

# COMUNE DI SPINEA

**Piano degli Interventi**  
**ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**  
**Variante Generale**  
**Norme Tecniche Operative**  
**Adeguate alla LR 14/2017**

## Norme Tecniche Operative

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1.	Elementi costitutivi del P.I.	3
Art. 2.	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	4
Art. 3.	Contenuti e campo di applicazione del P.I.	4
TITOLO II°	ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	6
Art. 4.	Modalità e strumenti di attuazione	6
Art. 5.	Contenuti e procedure dei PUA	7
Art. 6.	Comparto	8
Art. 7.	Intervento diretto	8
Art. 8.	Progetti norma	9
Art. 9.	Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione	11
Art. 10.	Perequazione urbanistica	12
Art. 11.	Credito edilizio	14
	Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	15
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	15
	Rilocalizzazione dello <i>jus ædificandi</i>	15
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	16
TITOLO III°	DISCIPLINA DEL TERRITORIO	18
CAPO I°	Il sistema ambientale	18
Sezione I <sup>a</sup>	Le fragilità	18
Art. 12.	Le penalità ai fini edificatori	18
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	18
Art. 13.	Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico	20
	AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.	21
	ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA	21
Art. 14.	Norme di Tutela idraulica	21
Sezione II <sup>a</sup>	Le zone agricole	27
Art. 15.	Disciplina delle zone agricole	27
	<b>Edificabilità in Zona Agricola</b>	28
	Ambito di Integrità Fondiaria, Paesistica e Ambientale	29
	Allevamenti Zootecnici Intensivi	30
	Serre Fisse	31
	Manufatti per il ricovero di animali <b>e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo</b>	31
Art. 16.	Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa	34
Sezione III <sup>a</sup>	Zone di Tutela	37
Art. 17.	Ambiti di tutela del paesaggio	37
	Contesti figurativi	37
	Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico	38
	Coni visuali	38
Art. 18.	Ambiti di tutela ambientale	39
	Corridoi ecologici	39
	Ambiti preferenziali di forestazione	39
	Varchi infrastrutturali	40
Sezione III <sup>a</sup>	I beni culturali	41
Art. 19.	Ambiti di tutela storico-monumentale	41
	Verde privato, pertinenze scoperte e aree verdi da tutelare	41
	Edifici con valore storico-testimoniale	42
	Rischio archeologico	46
Art. 20.	Quinto grado di protezione	47
Art. 21.	Quarto grado di protezione	47
Art. 22.	Terzo grado di protezione	48
Art. 23.	Secondo grado di protezione	49
Art. 24.	Primo grado di protezione	50
Sezione V <sup>a</sup>	Vincoli e Fasce di Rispetto	51
Art. 25.	Vincoli culturali e paesaggistici	51

Edifici ed adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004	51
Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004	51
Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004	51
Ville Venete	52
Art. 26. Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	52
Vincolo di destinazione forestale	52
Parchi e giardini storici o di non comune bellezza	52
Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale	53
Art. 27. Fasce di rispetto	53
Fasce di rispetto stradali	54
Fasce di rispetto ferroviarie	57
Fasce di rispetto cimiteriali	57
Fasce di rispetto degli elettrodotti	57
Fasce di rispetto dai metanodotti	58
Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia	58
Fasce di rispetto fluviale	58
CAPO II° Il sistema insediativo	60
Sezione I <sup>a</sup> Zonizzazione	60
Art. 28. Zone "B"	60
Art. 29. Sottozone "C1"	62
Art. 30. Sottozone "C2"	64
<b>Art. 31. Aree a Verde Agricolo Periurbano</b>	66
Sezione II <sup>a</sup> Servizi ed impianti di interesse comune	68
Art. 32. Zone F1	68
Art. 33. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	68
Art. 34. Standard urbanistici, parcheggi, accessi e servizi pubblici	71
CAPO III° Il sistema produttivo	76
Art. 35. Zone "D"	76
Art. 36. Zone "D1"	76
Art. 37. Insediamenti produttivi in zona impropria	77
CAPO IV° Il sistema relazionale	77
Art. 38. Prescrizioni generali e comuni	77
Art. 39. Piste ciclabili	79
Art. 40. Impianti per la distribuzione del carburante	80
Art. 41. Installazione degli impianti di telefonia mobile	80
Art. 42. Norme transitorie e finali	81
Art. 43. Regime giuridico delle opere oggetto di condono edilizio	81
Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi	83
Allegato 2: sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico ed ambientale	95
Unità Morfologica <b>1. INTERPODERALE</b>	100
Unità Morfologica <b>2. CORSI D'ACQUA</b>	101
Unità Morfologica <b>3. EMERGENZE ISOLATE</b>	102
Unità Morfologica <b>4. VIABILITÀ</b>	102

## TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 1. Elementi costitutivi del P.I.*

1. Il Piano degli Interventi del comune di Spinea è costituita dai seguenti elaborati:

#### *Analisi*

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale.
- b) Relazione sul settore primario agrario, con allegati:
  - Atlante degli allevamenti;
  - Tav. A1 - Attività e strutture primarie, in scala 1:5000;
  - Tav. A2 - Carta delle componenti fisiche, in scala 1:5000;
  - Tav. A3 - Carta tutela e integrità territorio, in scala 1:5000.

#### *Progetto*

- a) Relazione Programmatica.
- b) Norme Tecniche Operative.
- c) Allegati alle N.T.O.:
  - Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi;
  - Allegato 1b: Abaco dei tipi stradali;
  - Allegato 1c: Repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale;
  - Allegato 2: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale;
  - Allegato 3: Dizionario delle componenti architettoniche.
- d) Elaborati grafici di progetto:
  - P.I. intero territorio Comunale: n° 2 tavole in scala 1:5000:
    - tav. 13.1.a P.I. Zonizzazione - Spinea (su base C.T.R.);
    - tav. 13.1.b P.I. Fragilità - Spinea (su base C.T.R.);
  - P.I. zone significative: n° 6 tavole in scala 1:2000:
    - tav. 13.3.1 P.I. Zonizzazione - Nord-Ovest;
    - tav. 13.3.2 P.I. Zonizzazione - Nord-Est;
    - tav. 13.3.3 P.I. Zonizzazione - Centro-Ovest;
    - tav. 13.3.4 P.I. Zonizzazione - Centro-Est;
    - tav. 13.3.5 P.I. Zonizzazione - Sud-Ovest;
    - tav. 13.3.6 P.I. Zonizzazione - Sud-Est.
- e) Verifica del dimensionamento.
- f) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
- g) Registro dei crediti edilizi;
- h) Registro fondiario della SAU e della produzione edilizia volumetrica;
- i) Regolamento Edilizio;
- j) Studio di Compatibilità idraulica;
- k) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A;
- l) Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS.

