente viene dismessa o verrà dismessa nell’ambito della specifica sottozona urbanistica, comprendendosi nel computo della ridetta volumetria dismessa o da dismettere tanto il volume esistente quanto la maggior volumetria realizzabile in aumento sul volume esistente ai sensi della vigente normativa;
  - gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione non potranno comunque portare alla realizzazione di un edificio con una volumetria superiore a 1.200 mc, considerando tanto il volume già esistente quanto l’incremento rappresentato dalla nuova volumetria delocalizzata;
  - gli interventi di demolizione dovranno contemplare iniziative di riqualificazione ambientale delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti o comunque interventi di recupero della naturalità e/o dell’uso agricolo delle ridette aree;
  - gli interventi di ricostruzione dovranno interessare aree già dotate delle necessarie opere di urbanizzazione primaria ovvero dovranno contemplare il loro adeguamento in ragione del maggior carico edilizio connesso al previsto aumento di volume dell’edificio esistente in loco.
6. Gli interventi di delocalizzazione e riorganizzazione di cui al precedente comma 3:
- sono assentiti con permesso di costruire ai sensi dell’articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modifiche e integrazioni;
  - devono preferibilmente contemplare, se economicamente sostenibili, opere di miglioramento della qualità strutturale ed energetica degli edifici e l’utilizzo di tecniche costruttive di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n.4 “Iniziativa ed interventi regionali a favore dell’edilizia sostenibile”
  - sono disciplinati, anche per ciò che concerne eventuali lavori su opere di urbanizzazione primaria, nell’ambito di una convenzione integrativa al permesso di costruire o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell’articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” la quale ultima: *i)* dovrà fissare i termini di inizio e fine lavori, *ii)* dovrà stabilire che la demolizione dei volumi da delocalizzare e riorganizzare avvenga, per i volumi inutilizzati, prima dell’inizio dei lavori di ricostruzione, e per i volumi utilizzati ed in via di dismissione entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità dei nuovi edifici; *iii)* dovrà stabilire le sanzioni, anche in termini di penali, da applicare per il caso di mancata o tardiva demolizione.
7. Le aree di sedime e di pertinenza degli edifici demoliti sono soggette al regime dell'articolo 33 della L.R. n. 11/2004 ("Aree non pianificate"), fino ad una diversa successiva pianificazione, da parte del Comune, nell’ambito del Piano degli interventi.
8. Tutti gli interventi che prevedono la cessione di cubatura all'interno della zona agricola (ZTO E), dovranno rispettare quanto disposto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## TITOLO IV - DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 19 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. 20 Destinazioni d'uso per le zone residenziali

1. Nelle zone residenziali sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza (oltre alla residenza stessa) tra cui:
  - Artigianato di servizio: inteso come l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici;  
a titolo esemplificativo e non esaustivo: acconciatura ed estetica, barbiere, estetista e pedicure, ovvero altri servizi ad es. in ambito medicale, ottico, odontotecnico o a servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, impiantistica elettrica e termoidraulica;
  - Artigianato artistico: inteso come l'impresa artigiana che opera nei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, che possono comprendere sia realizzazioni di opere di valore estetico (es. lavorazione metalli preziosi, creazioni di ceramiche) oppure attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico;
  - Uffici;
  - Locali di spettacolo e ritrovo;
  - Ristoranti, bar;
  - attività commerciali con superficie di vendita rientrante nei limiti della L.R. 50/2012 e successivo Regolamento;
  - 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

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

delle zone residenziali, dovranno in ogni caso contenere apposita relazione contenete la Valutazione Previsionale di Clima Acustico di cui alla L. n. 447/1995, **ove prevista**.

3. Sono pure ammesse le attrezzature stradali complementari quali distributori e relativi spazi di sosta, officine, etc., purché rispondenti agli indici stereometrici di zona. Eventuali ampliamenti dovranno trovare posto inserendosi in maniera organica nel fabbricato esistente.
4. Le destinazioni d'uso vietate in zone residenziali sono:
  - le attività classificate insalubri, al cui riguardo si fa comunque rinvio alla normativa vigente in materia di industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 05/09/1994;
  - tutte le attività che possono recare pregiudizio alla salubrità, all'igiene ed al decoro degli spazi.

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

1. Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere industriale o artigianale di produzione, commerciale/direzionali ed alberghiero, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi ed i locali per le mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, secondo i limiti stabiliti dalla norma di zona.
2. Gli insediamenti commerciali sono in ogni caso consentiti nei limiti e con le caratteristiche previste dalla L.R. n. 50/2012 e dalla D.G.R.V. n.1047/2013 "Regolamento Regionale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 50/2012".
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. 22 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. I fabbricati non più funzionali all'attività agricola, non espressamente individuati negli elaborati della seguente Variante n.1 al P.I, classificati da una relazione tecnico agronomica da parte di un agronomo abilitato, potranno subire variazioni di destinazioni d'uso senza ampliamenti, con destinazioni compatibili con la zona agricola con volumetria non superiore a 400 mc.
3. Eventuali destinazioni d'uso diverse, ovvero cambi di destinazione d'uso con volumetria superiore ai 400 mc , dovranno essere definiti attraverso apposite schedature puntuali nel P.I.
4. Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse in Z.T.O. N.R.A. - Nuclei residenziali in ambito agricolo, si rimanda all'Art. 52 delle presenti N.T.O.



**Art. 23 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. 24 Individuazione delle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

#### **A1 - ZONA A CON EDIFICI EX L. 1089/1939:**

1. In tale zona, di elevato valore storico architettonico, sono possibili solo interventi di restauro, di manutenzione e di limitate ristrutturazioni.

#### **A2 - ZONA AMBIENTALE ORIGINARIA:**

2. In tale zona, ove permane il tessuto ambientale originario, sono possibili interventi ex novo o ampliamenti o sostituzioni, compatibilmente con la valorizzazione degli edifici esistenti significativi, da valutare soprattutto in ordine alle visuali prevalenti, nonché ai rapporti planivolumetrici e morfologici.
3. Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni, si rinvia agli indici stereometrici della zona B1, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

#### **AR - ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E RIORDINO:**

4. In tale zona, in cui il tessuto edilizio originario è diluito con caratteristiche a fascia sulle strade, e presenta molte sostituzioni integrali dei manufatti, gli interventi edilizi devono essere volti a riordinare l'assetto complessivo della zona stessa, a renderla morfologicamente più conforme, nell'ottica di un possibile recupero ambientale dei residui validi ancora rilevabili.
5. Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni, si rinvia agli indici stereometrici della zona B2, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente, rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

#### **BA - ZONA AMBIENTALE DI SALVAGUARDIA:**

6. In tale zona, in cui il tessuto edilizio originario è frammisto a nuove edificazioni o alterazioni consistenti, sono possibili interventi ex novo o ampliamenti o sostituzioni, esclusivamente per riordinare le zone e renderle morfologicamente più leggibili e dare risalto ai caratteri ambientali e architettonici residui rilevabili.
7. Per eventuali nuove costruzioni e ricostruzioni si rinvia agli indici stereometrici della zona B1, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (salvo gli ampliamenti sulla volumetria esistente, rientranti nel rispetto dell'indice fondiario e conformi alle categorie).

