ALLEGATO B

CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 5
AL PIANO DEGLI INTERVENTI,
EX PIANO REGOLATORE GENERALE

Adeguamento delle norme tecniche e regolamentari; variazione degli artt. 20 – 26 – 27 – 28 delle N.T.A. e artt. 3 – 4bis – 14 – 14bis – 14bis – 25 bis – 30 – 38 – 49 – 58 del R.E.C.

Dicembre 2014

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto
Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Geom. Alberto Marangoni, Dott.ssa Urb. Aurora Pelliccetti, Arch. Barbara Marin, Dott. Urb. Chiara Massaro, Diana Biancon, Eleonora Manente, Fabiana Zaffalon, Geom. Federica Bacchin, Geom. Giovanni De Pieri, Luca Spolaor, Arch. Vincenzo Manes.

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per ogni articolo oggetto di modifica verrà riportato il testo vigente, evidenziando la parte modificata in una tabella con due colonne che riporta il testo vigente a sinistra e le modifiche a destra. Al fine di rendere più riconoscibile la variazione, il testo "modificato" è riportato in carattere **grassetto-sottolineato**.

Articoli oggetto di modifica:

Art. 20 - Percorsi monumentali, manufatti di archeologia industriale ed edifici storico-testimoniali
Art. 26 - Fasce di rispetto
Art. 27 - Zone "B"
Art. 28 - Sottozone "C1"

Art. 20 Percorsi monumentali, manufatti di archeologia industriale ed edifici storico-testimoniali

1. Sono classificati come edifici di valore storico-testimoniale le ville, nonché gli edifici rurali che hanno valore storico-testimoniale. I manufatti di archeologia industriale come individuati nella tavola 11 (vincoli e servitù) di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono soggetti alla disciplina di cui al quarto grado di protezione del successivo art. 23.	1. Sono classificati come edifici di valore storico-testimoniale le ville, gli edifici rurali che hanno valore storico-testimoniale **nonché i manufatti di archeologia industriale come individuati nella tavola Tav. U – Individuazione Schede "B" su base P.R.G. (scala 1:10.000) di cui al successivo comma 2.**

2. (…)

4 bis. Per gli edifici di valore storico-testimoniale localizzati in zona B, e/o C1, sono consentiti gli interventi previsti rispettivamente dagli artt. 27 comma 8 e art. 28 comma 8 delle vigenti N.T.A.;	**4 bis. (Abrogato)**

5. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza;
B = annessi rustici;
C = terziario diffuso;
D = agriturismo;
E = Servizi ed attrezzature collettive;
F = Uffici e studi professionali..

Prog	*Sezione*	*Edificio*	*Via*	*Grado di protezione*	*destinazione d'uso*
2	6	2	Rossignago	**4**	**A, B, F**
1	5	2	Rossignago	**2**	**A, F**
3	23	2	Zigaraga	**4**	**A, B, F**
4	25	2	Zigaraga	**2**	**A, B, F**
5	26	2	Zigaraga	**3**	**A, B, C**
6	27	2	Zigaraga	**3**	**A, B, F**
7	46	3	Rossignago	**4**	**A, C**
8	56	3	Rossignago	**3**	**A, C**
9	58	3	Rossignago	**4**	**A, B**
11	62	3	Rossignago	**4**	**A, B, F**
12	67	3	Rossignago	**6**	**A, C**