## *Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi*

1. Hanno valore prescrittivo le seguenti tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1: n° 13.1.a - P.I. Zonizzazione - Spinea, in scala 1:5.000; n° 13.1.b - P.I. Fragilità - Spinea, in scala 1:5.000, nonché le tavole di progetto n° 13.3.1 - P.I. Nord-Ovest, tav. 13.3.2 - P.I. Nord-Est, tav. 13.3.3 - P.I. Centro-Ovest, tav. 13.3.4 - P.I. Centro-Est, tav. 13.3.5 - P.I. Sud-Ovest, e tav. 13.3.6 - P.I. Sud-Est, in scala 1:2000.

2. Nell'allegato 1a alle N.T.O., di cui alla lettera c) del precedente art. 1, i disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 1.a) hanno valore illustrativo, servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriberle: nel caso di interventi diretti sono vincolanti le norme scritte relative ad ogni classe tipologica; in sede di PUA è ammessa la ridefinizione degli indici di edificabilità fondiaria. Nell'abaco dei tipi stradali (allegato 1.b) sono riportate alcune sezioni quotate utili per la progettazione delle infrastrutture all'interno dei progetti norma e in generale nel territorio comunale: le dimensioni delle sedi carrabili, dei marciapiedi e degli elementi compositivi in genere sono da intendere come dimensioni minime.

3. Ha inoltre valore prescrittivo l'allegato 2 alle N.T.O., di cui alla lettera c) del primo comma del precedente art. 1. (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

4. Nell'allegato 3 alle N.T.O. (Dizionario delle componenti architettoniche) ha valore prescrittivo la prima parte (Regole Compositive) mentre la seconda parte (gli stilemi architettonici) ha il valore di supporto agli interventi sugli apparati decorativi ed architettonici degli edifici del centro storico nonché più in generale su quelli di valore storico testimoniale. Nei singoli interventi edilizi possono essere adottate soluzioni formali diverse purché adeguatamente motivate e documentate riguardo alla loro tipicità ovvero in relazione alla loro significativa presenza nell'edificio o gruppo di edifici oggetto di intervento.

5. Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dallo strumento urbanistico vigente, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

6. In caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali e il rilievo topografico, prevalgono i dati presentati nel rilievo topografico del terreno ai fini dell'individuazione degli ambiti di intervento (PUA, comparti, ecc.), della istituzione dei vincoli, della determinazione della superficie fondiaria corrispondente, nonché della definizione esecutiva delle opere.

## *Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.*

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Spinea ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.

2. Il campo d'applicazione del P.I. è costituito dal territorio del comune di Spinea, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1.

3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia e ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente.

4. Le presenti norme integrano e, in caso di contrasto, prevalgono sui criteri/definizioni/prescrizioni contenuti nel vigente regolamento edilizio.

5. **Le presenti norme risultano adeguate a quanto previsto dalla legge regionale n. 14/2017 sul contenimento di consumo di suolo.**

## TITOLO II° ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### Art. 4. *Modalità e strumenti di attuazione*

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti.

2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.

3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.

4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:

- permesso di costruire (ordinario ai sensi dell'art. 10, convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis e in deroga ai sensi dell'art. 14);
- segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22;
- Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23;
- ~~denuncia di inizio attività (in caso di piano-casa);~~
- comunicazione inizio lavori, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis;
- comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis.

5. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi o da una Variante allo stesso.

6. Rispetto al PI i Piani Urbanistici Attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro e della propria superficie territoriale con il limite massimo del 10 per cento (deve essere sovrapponibile almeno il 90 per cento della superficie territoriale originaria e di quella variata) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono variante al PI. La modifica di perimetro e superficie, nei limiti sopra descritti, purché adeguatamente motivata, può anche non essere dovuta a trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI.

7. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa pubblica e privata, qualora il soggetto proponente si impegni ad attuare interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed ambientale aggiuntivi rispetto a quelli corrispondenti al proprio campo di intervento,

previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, possono anche prevedere modifiche al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento 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 fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

8. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante al PI.

9. Possono essere approvate varianti ai PUA sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante medesima che riguardino i parametri tecnici di cui al precedente comma 7 lettere da a) a d), purché le medesime siano conformi alle disposizioni di zona del PI, non incidano sui criteri informativi del PUA e non aumentino il carico insediativo originario. Entro il periodo di validità del PUA e successivamente alla realizzazione e cessione al demanio comunale delle opere di urbanizzazione, le varianti al PUA potranno comportare limitate modifiche alle opere di urbanizzazione medesime necessarie per migliorarne la funzionalità locale.

#### *Art. 5. Contenuti e procedure dei PUA*

1. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'art. 4 del vigente regolamento edilizio.

2. La convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni; prima della scadenza dei termini temporali la Giunta Comunale può prorogare la validità e l'efficacia dei PUA di iniziativa privata o congiunta pubblica e privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Entro il periodo di validità dei PUA, le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate, che dovranno specificamente indicare le zone territoriali omogenee di riferimento che derivano dall'approvazione del piano (a titolo esemplificativo: ZTO B, C1, D, Sa, Sb, Sc, ecc.).

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso, i tipi di intervento previsti nonché le carature urbanistiche sono quelle previste dalla disciplina urbanistica definita dal PI vigente in quel momento, e della zonizzazione contenuta nel PUA previgente per quanto compatibile con il PI, che potranno essere realizzate, nelle parti residue, secondo le disposizioni di cui al comma successivo.

5. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste, secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, ma gli interventi edilizi sui lotti non sono stati realizzati o sono stati realizzati solo

in parte, l'edificazione all'interno dei lotti potrà essere attuata attraverso intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA, DIA, CIL, CILA, ecc.) secondo l'edificabilità prevista dal PUA originario (anche se decaduto), adeguatamente convertito da Snp a Sup. Complessiva, secondo il parametro pari a 1 mq di Snp = 1,5 mq di Sup. Complessiva per le destinazioni residenziali e 1 mq di Snp = 1 mq di Sup. Complessiva per le destinazioni non residenziali. Al rilascio/presentazione dei titoli edilizi dovrà corrispondere il pagamento del contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 e successive modifiche) che verrà conteggiato applicando criteri ed eventuali scomputi analoghi a quelli previsti in vigore della convenzione urbanistica, ma sulla base del tariffario/tabelle vigenti all'atto di rilascio/presentazione del titolo edilizio. Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi (PUA), non sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste secondo le modalità contenute nella convenzione allegata, gli interventi di nuova edificazione, nella parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

#### *Art. 6. Comparto*

1. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di Permesso di Costruire o DIA/SCIA.

2. Il PI individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 le aree assoggettate a intervento unitario attraverso la formazione del comparto urbanistico; ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite o variate da un Piano Urbanistico Attuativo.

3. Nel caso nelle aree assoggettate a comparto urbanistico sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula di una convenzione ovvero di un atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m).

#### *Art. 7. Intervento diretto*

1. L'intervento diretto, come definito al precedente Art. 4.4 si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo o individuato un comparto urbanistico. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o la costituzione del consorzio di comparto, salvo gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle

medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo edilizio (art. 12 comma 2 D.P.R. 380/2001).

2. Gli strumenti di intervento diretto sono quelli previsti dalla normativa statale e regionale richiamati al precedente Art. 4.4.

## Art. 8. Progetti norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1 sono stati individuati i perimetri dei progetti norma all'interno dei quali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata o pubblico/privata, secondo le prescrizioni contenute nei progetti norma di cui alla successiva tabella 1:

Tab. 1 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri (Superficie complessiva)														
parametri indicativi					parametri prescrittivi									
ATO	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	SC alberghiera massima mq	SC commerciale massima mq	SC totale massima mq	tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	SC destinata a Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	SC destinata a E.R.P. %	Abitanti teorici ERP
7	2	22.060	16.800	2.680	2.010	570	7.560	-	-	7.560	2, 3, 4	3.024	40%	54
7	3	38.800	21.560	3.840	10.400	3.000	9.702	-	-	9.702	2, 3, 4	3.881	40%	70
7	19	105.400	42.750	9.750	50.700	2.200	12.825	-	-	12.825	1, 2	-	0%	-
7	20	76.180	28.295	8.287	36.359	3.239	12.733	-	-	12.733	2, 3, 4	5.093	40%	92
7	28	71.900	32.700	-	35.200	4.000	-	7.500	-	7.500	3, 4	-	0%	-
7	30	46.936	8.514	-	36.936	1.486	2.816	-	-	2.816	2, 3, 4	-	0%	-
9	7	11.675	8.010	1.885	820	960	3.605	-	-	3.605	2, 3, 4	1.442	40%	26
10	8	21.600	11.500	2.910	6.180	1.010	5.175	-	-	5.175	2, 3, 4	2.070	40%	37
10	10	12.200	8.560	2.180	1.050	410	3.852	-	-	3.852	2, 3, 4	1.541	40%	28
11	13	38.900	19.140	10.197	6.651	2.959	13.334	-	-	13.334	2, 3, 4	5.333	40%	96
12	31	21.543	7.881	3.301	10.361	-	1.293	-	-	1.293	2, 3, 4	-	0%	-
12	32**	6.895	3.852	1.350	1.165	522	1.875	-	312**	1.875	2, 3	-	0%	-
12	33	5.045	1.221	-	3.824	-	915	-	-	915	2, 3, 4	-	0%	-
13	16A	78.475	27.089	6.872	39.725	4.788	24.381	-	-	24.381	2, 3, 4	9.752	40%	176
13	16B	10.025	3.461	878	5.075	612	3.114	-	-	3.114	2, 3, 4	1.246	40%	22
13	17*	12.738	2.267	430	-	123	1.485	-	-	1.485	2, 3, 4	-	0%	-
13	18	103.882	37.500	17.200	47.282	1.900	23.361	-	-	23.361	2, 3, 4	9.344	40%	168
13	21	27.050	11.000	6.250	7.600	2.200	8.250	-	-	8.250	2, 3, 4	3.300	40%	59
13	22	86.755	33.837	5.000	23.920	1.080	13.500	5.000	4.500	23.000	-	-	0%	-
13	34	5.455	4.002	-	-	1.453	1.080	-	-	1.080	2, 3, 4	-	0%	-
13	35	3.260	1.520	370	-	1.370	1.140	-	-	1.140	2, 3, 4	-	0%	-

\* la SC è da intendersi comprensiva dell'edificio esistente (Bar Eden) ed è posto a carico del soggetto attuatore la cessione del percorso ciclopedonale di circa 405 mq tra via Capitano e via Cavour, nonché dell'area a parcheggio e marciapiede lungo via Roma, corrispondente ai mappali 1824, 1825 e 1826 di circa 140 mq come opera in perequazione urbanistica e condizione attuativa

\*\* la SC commerciale ammessa non è aggiuntiva a quella residenziale ma va intesa come limite massimo realizzabile di SC a destinazione commerciale entro l'ambito

1

2. Nella tabella 1 di cui al comma precedente hanno valore prescrittivo le carature urbanistiche relative alla superficie al verde pubblico e al parcheggio, nonché la Superficie Complessiva residenziale massima, quella alberghiera massima e la Superficie Complessiva destinata a Edilizia Residenziale Pubblica. La Superficie Complessiva di cui ai progetti norma n. 18, 21 e 31 è da intendersi aggiuntiva rispetto all'esistente. Ha altresì valore prescrittivo l'indicazione delle tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi, di cui all'allegato 1 alle N.T.O.