**Art. 25 Interventi ammessi nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

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

***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

***Disciplina:***

1. Nell'ambito di tali zone, il progetto delle opere edilizie deve essere esteso a unità minime d'intervento o a più ampie zone che le comprendano intere.
2. L'unità minima d'intervento si configura di norma nell'organismo riconosciuto di interesse ambientale e architettonico che come tale é individuato nella cartografia di piano.
3. La destinazione d'uso é quella residenziale.
4. Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, i servizi pubblici, gli interventi privati, i locali di spettacolo e ritrovo, con l'esclusione delle attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.
5. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelle con il carattere residenziale della zona.
6. Con le opere di ristrutturazione o ricostruzione, é ammessa la creazione di più alloggi, purché non siano snaturati gli aspetti storico artistici dell'organismo edilizio originario e siano rispettate le modalità d'intervento previste dalle successive norme.
7. Gli interventi sulle edificazioni esistenti con eventuale previsione di ampliamento nel rispetto delle categorie di appartenenza, sono rilasciati con concessione diretta.
8. Interventi di ampliamento planimetrici superiori al 30% della S.C. esistente, di nuove costruzioni, di ricostruzioni o ricomposizione delle superfetazioni, sono ammessi subordinatamente all'approvazione di un P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, limitatamente al le zone A2 - AR - BA.
9. Nelle zone destinate a standards urbanistici gli interventi edilizi sono risolti sulla base delle specifiche esigenze e normative delle strutture pubbliche, di interesse pubblico o simili che esse ospitano.
10. Il progetto deve essere esteso all'intera area da utilizzare.
11. Sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso, purché sia mantenuto l'interesse pubblico della zona, e tale variazione deve essere approvata con deliberazione consiliare.

## **Art. 26 Gradi di protezione**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

Schede degli edifici in Centro Storico con grado di protezione (P.R.G. Vigente).

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

### **Disciplina:**

1. In riferimento ai valori storici architettonici e ambientali, accertati in fase preliminare d'indagine, si sono determinati i seguenti gradi di protezione (G.P.) relativi all'area di centro storico in oggetto:
  - 1) Grado di protezione 1 (G.P. 1) riferito ad edifici di valore storico architettonico, vincolati con L. 1089/1939.
  - 2) Grado di protezione 2 (G.P. 2) riferito agli edifici di valore storico ambientale.
  - 3) Grado di protezione 3 (G.P. 3) riferito agli edifici che presentano parziali caratteristiche di valore ambientale.
  - 4) Grado di protezione 4 (G.P. 4) riferito agli edifici di nessun carattere ambientale.
2. Tali gradi possono avere al loro interno, per ciascuna categoria, ulteriori articolazioni (es. G.P. 3a, G.P. 3b, ecc.) in rapporto alla loro specifica consistenza.
3. A ognuno di tali gradi corrispondono categorie operative, che definiscono le possibili trasformazioni degli immobili.

## **Art. 27 Categorie operative**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

### **Disciplina:**

1. Le categorie operative dell'area di centro storico, con riferimento ai diversi gradi di protezione determinati, sono:
  - A - Restauro conservativo (G.P. 1)
  - B1 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato integro (G.P. 2 e parte G.P.3a)
  - B2 - Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato alterato (G.P. 3b e parte di G.P. 3a)

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- B3 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche (G.P. 4a e parte di G.P. 3a)
- C - Demolizione con ricostruzione (G.P. 4a)
- D - Demolizioni (G.P. 4b)
- E - Recenti costruzioni;

Le suddette categorie operative sono riportate nell'Elaborato 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA con retinatura specifica.

### **Art. 28 Restauro conservativo - A**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

#### ***Disciplina:***

1. Tale categoria si applica agli edifici da salvaguardare con grado di protezione 1) e sui quali esiste vincolo notificato ai sensi della Legge 1089/1939.
2. L'intervento di restauro dovrà tendere alla conservazione dell'unità formale e strutturale del fabbricato, alla valorizzazione dei caratteri architettonici decorativi ed al ripristino delle parti alterate, nonché a preservare l'originalità dell'aspetto esterno e dell'impianto strutturale tipologico interno, con le relative parti decorative e con l'eliminazione delle superfetazioni.
3. In particolare si procederà:
  - a) Al consolidamento del complesso murario originario nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti di strutture verticali o di strutture orizzontali, né modifiche dei tetti, che saranno opportunamente ripristinati con il manto tradizionale originario.
  - b) Al restauro e ripristino delle fronti esterne ed interne, degli ambienti liberati dalle superfetazioni, intendendosi per tali quei manufatti o suddivisioni interne che, oltre a non rivestire interesse nella storia dell'edificio, impediscono la lettura degli spazi originari.
  - c) Essendo tali edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939, il progetto di intervento dovrà ottenere il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti competente per Territorio.

**Art. 29 Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato integro - B1**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

**Disciplina:**

1. Tale categoria si applica agli edifici per i quali deve essere garantita la conservazione di tutti gli elementi esterni volumetrici e prospettici, per le fronti prospettanti sulla pubblica via, e per le fronti interne, qualora conservino elementi originari o rilevanti.
2. Sono esclusi aumenti di volume.
3. Le trasformazioni sono limitate al recupero funzionale dell'immobile, con eventuale ridefinizione e miglioramento dell'organizzazione interna e della dotazione di servizi; tali operazioni tuttavia dovranno essere progettate ed eseguite senza eccessive forzature all'impianto tipologico originario, ed alle strutture murarie portanti verticali ed orizzontali; per queste ultime è consentito il rifacimento, con materiali diversi dagli originari, con traslazione max di 20 cm., salvo in presenza di volte o soffitti in legno con decori originari.
4. Viene prescritto il mantenimento della forometria originaria sul fronte stradale, con il possibile scambio foro/finestra - foro/porta, per i prospetti su strada; eventuali ripristini di fori alterati dovranno in ogni caso attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari, prevedendone gli opportuni allineamenti verticali ed orizzontali; sono consentite modificazioni alla forometria nelle parti non prospicienti la pubblica via, sempre nel rispetto dei parametri originari ambientali.
5. Per gli interventi che non siano la manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.
6. Viene prescritto l'eventuale parere della Soprintendenza, qualora richiesto da norme vigenti.
7. E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianti di ventilazione forzata, condizionamento d'aria ed areazione.

**Art. 30 Ristrutturazione edilizia senza trasformazioni volumetriche di fabbricato alterato - B2**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

**Disciplina:**

1. Tale categoria si applica agli edifici che conservano caratteri ambientali, prevalentemente rilevabili nella configurazione volumetrica, ed in alcuni particolari prospettivi, senza peraltro coinvolgere

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

l'intera sequenza prospettica, risultante già alterata da interventi eseguiti.

2. L'intervento di ristrutturazione dovrà pertanto essere volto a garantire il ripristino dei caratteri ambientali esterni, anche leggibili in parti del prospetto, soprattutto per la forometria e per i materiali.
3. Le trasformazioni interne saranno volte al recupero funzionale e strutturale degli immobili, anche con operazioni abbastanza consistenti; é consentita la traslazione dei solai per un massimo di cm. 30 in senso verticale, salvo in presenza di volte o soffitti in legno con decori originari.
4. Sono consentite modificazioni alla forometria esterna su entrambi i fronti, su strada ed all'interno, attenendosi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino caratteri originari.