13	70	3	Rossignago	**4**	**A, B, F**
15	39	4	Frassinelli	**4**	**A, B**
16	90	4	Rossignago	**4**	**A, C**
17	94	4	Frassinelli	**4**	**A, B**
18	96	4	Frassinelli	**4**	**A, B**
19	207	5	Luneo	**4**	**A, B, C**
20	225	5	Luneo	**4**	**A, C**
22	328	5	Roma	**5**	**A, C**
23	375	5	Luneo	**4**	**A, C**
24	377	5	Roma	**5**	**E**
25	378	5	Roma	**6**	**A, C**
26	497	5	Roma	**4**	**A, C**
27	502	5	Spinea	**4**	**A, C**
28	504	5	Spinea	**6**	**A, C**
29	3	6	P.zza Marconi	**2**	**A, C**
29b	3	6	P.zza Marconi	**4**	**A, C**
30	94	6	Volturno	**5**	**A, C, F**
31	95	6	Volturno	**5**	**A, C, F**
32	149	6	Roma	**4**	**E**
33	193	6	Rossignago	**4**	**A, C**
34	194	6	Rossignago	**5**	**A, C**
35	235	6	Asseggiano	**3**	**A, F**
36	279	6	Rossignago	**5**	**E**
37	285	6	Rossignago	**2**	**A, C**
37b	285	6	Rossignago	**4**	**A, C**
38	297	6	Filande	**4**	**A, C**
39	298	6	Filande	**6**	**A,C,F**
40	299	6	Filande	**5**	**A, C**
41	300	6	Filande	**4**	**A, C**
42	325	6	Roma	**4**	**A, C**
43	326	6	Roma	**5**	**A, C**
44	327	6	Roma	**6**	**A, C**
45	328	6	Roma	**6**	**A, C**
46	329	6	Roma	**6**	**E**
47	324	6	Filande	**4**	**A, C**
48	331	6	Roma	**6**	**A, C**
49	332	6	Roma	**5**	**A, C**
50	333	6	Roma	**6**	**E**
51	336	6	Roma	**5**	**A, C**
52	374	6	Roma	**4**	**A, C**
53	383	6	Roma	**5**	**A, C**
54	389	6	Roma	**5**	**E**
55	391	6	Roma	**6**	**A, C**
56	4	7	Villafranca	**3**	**A, B, F**
57	12	7	Villafranca	**3**	**A, B, F**
58	15	7	Villafranca	**6**	**E**
59	16	7	Villafranca	**5**	**A, B, F**
60	224	7	Roma	**5**	**A, C**
61	227	7	Roma	**6**	**A, C**
62	228	7	Roma	**3**	**A, C**
63	229	7	Roma	**2**	**A, C**

64	56	8	Capitanio	**3**	**A, C**
65	98	8	Capitanio	**3**	**A, C**
66	110	8	Capitanio	**3**	**A, C**
67	113	8	Roma	**4**	**A, C**
68	115	8	Roma	**3**	**A, C**
69	116	8	Roma	**6**	**E**
70	117	8	Roma	**6**	**A, C, E**
71	262	8	Capitanio	**3**	**A, C**
72	274	8	Solferino	**3**	**A, C**
73	442	8	I° Maggio	**4**	**A, C**
74	444	8	P.zza E. Fermi	***6*[1]**	**A, C, E**
75	4	9	Unità	**4**	**A, C**
76	282	9	Roma	**4**	**A, C**
77	289	9	Roma	**4**	**A, C**
80	340	9	Unità	**5**	**A, C**
81	341	9	Unità	**4**	**A, C**
82	343	9	Unità	**5**	**A, C**
83	347	9	Unità	**6**	**E**
84	348	9	Unità	**5**	**A, C**
85	385	9	Bennati	**4**	**A, C**
86	401	9	Bennati	**4**	**A, C**
87	565	9	Roma	**5**	**A, C**
88	567	9	Verga	**4**	**A, C**
89	670	9	Roma	**6**	**E**
90	**671-672**	9	P.zza Marconi	**4**	**A, C**
92	730	9	Roma	**5**	**A, C**
93	737	9	Roma	**4**	**A, C**
94	29	10	Crea	**4**	**A, C**
95	31	10	Crea	**6**	**E**
96	32	10	Crea	**5**	**E**
97	35	10	Crea	**3**	**A, C**
98	39	10	Crea	**3**	**A, C**
99	74	10	Rossini	**4**	**A, C**
100	78	10	Rossini	**3**	**A, B, C**
101	113	10	Crea	**4**	**A, B, C**
102	129	10	Crea	**3**	**A, C**
103	131	10	Crea	**2**	**A, C**
104	143	10	Villafranca	**4**	**A, B, C**
105	177	10	Rossini	**3**	**A, B, C**
106	46	11	Crea	**3**	**A, B, F**
107	47	11	Crea	**4**	**A, F**
108	49	11	Crea	**4**	**A, B, F**
109	74	11	Crea	**3**	**A, B, C**
110	89	11	Capitanio	**4**	**A, B, F**
111	90	11	Capitanio	**3**	**A, B, F**