<sup>1</sup> Adeguamento osservazioni n. 6, 10

3. La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie Complessiva massima, né può essere ridotta la superficie destinata a parcheggio e verde pubblico, fatta salva la necessità di individuare adeguati spazi per gli invasi di cui al successivo Art. 14 potendosi prevedere un'eventuale compensazione tra verde e parcheggi e superfici per gli invasi idraulici qualora l'Amministrazione comunale, in sede di approvazione del PUA, ritenga necessario implementare una voce a scapito dell'altra, fermo restando il rispetto dei valori minimi di cui al successivo Art. 34 comma 3. e il rispetto della superficie complessiva di verde e parcheggio data dal progetto norma, che quindi potrà includere anche le superfici destinate a invaso idraulico. In ogni caso le aree destinate a invaso idraulico potranno essere conteggiate come aree a verde pubblico solo se la loro progettazione urbanistica ed esecutiva ne consenta l'effettivo utilizzo a verde attrezzato, per il gioco e lo sport.

4. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti norma, e tenendo conto delle procedure di cui all'articolo successivo, è prevista la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento anche se esterne all'ambito di intervento, purché in adiacenza, ovvero esplicitamente previste dal progetto norma stesso. Il valore di tali opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, comma undici. Nei Piani Urbanistici Attuativi relativi ai progetti norma è prevista inoltre la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei progetti norma medesimi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.). In alternativa, per le attività produttive e commerciali, è ammesso il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma qualora il comune ne accerti il carattere non strategico, e il soggetto attuatore si impegni, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, alla manutenzione perpetua delle opere medesime. Il valore di tali opere di urbanizzazione potrà essere scomputato dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, comma undici. Qualora il comune accerti che le opere di urbanizzazione previste si configurino esclusivamente a servizio dell'attività insediata, in caso di mancata cessione al Demanio Comunale delle opere medesime non è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità ai principi di contabilità degli Enti Locali, e ai sensi dell'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001. Relativamente al verde pubblico attrezzato, il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti alla quota minima di **15 mq/abitante** potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui alla

lettera e) del secondo comma dell'art. 31 della LR 11/2004 entro il limite del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.

5. Qualora il comune ne accerti il carattere non strategico, fino a un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti norma e che non comporti una riduzione della quota minima di mq **15** mq/abitante per le destinazioni residenziali, potrà essere monetizzato a prezzi reali, e gestito direttamente dai soggetti privati.

6. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici e il particolare meccanismo di cessione previsto, si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al terzo comma dell'art. 31 della LR 11/2004 riguardo i progetti norma residenziali; riguardo i progetti norma a destinazione produttiva, commerciale e direzionale devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui alle lettere b) c) e d) del terzo comma dell'art. 31 della L.R. 11/2004, nonché quelle stabilite dal successivo Art. 34. e, nel caso di insediamenti commerciali, quanto prescritto al comma sei dell'art. 21 della L.R. 50/2012 e dall'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1. Per gli insediamenti residenziali, lo strumento urbanistico attuativo potrà prevedere anche destinazioni non residenziali, purché compatibili con la destinazione della Z.T.O., a condizione che queste destinazioni non modifichino la prevalente destinazione residenziale dell'insediamento e che venga verificato il soddisfacimento delle superfici a standard prescritte dal successivo Art. 34. La convenzione urbanistica dovrà specificamente disciplinare tali profili indicando la quantità massima ammissibile di Superficie Complessiva non residenziale ammessa all'interno di ogni lotto fissando eventuali limiti di flessibilità.

7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti norma, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01.

8. Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica redatto in conformità alle norme di tutela idraulica di cui al successivo Art. 14. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

9. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nei Progetti norma, come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo.

#### *Art. 9. Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione*

1. Negli elaborati cartografici di piano di cui alla lettera d) del precedente Art. 1, sono individuati con giusta grafia gli ambiti soggetti ad accordi di

pianificazione la cui disciplina attuativa è prescritta in ciascun accordo, in conformità alle disposizioni di zona.

2. Ciascun accordo contiene gli impegni del proponente, i contenuti urbanistici, le tempistiche e la durata degli accordi, nonché e le condizioni risolutive degli stessi.

3. Si riportano di seguito le principali carature urbanistiche contenute nei singoli accordi di pianificazione:

Tab. 2 dimensionamento degli Accordi di Pianificazione (Superficie Complessiva)													
parametri indicativi						parametri prescrittivi						Note	
ATO	APP n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie fondiaria pubblica mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a verde privato mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie in cessione mq	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	Sc commerciale massima mq	SC totale massima mq	
07	01	7.500	3.030	-	-	-	2.160	-	2.310	-	-	-	
11	02	20.158	11.180	-	-	4.900	-	-	-	-	2.700	2.700	
12	03	26.622	5.200	-	-	21.422	-	-	-	1.598	-	1.598	
13	04	1.348	1.037	-	200	-	111	-	-	-	-	-	SC=Vedi lotto R2/53
13	05	8.270	3.308	1.654	-	2.481	-	827	-	3.491	-	3.491	
13	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente
13	07	4.110	3.010	-	-	-	-	1.100	-	1.693	-	1.693	La superficie totale dell'intervento è di mq 10.040 di cui 5.930 mq già pubblici o di uso pubblico, non computati ai fini della verifica della dotazione degli standard urbanistici la cui sistemazione è a carico del soggetto attuatore

## Art. 10. Perequazione urbanistica

1. Il PI individua i seguenti ambiti di perequazione urbanistica precisandone la tipologia di perequazione:

- ATO 1, 2, 3, 4, 5: ambiti di perequazione ambientale;
- ATO 6, 7, 8, 9, 10, 11: ambiti di perequazione integrata e ambientale.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della LR 11/2004.
- b) Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Piano Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente al valore degli immobili posseduti sulla base dell'imponibile catastale, all'edificabilità complessiva, unitamente al Comune, il quale agisce per garantire l'attuazione dei programmi e progetti di pubblica utilità

e di interesse collettivo (programmi di E.R.P., opere di urbanizzazione primaria e secondaria, permuta di aree nell'ambito di procedure espropriative, ecc.).