### **Art. 31 Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche - B3**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

#### ***Disciplina:***

1. Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico, perché completamente alterati da svariati interventi successivi; avendo tuttavia mantenuto l'allineamento planivolumetrico originario, così come rilevabile dalle mappe napoleonica ed austriaca, tali edifici assumono valore di residuo ambientale, ed il loro mantenimento e valorizzazione, sono fondamentali per la lettura morfologica dell'abitato.
2. Gli interventi edilizi da effettuare sulle fronti prospettanti su strada, sono concessi solo se estesi alla totalità dell'unità edilizia, identificata nelle planimetrie di P.I.
3. L'intervento di ristrutturazione dovrà pertanto essere volto a migliorare il prospetto dal punto di vista ambientale, introducendo il ripristino di caratteri ambientali esterni, ancora leggibili in alcune parti del prospetto, con particolare attenzione alla forometria ed ai materiali, in conformità a quanto precisato nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
4. E' consentito il rialzamento della cornice di gronda per un max di cm. 50, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani di ml. 2,70, consentendo peraltro l'utilizzazione residenziale, con l'altezza minima di ml. 2,40 per i sottotetti, come precisato al successivo articolo 30.
5. E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine, dotati di impianti di condizionamento d'aria ed areazione a ventilazione forzata.
6. E' consentita la sostituzione di porte e finestre esistenti con un foro per vano garage di larghezza massima pari a ml. 2,50.

### **Art. 32 Demolizioni con ricostruzioni - C**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

**Disciplina:**

1. Tale categoria si applica agli edifici in contrasto con l'ambiente e di cui sia peraltro ammissibile, come ubicazione, la riconferma, anche con trasformazioni volumetriche.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione che saranno concessi solo se eseguiti con l'osservanza dei parametri ambientali precisati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, allo scopo di migliorarne l'inserimento ambientale.
3. In caso di ricostruzione é consentito il raggiungimento dell'indice fondiario della zona B1; se la volumetria esistente é già superiore, é ammesso un aumento del volume preesistente fino ad un max del 20%, subordinatamente all'approvazione di un Piano di Recupero.
4. L'altezza del nuovo fabbricato su strada dovrà essere rapportata ai fabbricati vicini di valore ambientale, allo scopo di migliorare l'effetto complessivo della cortina su strada; eventuali eccedenze di volume andranno ricollocate all'interno dei cortili, con studio specifico delle relative visuali dalla strada.
5. Nell'attuazione degli interventi di sostituzione senza aumenti di volume, é prescritta l'osservanza dei parametri ambientali precisati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

### **Art. 33 Demolizioni - D**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

**Disciplina:**

1. Tale categoria si applica ai fabbricati indicati nelle planimetrie di P.R.G. come incompatibili e di cui non é ammissibile alcuna riconferma; trattasi in prevalenza di superfetazioni.
2. Non é consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso, con interventi di manutenzione.
3. Nell'attuazione degli interventi di ristrutturazione previsti nelle varie unità edilizie, é obbligatoria la preventiva demolizione di eventuali edifici attigui indicati con categoria D, appartenenti a stessa proprietà.



## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

4. L'eventuale recupero volumetrico delle superfetazioni é ammesso subordinatamente all'approvazione di un P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.
5. Con l'intervento di demolizione viene a mancare la possibilità di ricostruzione del fabbricato.

## Art. 34 Costruzioni recenti - E

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

### **Disciplina:**

1. Rientrano all'interno di tale categoria tutti gli edifici che hanno subito interventi recenti, sulla base di quanto disciplinato dalle relative schede di rilevazione.
2. Per tali fabbricati sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle categorie operative.

## Art. 35 Aree interne

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

L.R. n. 11/2004;

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 03 Categorie operative nelle Z.T.O. A1 - A2 - AR - BA;

### **Disciplina:**

1. Le aree dei cortili interni dei fabbricati oggetto degli interventi precisati, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - impianti arborei e a prato con un minimo del 60% della superficie scoperta disponibile;
  - aree pavimentate non superiori al 40% della superficie scoperta disponibile, ai fini della creazione di percorsi pedonali ed accessi meccanici ed eventuali posti macchina;
  - recinzioni interne costituite da elementi metallici lineari con altezza non superiore a 1,20, ricoperte da siepi o piante rampicanti o muro pieno;
  - eventuali recinzioni su strada dovranno essere inserite nel progetto architettonico, con materiali adeguati, precisati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

### **Art. 36 Prescrizioni edilizie particolari**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

L.R. n. 11/2004;

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

#### ***Disciplina:***

1. Per i requisiti di abitabilità dei fabbricati del centro storico classificati con specifica categoria, si prescrive quanto segue:
  - La quota del pavimento dei piani terra, può essere mantenuta alla quota preesistente, purché superiore a 5 cm. rispetto alla quota del marciapiede, e se destinata a locali abitativi (residenza, uffici) il relativo pavimento dovrà essere posto su solaio o vespaio ventilato.
  - L'altezza dei locali ad uso delle attività economiche, produttive e terziarie, non dovrà essere inferiore a ml. 2,70 per le attività preesistenti o per ampliamenti effettuati con interventi di riuso, mentre quella dei locali ad uso abitativo non potrà essere inferiore a ml. 2,40 in caso di interventi su edifici la cui categoria d'intervento escluda la possibilità di sopraelevazione; in caso di sottotetti, se l'altezza media non risulta di ml. 2,40, con minimo all'imposta di ml. 1,80, dovrà essere escluso l'uso abitabile continuo degli ambienti ed esso dovrà essere di servizio o accorpato ai piani sottostanti.
  - Per l'abitabilità a carattere residenziale, dovrà inoltre essere verificato un rapporto tra superficie finestrata e superficie del vano pari ad almeno 1/8; è consentito un rapporto inferiore per gli ambienti su strada, qualora si tratti di categorie B1.

### **Art. 37 Z.T.O. B1 –Zona semiestensiva di completamento**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

#### **Disciplina di zona:**

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera, a blocco;
  - Indice fondiario: non deve essere superiore a 2,0 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
  - Altezza del fabbricato: non può superare i m.l. 9,00.
  - Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione in confine per le murature in aderenza o in caso di atto bilaterale d'obbligo fra i confinanti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
  - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m.l. 5,00. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dalle strade. Il Responsabile di Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
  - Distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 6,00. Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.  
  
E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

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

4. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
6. 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 soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.O.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 38 Z.T.O. B2 –Zona estensiva di completamento**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

#### **Disciplina di zona:**

1. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree di completamento.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:

- Tipologia edilizia: l'edificio può essere del tipo isolato, a schiera o binato;
- Indice fondiario: non deve essere superiore a 1,4. mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
- Altezza del fabbricato: non può superare i ml. 8,00.
- Distanza dai confini di proprietà: non deve essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione in confine per le murature in aderenza o in caso di atto bilaterale d'obbligo fra i confinanti. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti facendo salve le prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dai confini.
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a ml.5. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima di ml. 2,70 e comportante una variazione della altezza complessiva degli edifici non viene considerato nella verifica delle distanze dalle strade. Il Responsabile di Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere l'adeguamento ad allineamenti preesistenti.
- Distanza tra i fabbricati e corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.