[1] **Si vedano le ulteriori prescrizioni riportate al successivo comma 3.**

112	93	11	Solferino	**4**	**A, B, F**
113	78	12	Fornase	**3**	**A**
115	257	12	Bennati	**4**	**A, B, F**
116	263	12	Bennati	**3**	**A, C**
117	122	13	Crea	**3**	**A, B**
118	35	14	Ferrovia	**2**	**A, C**
119	39	14	Fornase	**4**	**A, C**
120	69	14	Fornase	**3**	**A, B, F**
121	72	14	Fornase	**3**	**A, B, F**
122			Roma	**6**	**A, C**
123			Roma	**6**	**A, C, F**
124			Roma	**6**	**A, C**
126			Unità	**5**	**A, C**
127			Roma	**6**	**A, C, F**
130			Asseggiano	**3**	**A, C, F**
131			Spinea	**3**	**A, C, F**
132			Roma	**4**	**A, C, F**
133			Roma	**4**	**A, C, F**
134			Roma, Capitanio	**4**	**A, C, F**

2. Prescrizioni particolari da osservare in sede di progettazione edilizia sono indicate negli elaborati grafici della Variante al P.R.G. – Schedatura edifici soggetti a vincolo approvati con D.G.R.V. n. 3571 del 15/11/2006:

- Tav. U – Individuazione Schede "B" su base P.R.G. (scala 1:10.000);
- Schedatura edifici storici – Schede B (dal n° 1 al n° 50, dal n° 51 al n° 100 e dal n° 101 al n° 134);
- Abaco edifici rurali – Classe tipologica: Bracciantile (Sezioni da n. 1 a n. 6).

	3. <u>In ottemperanza alla DGRV n. 3570 del 15/11/2006, di approvazione della "Variante parziale al PRG - Modifiche puntuali", al fine di tutelare la villa del Majno (bene culturale oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del d. lgs. 42/2004) e il vincolo paesaggistico lungo via Roma (art. 136 del d. lgs. 42/2004 in forza del d.m. 18 novembre 1971 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della strada provinciale miranese, nel comune di Spinea"), gli edifici posti a nord di villa del Majno ricadenti all'interno della fascia di rispetto della villa (per i quali il vigente prg prevede la demolizione), sono esclusi dall'applicazione</u>

	degli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011.

Art. 26 Fasce di rispetto

1. Fasce di rispetto stradali:
(…)

	1.c – Fatto salvo quanto indicato al precedente punto 1.a (fasce di rispetto previste per le strade oggetto di intervento quali il passante – strada di categoria A - e le opere complementari al passante nn. 8, 8 bis e 9 – strade di categoria C), all'esterno dei centri abitati e all'esterno dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, E.4, S.a, S.b, S.c, F), le fasce di rispetto stradali sono quelle indicate agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e succ. mod. e int.[2] e, qualora non	1.c – Fatto salvo quanto indicato al precedente punto 1.a (fasce di rispetto previste per le strade oggetto di intervento quali il passante – strada di categoria A - e le opere complementari al passante nn. 8, 8 bis e 9 – strade di categoria C), all'esterno dei centri abitati e all'esterno dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, E.4, S.a, S.b, S.c, F), le fasce di rispetto stradali sono quelle indicate agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e succ. mod. e int.[3] e, qualora non

[2] ***Articolo 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (art. 16 C.s.).***

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a. 60 m per le strade di tipo A;

b. 40 m per le strade di tipo B;

c. 30 m per le strade di tipo C;

d. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;

e. 10 m per le "strade vicinali" di tipo F. 3.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli menti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

	previste (ad esempio per le strade di tipo F), saranno quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1 a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse z.t.o., sempre nel rispetto della distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del d.m. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le z.t.o., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal d. lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui all'articolo 4 lett. r delle presenti norme).		previste (ad esempio per le strade di tipo F), saranno quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1 a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse z.t.o. **e riferite al centro abitato**, sempre nel rispetto della distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art.9 del d.m. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le z.t.o., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal d. lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Articolo 27 Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17 C.s.).

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

	definizione di “sagoma” di cui all’articolo 4 lett. r delle presenti norme).