- c) La quota di Superficie Complessiva attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Piani Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie Complessiva residenziale massima al netto della quota destinata ad edilizia residenziale pubblica, precisamente individuata nella tab. 1 di cui all'articolo precedente, ed è utilizzabile secondo le modalità attuative previste dai Piani Urbanistici Attuativi stessi.
- d) Con l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) e tenendo conto di quanto previsto dal comma 4. del precedente Art. 8, gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, nonché ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, secondo la procedura della cessione volontaria, a prezzi che dovranno corrispondere a criteri di legge, quando non diversamente disposto negli specifici accordi di pianificazione **o dal Regolamento ERP**, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla Superficie Complessiva destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica, come individuate negli elaborati di piano. Si impegnano inoltre a partecipare per la loro quota di volume edificabile alle spese per le opere di urbanizzazione.
- e) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o pubblica privata. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di intervento nelle forme di legge.
- f) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI.
- g) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici definiti dal PAT e agli interventi programmati dal PI. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera h).

- h) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a) e b).
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, 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 e nelle modalità definite dal PI
  - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
  - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 11
  - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- b) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

## Art. 11. Credito edilizio

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- b) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- e) rilocalizzazione dello *jus edificandi*;
- d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.

2. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

3. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

#### CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

4. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 18 comma 5, sia all'interno delle zone F1 di cui al successivo Art. 32 produce un credito edilizio di 600 mq. di Superficie Complessiva a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, ovvero 600 mq di Superficie Complessiva a destinazione produttiva, commerciale e direzionale da localizzare nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- a) ricostruzione della flora arboreo arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralei funzionali non inferiori a mq 2.000 definiti dal Consiglio Comunale mediante giusta delibera che individua il perimetro delle aree ammesse alla formazione del credito edilizio;
- b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

5. Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.

6. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

7. Il volume e/o la Superficie Complessiva legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino a un massimo del 15% dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

**INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA**

9. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio 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.

10. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica integrata, di cui al precedente Art. 9 comma 1 che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PAT per ciascuna ATO, con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004.

11. Gli interventi d'interesse pubblico devono riguardare opere comprese nel programma triennale delle opere pubbliche ovvero opere che ne costituiscano efficace integrazione, in conformità a quanto previsto dal comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016 e successive modificazioni.

12. Gli interventi soggetti a compensazione urbanistica devono contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

13. Gli interventi di riqualificazione e allargamento delle sedi stradali, comprensive della realizzazione dei servizi a rete, marciapiedi, parcheggi e piste ciclabili, nonché la cessione delle aree al demanio pubblico e/o il vincolo di uso pubblico, realizzate dal soggetto attuatore di interventi soggetti a idoneo titolo edilizio entro l'ambito di intervento o all'esterno dello stesso ma funzionalmente connessi all'intervento medesimo, comportano il riconoscimento al soggetto attuatore di un credito edilizio, da determinare secondo i parametri definiti con Delibera di Consiglio comunale, considerando il costo dell'intervento di riqualificazione, la sua localizzazione e il valore medio del credito edilizio.

14. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della LR. 11/2004, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario di un immobile/avente titolo esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
  - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PRC, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
  - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PRC e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità

urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.. In particolare, la Superficie Complessiva legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

- c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) o destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 18 comma 5. sia all'interno delle zone F1 di cui al successivo Art. 32 e finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.
2. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.
  3. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale come definita nella mappa del valore immobiliare allegata al Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.
  4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.
  5. Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati.
  6. Il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi individua gli indici di trasformazione del credito edilizio in relazione alle modalità di formazione (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica) o alle zone OMI di utilizzo.

## TITOLO III° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I° Il sistema ambientale

#### Sezione I<sup>a</sup> Le fragilità

##### *Art. 12. Le penalità ai fini edificatori*

1. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, negli elaborati grafici del PI, in conformità al PAT, il territorio comunale di Spinea è stato interamente compreso nella classe di compatibilità geologica II: terreni idonei a condizione.

##### CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

2. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

3. Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in due sottocategorie successivamente definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: aree con franco di bonifica insufficiente, sofferenza idraulica e terreni con modeste caratteristiche geotecniche. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi alla presenza di paleovalle ed alle relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, mentre nelle zone interessate da dossi fluviali a frazione sabbiosa prevalente dovrà essere stimato caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno. Nelle situazioni di maggiore penalità di tipo idraulico dovranno essere previste soluzioni specifiche finalizzate alla possibilità di realizzare volumi al di sotto del piano campagna e garantire questi ultimi da allagamenti causati dalle acque superficiali. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove

norme tecniche per le costruzioni” del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.

- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati da eventuali interventi **di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione**. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare: analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati, monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con la tipologia dei terreni interessati o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

4. Il PI individua le aree bonificate con le limitazioni d’uso previste nei relativi certificati di avvenuta bonifica rilasciati dalla Provincia, ex art. 248 c. 7 del Testo Unico Ambientale (D.Lgs 152/2006 e s.m.i.).

### *Art. 13. Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico*

1. Negli elaborati grafici del PI in conformità al PAT e recependo le disposizioni del Piano Comunale delle Acque, sono state evidenziate le principali criticità e definiti gli ambiti di intervento per la loro risoluzione:

- a) aree ad alto rischio idraulico:
- aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d’acqua o di allagamento..
  - Criticità di grado 1: ambito urbanizzato.
  - Criticità di grado 2: ambito agricolo.
- b) Interventi previsti:
- Bacini di lagunaggio.
  - Demolizione di tubi/accessi/attraversamenti esistenti e ricostruzione degli stessi con diametro adeguato.
  - Scavo per risezionamento dei fossati, compreso il disboscamento e decespugliamento.