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

E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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

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

4. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
5. Minori distanze tra i fabbricati e dalle strade sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.
6. 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 soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.O.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 39 Z.T.O. BM –Zona estensiva di manutenzione**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

#### ***Disciplina di zona:***

1. Tale zona, dal tessuto edilizio molto carente, risultante compresa a fascia tra la strada comunale da un lato e lo scolo consortile dall'altro; per le edificazioni esistenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, nonché gli ampliamenti dell'esistente, in allineamento orizzontale e verticale con le preesistenze.
2. Sono consentite le edificazioni in aderenza sul confine, purché effettuate con pratica congiunta o con aderenza a preesistenze.
3. La volumetria massima farà riferimento a quella preesistente con aumento percentuale massimo del 30% ed un massimo unitario assoluto di 200 mc., da applicarsi una sola volta.

## **Art. 40 Z.T.O. C1 - Zona di parziale completamento**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

### **Disciplina di zona:**

1. Tali zone individuano aree edificabili che per la loro modesta estensione e forma, non presentano alternative urbanistiche di viabilità, salvo quelle individuate nelle planimetrie di P.I.; trattandosi inoltre di aree in parte dotate di urbanizzazione primaria, é ammesso il rilascio del titolo abilitativo alle seguenti condizioni:
  - a) sia stipulata con il Comune dichiarazione impegnativa d'obbligo (art. 11 legge 10/1977) nella quale, in corrispondenza delle prescrizioni di P.I., viene ceduta la parte di area per allargamento o formazione della sede stradale, in modo che la stessa raggiunga una larghezza pari ad almeno ml. 6,00 più un marciapiede laterale di m. 1,00;
  - b) con detto atto sia pure ceduta al Comune una superficie di standards primari secondo le leggi vigenti, ubicati in modo da essere accoppiati ogni 2-3 lotti e creare uno slargo alla strada, da destinare a parcheggio o marciapiede alberato.
  - c) il concessionario, da solo o in consorzio, si impegni a realizzare le opere mancanti di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti e gli standards primari precisati al punto b).
2. In questa zona sono consentite le destinazioni d'uso residenziali e compatibili così come definite dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.
3. Sono prescritti i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia edilizia: gli edifici possono essere del tipo isolato, binato o a schiera;
  - Indice fondiario: 1,20 mc./mq;
  - Altezza del fabbricato: non potrà superare i m.l. 7,50;
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00. Può essere consentita la costruzione a confine in caso di progetto unitario su lotti finitimi.;
  - Distanza dal ciglio stradale: si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada e dal D.M. 1444/68'.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti sui lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.Tale possibilità di osservanza all'art. 9 punto 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444, è utilizzabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte che si fronteggia.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

E' consentita la costruzione in aderenza per le murature in confine con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.

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

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

Minori distanze tra fabbricati sono ammesse nei casi gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11/2004.

4. Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili devono essere integrati con il fabbricato principale.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
6. 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 soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.O.
7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Art. 41 Z.T.O. C1/S - Zona speciale**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

Scheda E3B/26 del P.R.G. vigente.

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

#### ***Disciplina di zona:***

1. In tale zona valgono le prescrizioni previste nella scheda E3b/26 del P.R.G. vigente, subordinando la nuova edificazione a convenzionamento.
2. Si intendono esclusi eventuali incrementi di volumetria oltre all'esistente.



## Art. 42 Z.T.O. C2 – Zona estensiva di progetto

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

### **Disciplina di zona:**

1. Rappresentano le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali attualmente non edificate.
2. Modalità di intervento: all'interno di queste zone il P.I. si attua mediante un P.U.A. esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati del P.I.
3. Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici:
  - Tipologia Edilizia: gli edifici saranno del tipo binato, isolato, a schiera e a blocco;
  - Indice territoriale: non dovrà superare 1,0 mc/mq;
  - Altezza del fabbricato: non dovrà superare i 7,50 ml;
  - Distanza dal ciglio stradale: si dovranno rispettare le distanze di cui al D.M. 1444/68' '; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
  - Distanza dai confini di proprietà: non potrà essere inferiore a 5,00 ml.
  - 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 m.l. 3,00.  
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.
4. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 20 delle presenti N.T.O.
5. All'interno delle Z.T.O. C2 i parcheggi privati vanno reperiti nelle misure e con le modalità di cui all'Art. 16 delle presenti N.T.O.
6. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone C2.
7. Eventuali localizzazioni di servizi, infrastrutture ed aree a standard, sono da ritenersi indicativi. La loro corretta localizzazione sarà definita in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.
8. 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. 43 Z.T.O. C3 – Zona di completamento di P.E.E.P.**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

***Disciplina di zona:***

1. Per tali zone rimangono valide le norme dello strumento attuativo di riferimento.
2. In caso di eventuale Variante conseguente a nuove esigenze, si applicano le norme della Z.T.O. C2.

## TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

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

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

#### **Disciplina di zona:**

1. Nella Z.T.O. D1/1, già interessata da P.U.A. artigianale realizzato e già occupata da un manufatto produttivo, sono consentiti gli ampliamenti dell'esistente, con l'applicazione degli indici stereometrici contenuti nel P.U.A. convenzionato.
2. In aggiunta ad essi, si prescrive che eventuali ampliamenti siano effettuati con le stesse caratteristiche morfologiche dell'esistente, per non deteriorare ulteriormente le visuali ambientali.
3. Per quanto riguarda le destinazioni di zona, indici stereometrici e distanze, Il Responsabile di Servizio, potrà fare riferimento a quanto precisato al successivo articolo 45, per omogeneità di zona.
4. Per la Z.T.O. D1/2 gli interventi potranno avvenire senza obbligo di strumento urbanistico preventivo e dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 8,00;
  - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.
  - Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00 tra pareti finestrate.
  - Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario per un massimo di 500 mc, compresa l'eventuale volumetria esistente.
  - Dovranno essere ricavati parcheggi ad uso dell'attività nella misura minima del 5% della superficie fondiaria del lotto;
5. Per la Z.T.O. D1/3 gli interventi riguarderanno esclusivamente opere a parcheggio senza nessuna potenzialità edificatoria.

## **Art. 45 ZONA D2 – Zona produttiva di progetto**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

### **Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 21 delle presenti N.T.O.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
4. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n. 11/2004 e dalla L.R. n.50/2012 in caso di insediamenti commerciali.
5. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi/esalazioni/polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.
6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
  - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
  - Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
  - Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza dagli scoli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

7. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia dovranno inoltre rispettare le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
8. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D2.
9. Eventuali localizzazioni di servizi, infrastrutture ed aree a standard, sono da ritenersi indicativi. La loro corretta localizzazione sarà definita in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

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

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

#### **Disciplina di zona:**

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale – direzionale, con esclusione tassativa delle industrie nocive.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. Per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
3. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante la formazione di un piano attuativo unitario esteso a tutta la zona.. Il progetto può essere realizzato anche per stralci funzionali (comparti).
4. Alle domande di concessione edilizia conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.
5. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
  - Superficie minima del lotto: mq 4000; è permesso l'accorpamento di più lotti.
  - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
  - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 20,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi, in particolare per impianti tecnologici e stoccaggi automatizzati del tipo a silos.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
  - Distanza dalla strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza dagli scoli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
  - Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto/ con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.
6. Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schemi di verde alberato in corrispondenza dei confini sud ed est. Tali piantumazioni, con funzione di schermo paesaggistico, antirumore, ed antinquinamento da fumi, saranno realizzate con alberi di medio ed alto fusto, ad intervalli regolari da 4 e 6 metri.