2. Altre fasce di rispetto:
(…)

Art. 27 Zone "B"

1.(…)

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché al successivo comma 8, l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.	7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, ~~nonché al successivo comma 8,~~ l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.
8. Le superfici fondiarie	**8. (comma abrogato)[3]**

[3] Il comma viene abrogato fatta eccezione per gli ambiti territoriali B/138 e C1/140 in quanto zone oggetto di specifico accordo di pianificazione tra Ater e comune di Spinea ai fini della realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica, già approvato; per tali ambiti pertanto viene mantenuta la possibilità di frazionamento ai fini edificatori. Si riporta il testo del comma abrogato:

"*8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata assegnata una snp predefinita (lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq. Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:*

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non

	relative a lotti con edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata	

costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio);

3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori;

4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci. Comunque, l'intervento finale non potrà superare l'indice fondiario pari allo 0,4 mq/mq riferito all'intera superficie oggetto di intervento. Al riguardo si ricorda quanto indicato al precedente art. 4 lettere u) e v) sulla nozione di edificio esistente e di area vincolata dagli edifici esistenti. Si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie)."

	assegnata una snp predefinita (lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,6 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,6 mq/mq. Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che: 1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più	

	unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.); 2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio; 3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori; 4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà	

	invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci. Comunque, l'intervento finale non potrà superare l'indice fondiario pari allo 0,6 mq/mq riferito all'intera superficie oggetto di intervento. Al riguardo si ricorda quanto indicato al precedente art. 4 lettere u) e v) sulla nozione di edificio esistente e di area vincolata dagli edifici esistenti. Si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie).	

9. (…)

Art. 28 Sottozone "C1"

1. (…)

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché al successivo comma 8, l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.	7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, ~~nonché al successivo comma 8,~~ l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.
8. Le superfici fondiarie con	**8. (comma abrogato)[4]**

[4] Il comma viene abrogato fatta eccezione per gli ambiti territoriali B/138 e C1/140 in quanto zone oggetto di specifico accordo di pianificazione tra Ater e comune di Spinea ai fini della realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica, già approvato; per tali ambiti pertanto viene mantenuta la possibilità di frazionamento ai fini edificatori. Si riporta il testo del comma abrogato:

"*8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata assegnata una snp predefinita (lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq. Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:*

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale;

	edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG	

deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio);

3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori;

4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci. Comunque, l'intervento finale non potrà superare l'indice fondiario pari allo 0,4 mq/mq riferito all'intera superficie oggetto di intervento. Al riguardo si ricorda quanto indicato al precedente art. 4 lettere u) e v) sulla nozione di edificio esistente e di area vincolata dagli edifici esistenti. Si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie)."

	ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata assegnata una snp predefinita (lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq. Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che: 1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi	

	per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.); 2. Ai fini del calcolo della superficie fondiaria vincolata dall'edificio esistente, si dovrà far riferimento alla superficie netta di pavimento dell'edificio esistente e legittimo alla data di adozione della variante generale al prg e pertanto alla data del 20 febbraio 1998 e non quello derivante da successivi e/o eventuali interventi anche parziali sull'edificio); 3. Il frazionamento ai fini edificatori potrà riguardare solo superfici fondiarie poste in continuità con il lotto su cui insiste l'edificio esistente; pertanto qualora l'intervento riguardi anche altri mappali e/o lotti diversi da quelli su cui insiste l'edificio, questi lotti/mappali devono essere adiacenti al lotto su cui insiste il fabbricato che genera il frazionamento ai fini edificatori; 4. Il frazionamento ai fini edificatori non potrà essere applicato annettendo successivamente nel tempo lotti diversi adiacenti sempre allo stesso lotto con edificio esistente ovvero lo stesso lotto con edificio esistente non potrà generare nel tempo frazionamenti edificatori successivi generati annettendo allo stesso lotto	

	con edificio esistente lotti diversi, mentre potrà invece applicarsi e realizzarsi nel tempo il frazionamento ai fini edificatori di superfici generanti anche più lotti, a condizione che venga predisposto un planivolumetrico di dettaglio che preveda l'intera progettazione dell'ambito oggetto di intervento da realizzare in più stralci. Comunque, l'intervento finale non potrà superare l'indice fondiario pari allo 0,4 mq/mq riferito all'intera superficie oggetto di intervento. Al riguardo si ricorda quanto indicato al precedente art. 4 lettere u) e v) sulla nozione di edificio esistente e di area vincolata dagli edifici esistenti. Si ricorda comunque che, in forza di quanto previsto dall'articolo 7 comma 3 delle vigenti nta nel caso in cui la superficie fondiaria sia superiore a 2.500 mq, l'intervento potrà essere realizzato solo successivamente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare le opere di urbanizzazione necessarie).	