2. **Per tutti gli interventi all’interno delle aree di cui alla lettera a) del precedente comma, che comportino riduzione della permeabilità, deve essere redatta una relazione idraulica da tecnico professionista competente che dimostri l’invarianza e la compatibilità idraulica degli interventi proposti; sono sempre fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nelle Ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 ex OPCM 3621/2011.**

3. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto delle opere idrauliche sul medio – lungo periodo, degli interventi correttivi attuati attraverso nuove opere di salvaguardia idraulica del territorio, e degli interventi che modifichino le caratteristiche della falda, ogni progetto **di ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione** deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche. Per queste aree le considerazioni di carattere geologico sono legate e completate dalle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

#### AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

4. Il P.I. individua le Aree classificate dal *Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia* come «P1 area a scolo meccanico» e soggette alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

#### ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

5. L'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» designata con deliberazione del consiglio regionale n. 62/2006 – Bacino scolante in laguna di Venezia.

6. Gli interventi dovranno garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 nonché il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000.

### Art. 14. *Norme di Tutela idraulica*

1. Gli interventi edilizi e quelli di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale dovranno rispettare le seguenti norme di tutela idraulica, in conformità alle prescrizioni del PAT e dello Studio di compatibilità idraulica allegato al PAT:

- a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*
  - Le nuove urbanizzazioni e gli interventi **di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione** dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.

- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito **di ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione**, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.
  - b) *Superfici impermeabili*
    - Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
    - Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una sufficiente capacità di invaso (porosità efficace); la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
  - c) *Reti di smaltimento delle acque*
    - prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
    - valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
  - d) *Aree a verde pubbliche/private*
    - Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua. Qualora la progettazione urbanistica ed esecutiva delle aree destinate a invaso idraulico non ne consenta l'effettivo utilizzo a verde attrezzato, per il gioco e lo sport tali aree non potranno essere conteggiate come aree a verde pubblico.
2. In tutto il territorio comunale devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
  - scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
  - ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
  - l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
  - nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
3. In sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi dovrà essere sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:
- determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
  - predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.
4. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha). I volumi compensativi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.
5. In ogni caso, in assenza di valutazioni di maggior dettaglio, si dovranno garantire i seguenti valori minimi:
- 500 m<sup>3</sup>/ha per aree a destinazione produttiva e commerciale;
  - 500 m<sup>3</sup>/ha per aree a destinazione residenziale;
6. Ai fini dell'applicazione del principio dell'invarianza idraulica si dovrà tenere conto anche delle aree per le quali il PI prevede trasformazioni non ancora attuate.

7. Poiché l'intero territorio Comunale manifesta già al presente **un** grado di criticità idraulica, classificato come *Aree "PI" nel PAI del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia* prima di ogni intervento o trasformazione territoriale **devono essere** definite e realizzate adeguate misure di mitigazione; in particolare<sup>2</sup> è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato soprizzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali; il piano terra degli edifici dovrà essere adeguatamente sopraelevato rispetto all'attuale quota **media** del piano campagna (40 – 50 centimetri) e dei nuovi piani stradali per portarlo al di sopra delle quote di possibile allagamento. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni.

8. Dovranno essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità (pagg. 113 ÷ 114), da considerarsi - allo stato attuale delle verifiche - come valori minimi necessari. I suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, quali ad esempio quelle di cui al successivo comma 9. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti<sup>3</sup>.

9. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche **devono essere** sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

10. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente<sup>4</sup>.

11. In fase di progettazione definitiva degli interventi C01, C02, A06, A03 dovrà essere garantita una fascia di inedificabilità totale di 4 m dal ciglio superiore della scarpata degli scoli consortili presenti; inoltre qualsiasi opera fissa entro i 10m dovrà essere oggetto di specifica istanza di Autorizzazione idraulica, secondo quanto previsto dal vigente regolamento di Polizia idraulica di cui al R.D. 368/1904.

<sup>2</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 1

<sup>3</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 2

<sup>4</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 4

12. Relativamente agli interventi C05 e C06, contermini ad un tombinamento dello scolo consortile Rietto, le fasce di rispetto di cui al punto precedente dovranno essere applicate dalla condizione più gravosa tra l'ingombro del manufatto e la proprietà demaniale, fermo restando che dovranno essere realizzati pozzetti di ispezione in numero adeguato preliminarmente agli interventi di urbanizzazione.

13. Gli interventi di urbanizzazione ricadenti in zone individuate come critiche nel Piano comunale delle Acque, o poste a monte di queste, potranno essere realizzati solo dopo aver attuato tutti gli interventi necessari alla risoluzione delle criticità in essere.

14. Dovrà essere garantito il mantenimento a cielo aperto delle affossature esistenti eventualmente comprese o adiacenti agli ambiti di urbanizzazione a meno di evidenti situazioni di pubblica sicurezza<sup>5</sup>.

15. Sono fatte salve le disposizioni impartite dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre ex OPCM 3621/2011.

16. Nella progettazione dei nuovi interventi che comporteranno riduzione della permeabilità dei terreni la *portata scaricata* verso la rete esterna, generata dal bacino costituito dall'ambito di intervento dei nuovi insediamenti, dovrà essere *non superiore* a quella corrispondente alla portata specifica di 10 l/s x ha; tale valore potrà eventualmente essere ridefinito in accordo con i tecnici del Consorzio di bonifica sulla base di specifiche e puntuali valutazioni, non escludendo in tal senso la possibilità di imporre valori maggiormente restrittivi laddove sussistano le condizioni di sofferenza idraulica. Il conseguente *ripristino dei volumi d'invaso* dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione d'invasi *superficiali* – nuove affossature, bacini di accumulo, ecc. – *profondi* – vasche di laminazione, condotte, altro -, in particolare *si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali* ai fini della laminazione delle portate di piena. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema.

17. La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali (così come previsto dalla DGRV n. 1841 del 19.06.2007 e successive modifiche) l'eventuale *innalzamento della quota media del piano campagna* dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.

---

<sup>5</sup> Recepimento parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive del 4.12.2017, prot. 21454

18. La progettazione di nuovi interventi che possano comportare un incremento del rischio idraulico, soprattutto in zone o bacini già particolarmente sofferenti, non potrà prescindere dalla preventiva necessità di individuare le misure strutturali e le risorse necessarie per la risoluzione delle criticità in essere.

19. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori, a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento.

20. La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata e di volumi.

21. Per *eventuali scarichi di acque trattate* di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali *dovrà essere richiesta apposita Concessione* ai sensi dell'art. 15 della LR 1/1991 e acquisiti eventuali ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri Enti, in particolare ai sensi del DLgs 152/2006.

22. La realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili dovrà essere prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi ed integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente.

23. La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il *parere idraulico* di competenza, depositando al protocollo apposita richiesta in carta semplice completa dei relativi allegati (eventualmente da concordare) in triplice copia.

24. Le superfici costituenti il sedime dei corsi s'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuovi PUA o interventi di trasformazione in genere, se non come aree specificamente destinate alla tutela del corpo idrico.

## Sezione II<sup>a</sup> Le zone agricole

### Art. 15. *Disciplina delle zone agricole*

1. Negli elaborati grafici del PI sono state individuate le parti di territorio comunale destinate all'uso agricolo in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le zone agricole, all'interno delle quali sono stati individuati gli Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale in cui non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art. 43, comma 2, lettera c) della LR 11/2004, con le precisazioni di cui al successivo comma 15.

3. Per le aree individuate al comma precedente il presente articolo disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti. È ammessa la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli *interventi di trasformazione fondiaria*, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del **5,00%** della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato 2 alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

6. Gli interventi *edilizi* soggetti a idoneo titolo, a partire dalla ristrutturazione anche parziale dell'esistente, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento e per una sola volta, fino al raggiungimento della soglia minima del 5,00% (corrispondenti a 10 unità

arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) della superficie territoriale, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 2 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

7. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato 2 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*.

8. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio. Per gli interventi edilizi o di trasformazione fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo autorizzativo e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

#### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

9. Nella zona agricola all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004. All'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale è ammessa altresì la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua. La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

10. Entro gli ambiti di integrità fondiaria paesaggistica e ambientale sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 44 della LR 11/2004 ~~sono consentiti~~ mediante procedura SUAP ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012.

11. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta almeno parzialmente nel raggio massimo di 50 m. dal perimetro esterno di edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

12. La costruzione delle nuove abitazioni e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi (Allegato 1a alle N.T.O: abitazione rurale).

13. La costruzione di nuovi annessi rustici e l'ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nel classe 7 dell'abaco dei tipi edilizi (Allegato 1a alle N.T.O: annesso rustico).

14. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo, è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

15. **In tutte le zone agricole, compresi gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale di cui ai successivi commi, sono ammessi altresì i seguenti interventi:**

- a) **gli interventi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i;**
- b) **la realizzazione di piscine pertinenziali all'edificato esistente e suo servizio ai sensi dell'art. 44, comma 5bis della LR 11/2005;**
- c) **la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero e l'addestramento di animali d'affezione e di equidi nei limiti di cui al successivo comma 27. , a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli animali in conformità all'art. 44 comma 5 quinquies della LR 11/2005.**
- d) **La realizzazione di serre, serre tunnel a campata singola o multipla e insediamenti orto-floricoli in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 23, 25. 26.**
- e) **La realizzazione manufatti per il ricovero di animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 27.**
- f) **La realizzazione di box e recinzioni per il ricovero di equidi, nonché per pensioni canine o altri animali d'affezione, in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 28.**
- g) **Gli interventi di riutilizzo delle strutture agricole produttive di cui ai successivi commi da 29. a 38.**

#### AMBITO DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

16. Il PI sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agricole dei suoli, della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, dell'individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT e del ruolo del territorio agricolo nel sistema della città metropolitana, individua all'interno del territorio agricolo gli *ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale*, ai sensi dell'art. 43, comma 2, lettera b) della LR 11/2004, in cui si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.

17. Gli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale sono inedificabili e non trovano applicazione gli interventi previsti dagli art. 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 della 14/2009 come modificata dalla LR 32/2103 e s.m.i. **né gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 – Veneto 2050 in deroga**

alla pianificazione urbanistica comunale, in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della medesima legge 14/2009 e dalla successiva della LR 14/2019 - Veneto 2050, art. 3, comma 4 lettera b). All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni; sono fatti salvi gli interventi ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo*, e s.m.i., nonché gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 comma 1 della LR 11/2004 ~~sono ammessi mediante l'applicazione della procedura SUAP per le aziende agricole ai sensi della LR 55/2012~~. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento della superficie lorda di pavimento. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto già legittimato: gli annessi rustici e tutte le strutture agricolo-produttive non possono essere destinate a residenza, né le superfici commerciali o produttive condonate possono essere destinate a residenza, annessi rustici o strutture agricolo-produttive.

18. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 44, comma 5 della LR. 11/2004 fino alla ristrutturazione dell'esistente **con eventuale limitata modifica dell'altezza strettamente necessaria a garantire l'adeguamento dei locali alle destinazioni funzionali ammesse**. È esclusa qualsiasi forma di ampliamento della superficie lorda di pavimento<sup>6</sup> degli edifici esistenti. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

19. Entro gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,50.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

20. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che

<sup>6</sup> Adeguamento osservazione n. 58

individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

21. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 8 dell'abaco dei tipi edilizi (Allegato 1a alle N.T.O: *fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi*).

22. *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, allegato alla *Relazione sul settore primario* ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

23. Non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi all'interno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale.

#### SERRE FISSE E SERRE TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

24. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, **nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - 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 rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione**, rispettando le seguenti distanze minime:

- ml. 5 dai confini di proprietà;
- ml. 10 dai fabbricati appartenenti ad altro fondo.

25. Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra possono essere realizzate senza limitazione del rapporto di copertura.

26. Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra possono raggiungere il limite di copertura pari al 50% della superficie fondiaria.