### **Art. 47 Z.T.O. D3 – Zona per attrezzature stradali**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I. dei 3 Comuni;  
D.G.R.V. n. 1562/2004;  
D.G.R.V. n. 497/2005;

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

#### **Disciplina di zona:**

1. Entro tale zona potranno trovare sede:
  - A. ampliamenti delle strade di cui fa fregio, strade di servizio, impianti per la distribuzione dei carburanti e gli insediamento per le attività commerciali e/o artigianali connesse alla manutenzione degli automezzi e all'assistenza e ristoro dei viaggiatori;
  - B. insediamenti per attività ricettive e di ristorazione solo oltre i ml. 65,00 dalla Strada Statale n° 434 "Transpolesana".
2. Gli interventi sono ammessi con concessione diretta anche per stralci funzionali, purché collegati ad un contestuale studio di verifica a carattere planivolumetrico che garantisca l'utilizzazione della complessiva capacità insediativa dell'area in oggetto.
3. Ogni singolo progetto deve prevedere anche le superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria:
  - per gli insediamenti compresi dal punto A) non sono previste superfici a servizio;
  - per gli insediamenti compresi dal punto B) commerciali ed artigianali dovranno essere previste superfici a servizio pari a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento dei quali almeno il 50% a parcheggi ed il rimanente a verde che verranno vincolati a tale uso;

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- il concessionario, da solo o in consorzio, deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative ad ogni stralcio funzionale.
4. Si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:
- Rapporto massimo di copertura: per gli insediamenti di tipo A) Rc 10% dell'area di intervento.
  - Cubatura edificabile massima ammissibile: per gli insediamenti di tipo B) mc. 6.000.
  - Altezza massima: per insediamenti di tipo A) ml. 8,00, salvo diverse esigenze documentate; per gli insediamenti di tipo B) ml. 10,00.
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00.
  - Distanza dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal nuovo codice della strada, Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successivo regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con D.P.R. 16/12/1992 n° 495.
  - Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml. 10,00.
5. Prescrizioni Anas per accessi all'impianto di distribuzione carburanti in fregio a strade statali a quattro a più corsie stabilito dalla circolare Anas n. 79/73 in data 29.10.1973.
6. E' ammessa la possibilità di inserire le pensiline.
7. Le cabine elettriche se necessarie potranno essere costruite con distanze minime dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati ml. 6,00.
8. Per tale zona, gli interventi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto dalle D.G.R.V. n. 1562/2004 e 497/2005.

### **Art. 48 Z.T.O. D4 – Attività produttive puntiformi ex art. 30 L.R. 61/1985 Attività economiche in zona impropria D4**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 06 Schede attività economiche fuori zona;

#### **Disciplina di zona:**

1. Sono gli edifici con destinazioni legate ad attività economiche posti fuori zona propria.
2. Per essi il P.I. prevede la conferma o il blocco, secondo le disposizioni dei relativi elaborati di rilevazione allegati al Piano degli Interventi.
3. Le attività produttive in zona impropria schedate, alla loro cessazione acquisiscono la destinazione di zona.
4. Per gli edifici esistenti non espressamente individuati dalle tavole del P.I., sono ammessi gli interventi diretti di cui all'Art. 3, comma 1, lettere a), b) del D.P.R. n. 380/2001. E' inoltre ammessa la

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

**costruzione delle strutture e degli impianti strettamente necessari all'eliminazione di emissioni nocive o moleste (scarichi, rumori, vibrazioni, etc.) e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili, nonché ampliamenti del volume fino ad un massimo di 60 mc, esclusivamente per motivi igienico sanitari.**

- ~~1. Tali ambiti zone, con carattere puntiforme, risultano già utilizzate con manufatti di carattere produttivo, pur non essendo organicamente inserite nell'ambito di una corretta pianificazione produttiva.~~
- ~~2. L'individuazione di tali ambiti definiti, per i quali è stata predisposta specifica scheda, consentirà di mantenere innanzitutto le attività esistenti, nonché di rendere possibili eventuali ampliamenti dei manufatti, per incentivare l'occupazione nell'azienda o per adeguamenti di vario genere.~~
- ~~3. Le attività esistenti, ai sensi art. 30 L.R. 61/1985, in funzione della sua ubicazione, vicinanza alle zone residenziali di P.I. e tipo di attività, è stata classificata da confermare, con possibilità di ampliamento del 65%.~~
- ~~4. Gli ampliamenti dovranno osservare le distanze ed altezze precisate al precedente art. 45 ed inoltre dovranno garantire:
  - ~~a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e delle aree di standards in misura del 10% della superficie di pertinenza del manufatto, intendendo come tale il doppio della S.U.L. esistente ad uso produttivo;~~
  - ~~b) adeguate forme di prevenzione dall'inquinamento e di salvaguardia dell'ambiente, da realizzarsi, specie sui confini verso la campagna, con schermi alberati di medio ed alto fusto, per attenuare l'impatto ambientale;~~
  - ~~c) l'ampliamento dovrà in ogni caso essere effettuato ponendo particolare attenzione alla ricomposizione unitaria dei vari edifici preesistenti; quindi, preliminarmente ad ogni intervento, dovranno essere demolite eventuali superfetazioni stratificatesi nel tempo.~~~~
- ~~5. In aggiunta, si richiama l'osservanza di quanto precisato dettagliatamente nella singola scheda riportata nell'elaborato 13.1 Quater del P.R.G. vigente, relativamente alla parte che precisa gli interventi ammessi.~~



## TITOLO VII - SISTEMA RURALE

### Art. 49 Z.T.O. E - Zona agricola

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

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

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 05 Schede edifici non più funzionali all'attività agricola;

#### **Disciplina di zona:**

1. Nelle zone agricole sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. 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 parziale n.4 al P.I. di San Bellino (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. Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e pvc per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, prodotti agricoli ed attrezzature, con le seguenti caratteristiche:
    - numero massimo di tunnel per azienda non superiore a uno;
    - superficie massima mq 250;
    - altezza massima netta non superiore a m. 5.00;

Gli interventi di realizzazione di tali tunnel potranno avvenire mediante compilazione dell'apposito modello di Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.) da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali tunnel potranno avere solamente carattere provvisorio e comunque dovranno essere rimossi entro sei 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.

Tali strutture sono vietate all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

8. 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

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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.

9. Distanza dai confini: non deve essere inferiore a m 5,00;
10. 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. 50 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. 51 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 "E/A Aggregazioni rurali e ambientali" ed "E/B - Tipologie rurali semplici" di cui agli Artt. 53, 54 e 55 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. 52 NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

### **Disciplina di zona:**

1. Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento di centri rurali preesistenti.
2. All'interno di tali zone sono ammesse destinazioni d'uso a carattere residenziale e compatibile così come descritte all'Art. 20 delle presenti N.T.O.

#### **PREESISTENZE**

3. Per quanto riguarda le preesistenze nell'ambito di tali zone, sono consentiti interventi di cui alle lettere a, b, c, e d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001; eventuali sovrapposizioni ed ampliamenti per adeguamenti igienici sono consentiti fino ad un massimo di 1.000 mc, compreso l'esistente con un'altezza massima di 7,50 m.
4. Le carenze igieniche possono essere attinenti ad insufficienza di servizi igienici, mancanza di centrale termica, mancata dotazione di almeno 150 mc. ad abitante, necessità di ampliamento per formazione di nuovo nucleo familiare del richiedente, necessità di disporre di locali per usi specifici (ricovero automezzi, etc.).
5. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento verticale con le murature preesistenti, anche sul confine in aderenza o a distanza inferiore a m 10 dagli edifici esistenti, purché i fabbricati si fronteggino per una lunghezza inferiore a m 6,00, per un massimo di pari altezza.
6. Per quanto riguarda la distanza dalle strade e dai fiumi o canali, • ammessa la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, purché non ci sia l'avanzamento sul fronte stradale o fluviale.
7. Gli ampliamenti possono essere consentiti in allineamento orizzontale sul prolungamento del fronte preesistente e dei confini, fino ad un minimo di ml 3,00 dal confine.

#### **NUOVE COSTRUZIONI**

8. Le nuove costruzioni sono ammesse sui lotti interclusi per un volume massimo di mc. 800. Devono comunque sussistere le seguenti condizioni:
  - a) il lotto prospetti sulla pubblica via direttamente ed abbia una dimensione minima di area zonizzata di mq. 1.000;
  - b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- c) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;
  - d) l'indice fondiario massimo non superi 0,5 mc./mq.
9. Fatto salvo il caso costituito dall'edificazione in aderenza ad edificio preesistente, le nuove case d'abitazione devono sorgere ad una distanza dal ciglio stradale pari alla maggiore tra quelle esistenti negli edifici contermini ed in ogni caso ad una distanza non inferiore a ml. 10,00, qualora non sia individuata nelle planimetrie di P.I. la profondità del rispetto stradale; per le altezze, le tipologie ed i materiali, si dovrà rispettare il precedente articolo 31; per le strade private o vicinali la distanza da rispettare è equiparata a quella da osservare per il confine ossia ml 5,00.
  10. La distanza minima dagli scoli sarà di ml. 10,00.
  11. Nel caso di saturazione della capacità edificatoria, gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., ad esclusione di quelli vincolati e/o tutelati, 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 soltanto se la destinazione d'uso finale dell'edificio è residenziale o compatibile come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.O.
  12. Tutte le pratiche di autorizzazione dovranno contenere uno studio delle aree scoperte, con precisazione delle alberature di tipo autoctono o naturalizzato; queste dovranno ricoprire almeno il 100% della superficie coperta dell'intervento di progetto e dovranno essere ubicate in modo adeguato a valorizzare gli aspetti paesaggistici.
  13. 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. 53 E2/B - Tipologie rurali semplici in zone agricole**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Schedature fabbricati del P.R.G. Vigente;

**Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

**Disciplina di zona:**

1. La retinatura individua fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente, o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, di cui al successivo Art. 54.
2. Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali rilevabili, ossia la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura, a tale scopo dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri esistenti ed in particolare la dimensione dei fori. Questi ultimi rispetto all'esistente foro-tipo, potranno essere aumentati di 10 cm in larghezza e 20 cm in altezza; è obbligatorio l'uso di battenti in legno dipinto con colore coprente.
3. Inoltre sulle fronti sono ammessi eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture, purchè globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
4. Sulle relative schede di dettaglio sono stati precisati gli interventi ammessi per recuperare all'uso i manufatti di carattere ambientale, nel rispetto dei caratteri prevalenti.
5. Per quanto non precisato nelle singole schede, si aggiunge che gli ampliamenti consentiti sulle tipologie rurali semplici potranno essere di tre tipi, non componibili tra di loro in numero superiore a due:
  - a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali ed esclusa solo la tipologia B2a;
  - b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 12, esclusa la tipologia B2a; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integro il fronte principale (generalmente rivolto a Sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima dal confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml. 6,00 e dalla strada ml. 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento;
  - c) ampliamenti in altezza, con un massimo di 60 cm. rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze interne  $\geq$  a 2,40 ml., esclusivamente per l'ultimo piano; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie rilevate, purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma.
6. Sono consentiti interventi diversi da quelli sopra precisati, se esposti nelle singole schede di rilevamento.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

7. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, qualora esista almeno un bagno conforme a D.M. 1975; inoltre, per quanto attiene il rapporto illuminante, esso è ammesso fino ad 1/10, perché in ogni caso migliorativo di quello preesistente, allo scopo di salvaguardare i caratteri ambientali e tipologici di tali preesistenze.
8. Interventi diversi, quali ampliamenti superiori al 50% e ricomposizioni volumetriche, sono soggetti a P.U.A. con i contenuti del Piani di Recupero, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'edificio nel suo contesto ambientale edificato.
9. Per quanto riguarda i caratteri tipologici morfologici ed architettonici si rinvia al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

### **Art. 54 E3/B - Aggregazioni rurali ambientali in zone agricole**

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Schedature fabbricati del P.R.G. Vigente;

Elab. 12 – Aggregazioni rurali ambientali in zone agricole.

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

#### **Disciplina di zona:**

1. La retinatura individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.
2. All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.
3. Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione edilizia e consolidamento statico.
4. I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazioni o corpi aggiunti recenti.
5. Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale e quindi ne interessi la loro conservazione

#### **MODALITÀ D'INTERVENTO**

6. Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta qualora gli interventi rispettino quanto precisato nelle singole schede, relativamente alle categorie d'intervento ivi espresse.
7. Interventi diversi da quelli previsti nelle relative schede sono soggetti a P.U.A. con i contenuti del Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, nel cui ambito dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale, per averne un quadro complessivo. Nell'ambito del P.U.A., sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, etc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

8. 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.

#### CARATTERI FORMALI

9. Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi nelle singole schede, dovranno in ogni caso essere realizzati con tipologie, materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.
10. 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.
11. E' ammessa la possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, qualora esista un bagno conforme a D.M. 1975; inoltre, per quanto attiene il rapporto illuminante, esso è ammesso fino ad 1/10, perché in ogni caso migliorativo di quello preesistente, allo scopo di salvaguardare i caratteri ambientali e tipologici di tali preesistenze.
12. Per quanto riguarda le tinteggiature ed i materiali si dovrà fare riferimento a quanto precisato nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

## Art. 55 E2/A - E3/A - Tipologie rurali ed aggregazioni ambientali nell'ambito urbano

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

Schedature fabbricati del P.R.G. Vigente;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

### **Disciplina di zona:**

1. Le tipologie rurali e le aggregazioni rurali ricadenti nell'ambito urbano, si differenziano da quelle agricole per il loro inserimento nel tessuto centrale dell'abitato e quindi per la dotazione delle opere di urbanizzazione; tale loro centralità consente di effettuarne un riuso più intensivo, sia per la residenza che per le altre funzioni compatibili con le zone residenziali.
2. Per quanto attiene la salvaguardia dei caratteri formali, si richiama quanto delineato dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, nonché le precisazioni sugli interventi ammessi contenute nelle singole schede.

#### a) Tipologie rurali:

Per le tipologie rurali ricadenti negli ambiti urbani è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, purché rientri tra quelle compatibili con il carattere residenziale della zona **secondo quanto disposto dall'Art. 20 delle presenti N.T.O.**; con le opere di ristrutturazione, è ammessa la creazione di più alloggi, purché non siano snaturati gli aspetti storico-artistici dell'organismo edilizio originario.



## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### b) Aggregazioni rurali:

Per gli edifici residenziali ricadenti in tali ambiti, si richiama quanto già esposto al precedente pto a), purché si tratti di edifici accatastati agli usi urbani.

Per gli annessi rustici e le adiacenze, è consentito il riuso per tutte le funzioni compatibili con quelle residenziali, purché non siano snaturati gli aspetti volumetrici e morfologici degli edifici che presentano valenze ambientali ed a tale scopo evidenziati nelle relative schede.

Si prescrive inoltre che qualsiasi tipo di intervento che supera i fini manutentivi, anche se limitato ad un singolo manufatto, dovrà preliminarmente essere inquadrato in una proposta unitaria di recupero estesa all'intero complesso di manufatti, la cui realizzazione potrà anche essere effettuata per stralci funzionali, da evidenziare nella pratica stessa.

## **Art. 56 Allevamento zootecnico industriale esistente di risanamento (ex Z.T.O. E5/1)**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

L.R. 11/2004;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 04.a/b Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

1. La presente area su cui insiste un allevamento **esistente, situata in Z.T.O. E agricola, a carattere intensivo**, è stata oggetto di un programma complesso approvato in sede di P.A.T.I. con accordo pubblico privato da stipularsi in sede di strumento urbanistico attuativo (P.U.A.).
2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, in caso di mantenimento dell'attività esistente, sono limitati alla straordinaria manutenzione al solo scopo di adeguare le attrezzature e gli impianti esistenti alle normative vigenti in materia sanitaria e di sicurezza, senza l'aumento di volume e cambi di destinazione d'uso.
3. In caso di cessazione o dismissione dell'attività, i nuovi progetti di riconversione e riqualificazione dovranno necessariamente adeguarsi ai parametri urbanistici di seguito esposti:

a) Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a m. 5,00;

b) Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a metri 5,00;

c) Altezza max fabbricati: m. 9,00;

d) Parametri urbanistici e destinazioni d'uso:

1. **RESIDENZIALE**: mc 70.000;

2. **COMMERCIALE/ DIREZIONALE/ ARTIGIANATO DI SERVIZIO**: mq 30.000;

3. **RICETTIVO/ SPORTIVO**: mc 20.000;

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del programma complesso di progetto, in sede di P.U.A. dovrà essere avviata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. ai sensi ~~della D.G.R.V. 1717/2013.~~ **del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.**

## **Art. 57 Allevamento zootecnico industriale esistente (ex Z.T.O. E5/2)**

### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

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

D.G.R.V. n. 856/2012;

### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 04.a/b Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### **Disciplina di zona:**

- ~~Per tali zone~~ **Per tale area, situata in Z.T.O. E Agricola**, sono da osservare i seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura: non potrà superare il 40% dell'area zonizzata nel P.I.

Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a quanto disciplinato dalla D.G.R.V. n. 856/2012;

Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 30;

Distanza dai limiti delle zone A, B, C, F: non potrà essere inferiore ai limiti fissati con D.G.R. n. 856/2012;

Altezza massima dei fabbricati: non potrà essere superiore a ml. 8,00, esclusi volumi tecnici con carattere puntiforme, che in ogni caso non potranno superare ml. 12.

- Trattandosi peraltro di strutture preesistenti ubicate in zona agricola, lontane da abitazioni occupate, sono consentiti eventuali ampliamenti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia.
- Sono inoltre ammesse tutte le altre attività legate all'agricoltura per il conferimento o la lavorazione dei prodotti agricoli.

## TITOLO VIII - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

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

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

L.R. 11/2004;

**Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

**Disciplina di zona:**

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

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

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

L.R. 11/2004;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

### ***Disciplina di zona:***

1. Sono le aree destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative e tecnologiche. Nel P.I. sono indicate come aree per attrezzature di interesse collettivo "F2" .
2. Modalità di intervento: In queste zone il P.I. si attua per Intervento edilizio diretto, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I.;
3. Destinazioni d'uso consentite: a titolo 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;
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. 60 Z.T.O. F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport**

***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

L.R. 11/2004;

***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

***Disciplina di zona:***

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

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

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

L.R. 11/2004;

**Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

**Disciplina di zona:**

1. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, spazi di sosta per mezzi pubblici e taxi, da realizzare a raso o multipiano sopra e sotto il suolo. 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.

### **Art. 62 Z.T.O. F1/F2 – Aree a standards entro zone ambientali**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

L.R. 11/2004;

**Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

**Disciplina di zona:**

1. Nell'ambito delle zone con caratteri ambientali prevalenti o residui, le aree per servizi sono state individuate all'interno delle stesse zone ambientali, allo scopo di rispettare negli interventi le caratteristiche ambientali della zona entro cui ricadono.
2. L'individuazione a servizio specifico ha quindi valore esclusivamente per le destinazioni d'uso, nonché per eventuali parametri ed indici stereometrici (l.f., distanze, H max) che potranno pertanto essere diversi da quelli ammessi per le varie zone ambientali; l'intervento edilizio dovrà peraltro essere concesso con particolare riguardo ai parametri ambientali di zona ed in ogni caso senza alterare le preesistenze, né come materiali, né come configurazione volumetrica.
3. Per eventuali necessità richieste da esigenze funzionali del servizio stesso, ci si dovrà pertanto orientare verso ristrutturazioni dell'esistente ed adeguamenti interni.

## TITOLO IX - FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

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

#### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

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. 11/2004 art. 41, comma 4ter.

#### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 04.a/b 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 essere confermate, o subire quelle modifiche dovute alle mutate esigenze progettuali.
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 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

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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. 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.
10. 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
	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
	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada	30 m			20 m	-	-



## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

nei centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti su fronte strada, <b>in assenza di PRG/PF vigente</b>	30 m			20 m	20 m	10 m
	costruzione e ricostruzione di muri di cinta lateralmente alle strade	3 m			2 m	-	-

#### Art. 64 Fascia di rispetto cimiteriale

##### **Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

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

R.D. n. 1265/1934;

Legge n. 166/2002;

~~L.R. n. 4/2015~~ **L.R. n.11/2004, art. 41, comma 4bis;**

##### **Elaborati grafici di riferimento:**

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

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

Elab. 04.a/b Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### **Disciplina:**

1. 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.
2. 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.
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. 65 Fascia di rispetto depuratori**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I. dei 3 Comuni;  
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. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;  
Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;  
Elab. 04.a/b 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. 66 Fascia di rispetto idraulico**

**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I. dei 3 Comuni;  
R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

**Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 01.a/b Zonizzazione Intero territorio comunale, scala 1:5000;  
Elab. 02.a/b/c Zone significative: Centro, Area produttiva, Presciane - Via Argine Santa Maria, scala 1:2000;  
Elab. 04.a/b 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, 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:

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- 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. 67 Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs 42/2004**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

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

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

Elab. 04.a/b 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");
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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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. 68 Vincolo monumentale art. 10, D.Lgs. 42/2004**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

Elab. 04.a/b 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 dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

### **Art. 68 bis Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (I.R.V.V.) e contesti figurativi**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

P.A.T.I dei 3 Comuni;

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

#### ***Disciplina:***

1. Il P.I. individua puntualmente nell'Elaborato 04 Vincoli e Tutele, le Ville Venete pubblicate nel catalogo e atlante del Veneto dall'istituto Regionale per le Ville Venete (IRVV).
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 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. 69 Allevamenti zootecnici intensivi**

##### **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. dei 3 Comuni.

##### **Elaborati grafici di riferimento:**

Elab. 04.a/b Vincoli e tutele, scala 1:5000;

##### **Disciplina:**

1. Sono le strutture agricole – produttive ~~adibite ad~~ 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, **oltre a quanto disposto dall'Allegato A della D.G.R.V. n. 1835/ 2016.**
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.
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

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata a due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
  - e) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
  - 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. 70 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

D.Lgs. n. 259/2003;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 04.a/b 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. 71 Elettrodotti**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

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";

DPCM 08.07.2003;

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

Elab. 04.a/b Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***Disciplina di zona:***

1. La localizzazione di nuovi elettrodotti, 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 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.
4. Nelle cartografie del P.I. è indicato l'elettrodotto Terna a 132 KV "Focomorto-Este S.C. con der. Canaro". L'ampiezza della fascia di rispetto rappresentata è indicativa, conseguentemente in caso di interventi nelle aree interessate dall'elettrodotto, è fatto obbligo di richiedere l'esatta ampiezza delle fasce all'ente gestore.

## **Art. 72 Verde privato**

### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

### ***Elaborati grafici di riferimento:***

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

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

Elab. 04.a/b Vincoli e tutele, scala 1:5000;

### ***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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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. 73 Coni visuali**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 04.a/b 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. 74 Elementi della rete ecologica comunale**

#### ***Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:***

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

#### ***Elaborati grafici di riferimento:***

Elab. 04.a/b 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.



## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

- siepi e filari e aree boscate di particolare valenza ambientale e naturalistica individuate dal P.T.C.P. di Rovigo, vanno conservate e tutelate.
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. I).
  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.I. 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 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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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.
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. La trasformazione del territorio ricadente nelle aree di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rendono necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.  
Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete verde (siepi, filari, macchie boscate, etc.)  
In queste zone è vietato:
  1. L'apertura di cave e discariche;
  2. L'insediamento di strutture produttive non agricole;
  3. Il mutamento permanente delle residue superfici boscate. In quelle di recente formazione è previsto il miglioramento strutturale e vegetazionale;
  4. L'introduzione di specie animali e vegetali che possono provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
17. 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

## **Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)**

### NORME TECNICHE OPERATIVE

di garantire la funzionalità ecologica dell'area. È sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata.

## **TITOLO X - PEREQUAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 75 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 della 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 parziale n.4 al P.I. di San Bellino (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:*

1. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/04 il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
3. 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.
4. 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.
5. L'entità del credito è determinata con specifica disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri sopradescritti.
6. Viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

#### *CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA*

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.

## TITOLO XI - NORME DI TUTELA AMBIENTALE

### Art. 76 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 il Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T.I. al Cap. 13.2 e 13.3 ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio.
3. 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;
4. 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.
5. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle quantificazioni sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

### Art. 77 Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

1. In merito alle ~~ipotesi di esclusione dalla~~ procedura di Assoggettabilità a V.A.S. **di piani e programmi di P.U.A.**, si richiama quanto disciplinato **dall'art. 4 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dalla D.G.R.V. n. 61/2020 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. 78 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. dei 3 Comuni le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Tema	Indicatori di stato/impatto	Unità di misura	Periodicità Rilievo
Aria	Emissioni di monossido di carbonio	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di ossidi di azoto NOx	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di polveri PM10	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di ossidi di Zolfo	Kg/anno/Kmq	Annuale
Aria	Emissioni di Benzene	Kg/anno/Kmq	Annuale
Clima	Emissioni di anidride carbonica	Kg/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico trofico potenziale - Azoto	tonn/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico trofico potenziale - Fosforo	tonn/anno/Kmq	Annuale
Acqua	Carico potenziale organico (civ+ind)	A.E./Kmq	Annuale
Flora e fauna	Superficie urbanizzata / superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Superficie agricola utilizzata /superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Superficie boscata / Superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Aree di connessione naturalistica/superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Isole ad elevata naturalità/superficie ATO	%	Annuale
Flora e fauna	Sviluppo corridoi ecologici/superficie ATO	m/Kmq	Annuale
Biodiversità e zone protette	Area nucleo/superficie ATO	%	Annuale
Paesaggio e territorio	Ambiti di importanza paesaggistica/superficie ATO	%	Annuale
Paesaggio e territorio	Sviluppo dei percorsi ciclabili	m/Kmq	Annuale
Paesaggio e territorio	Superficie a verde pubblico per abitante	mq/abitante	Annuale
Popolazione e salute umana	Rete stradale con emissioni oltre 67 dB(A) diurni	m/Kmq	Annuale
Popolazione e salute umana	Aree a rischio di esondazione/superficie ATO	%	Annuale
Beni materiali e risorse	Produzione di rifiuti urbani	Kg/anno/res	Annuale
Beni materiali e risorse	Raccolta differenziata	%	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi elettrici nell'industria	KWh/anno/Kmq	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi elettrici nel terziario	KWh/anno/Kmq	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi elettrici domestici	KWh/anno/Kmq	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi idrici per residente	l/giorno	Annuale
Beni materiali e risorse	Consumi di Gas Metano	mc/anno/Kmq	Annuale

- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune di San Bellino, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- Nella fase di attuazione del PATI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
- 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.
- Con la presente Variante parziale n. 4 al P.I. si recepisce il Parere motivato della Commissione Regionale per la VAS del 26 novembre 2020 n.ro 151, di non assoggettamento alla procedura V.A.S con le relative prescrizioni che qui si intendono integralmente richiamate, trasmesso con nota da parte della Regione del Veneto - Area Tutela e Sviluppo del Territorio - Direzione Supporto Giuridico**



**Amministrativo e Contenzioso - Unità Organizzativa Commissioni VAS Vinca, avente prot. n.ro 530626 del 14.12.2020, acquisita a Prot. n.ro 7525 del 15.12.2020.**

#### **Art. 79 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, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.
3. Al fine di temperare 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, 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).
4. 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 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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

### NORME TECNICHE OPERATIVE

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.
13. **In merito alle aree escluse dall'installazione di impianti fotovoltaici con moduli a terra si rinvia alle disposizioni dettate dalla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 31.01.2013 recante "Individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra", che qui si intende integralmente richiamata.**
14. **Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia alle disposizioni dettate dal Regolamento per impianti alimentati a biomassa o biogas approvato con atto di Consiglio comunale n. 14 del 26.04.2017.**

## **TITOLO XII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 80 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. 81 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. 82 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. 83 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.

## Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)

NORME TECNICHE OPERATIVE

### **ALLEGATO: "SCHEMA CONVENZIONE TIPO" P.U.A. art. 19 l.r. 11/2004**

#### COMUNE DI SAN BELLINO

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 San Bellino, 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:

mc .....x €/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 San Bellino 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 esplicitamente rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

## **Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)**

### **NORME TECNICHE OPERATIVE**

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 San Bellino 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 allegata 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 San Bellino a seguito delle superiori approvazioni.

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

## **Variante parziale n.4 al P.I. di San Bellino (RO)**

NORME TECNICHE OPERATIVE

Letto, confermato e sottoscritto

San Bellino, li \_\_\_\_\_

**LA DITTA CONCESSIONARIA**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**