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI ANIMALI DA BASSA CORTE E DELLE ATTREZZATURE NECESSARIE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

27. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero degli animali da bassa corte, o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di uno per lotto di pertinenza dell'unità abitativa, anche se composto da più mappali, costituiti da uno a tre vani fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 12,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,40.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza e altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, oppure a confine o a distanza inferiore con atto registrato e trascritto da parte del confinante.
- Distanza dagli edifici di altra proprietà non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.
- Tali manufatti possono essere realizzati solo come pertinenze di edifici a destinazione residenziale esistenti: gli stessi non sono ammessi in aree prive di preesistenze residenziali.

#### BOX E DI RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI

28. È consentita la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare, nonché per pensioni canine o altri animali d'affezione, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale, qualora emanate. I recinti per la movimentazione degli equidi possono essere coperti con tensostrutture o strutture similari purché amovibili e conformi alle caratteristiche tecnico-costruttive ed ai limiti temporali di utilizzo stabiliti dall'Allegato A alla DGR 30 dicembre 2019 n. 2024 e Allegato A alla DGR 7 settembre 2021 n. 1222. Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.

#### STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

29. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata, da idonea relazione agronomica, in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi.

30. Sono definite "strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" le costruzioni legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola sulla scorta delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:

- a) alla data di adozione della presente Variante n. xx al P.I. erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
- b) successivamente alla adozione presente Variante n. xx al P.I. non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto in nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

31. I requisiti di non funzionalità di cui alla lettera c) del comma 30. , sono certificati mediante una perizia tecnico-agronomica, asseverata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d) della L.R. 11/2004, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti che la costruzione ha perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola. La suddetta perizia dovrà riportare:

- a) generalità:
  - dati proprietario/i (richiedente/i);
  - ubicazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell'azienda;
- b) descrizione azienda:
  - riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneto, ecc.);
  - indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico, cerealicolo, ecc.);
  - parco macchine – attrezzi esistenti in azienda;
  - sintetica ma esauriente storia dell'azienda agricola (cessione terreni in affitto, vendita terreni, cambio indirizzo produttivo, ecc.) atta a motivare la richiesta;
- c) fabbricati aziendali attuali:
  - descrizione con: planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno in scala 1:500;
  - per ciascun fabbricato rurale o parte: utilizzo attuale, superficie coperta e volume;
  - estremi dei titoli abilitativi;
  - documentazione fotografica esauriente.

32. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito o privo di titolo edilizio rilasciato.

33. È ammesso il riutilizzo delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'interno o all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola presenti e tali strutture siano localizzate entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Non è ammessa l'edificazione di nuove strutture agricole produttive se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di

conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.

34. Le strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui al successivo comma, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla residenza. Per le strutture agricole produttive di valore storico testimoniale si applicano le disposizioni di tutela specifiche.

35. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 33. , sarà possibile per una sola volta nei termini di validità del Piano degli Interventi, il recupero in loco delle strutture esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 200 mq di SC ed un numero massimo di due unità abitative. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le volumetrie esistenti superino il limite di 200 mq di SC è obbligatoria la demolizione senza ricostruzione della parte eccedente; resta salva la possibilità di accordi di pianificazione per particolari situazioni.

36. Nel caso in cui il recupero della superficie complessiva avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali contenute nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi (Allegato 1a alle N.T.O: abitazione rurale).

37. Il riutilizzo a fini non agricoli delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, pari al 50% del valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione.

38. Il riutilizzo delle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovrà assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori a **tre volte** la superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

#### *Art. 16. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa*

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

2. Gli interventi ammessi dai successivi commi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare, anche mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.

3. Destinazioni d'uso previste: residenza.

4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai "lotti liberi non edificati" di tipo R1, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente.

5. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti liberi non edificati" di tipo R1, in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo quanto previsto dalla classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi (ville) con un massimo di 300 mq di Superficie Complessiva, per ogni lotto minimo di mq 1600 di superficie fondiaria; qualora il lotto individuato cartograficamente risulti, alla data di adozione del presente Piano degli Interventi, di superficie inferiore al minimo richiesto si procederà riducendo in maniera corrispondente la Superficie Complessiva ammessa.

6. Entro **due cinque** anni dall'entrata in vigore del **primo Piano generale** degli Interventi<sup>7</sup> devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici ammessi entro i lotti liberi non edificati di cui al comma precedente. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto di cui al comma precedente. Successivamente è ammessa all'interno degli stessi la localizzazione di credito edilizio di cui al precedente Art. 11 con un limite massimo di mq 180 di Superficie Complessiva per ciascun lotto di superficie fondiaria minima di mq 1600, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma, **qualora il lotto individuato cartograficamente risulti, alla data di adozione del presente Piano degli Interventi, di superficie inferiore al minimo richiesto si procederà riducendo in maniera corrispondente la Superficie Complessiva ammessa.** Per ogni tre mq di Superficie Complessiva localizzata entro tali ambiti è riconosciuto al soggetto attuatore uno *jus aedificandi* aggiuntivo di due metri

---

<sup>7</sup> Il primo Piano generale degli interventi è entrato in vigore il 15 maggio 2018.

quadri di Superficie Complessiva fino al raggiungimento del limite massimo di mq 300 di Superficie Complessiva totale per lotto.

7. Negli interventi di cui al precedente comma 4. deve essere rispettata la seguente disciplina:

<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 30%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 9,80
<i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i>	= ml. 10,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= ml. 10,00.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

*Distanza minima dalle strade:* sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati potranno applicarsi le fasce di rispetto stradale di cui all'art. 26 comma 3 del Regolamento di attuazione del Codice della strada (strade di tipo A = ml 30; strade di tipo B = ml 20,00, strade di tipo C = ml 10) mentre per le strade di tipo F e le strade vicinali la distanza minima dalle strade è di ml. 10; la distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio è di ml. 5,00.

8. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

## Sezione III<sup>a</sup> Zone di Tutela

### *Art. 17. Ambiti di tutela del paesaggio*

1. Negli elaborati grafici del PI, in conformità al PAT, sono stati individuati gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- a) Contesti figurativi.
- b) Rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- c) Coni visuali.

#### CONTESTI FIGURATIVI

2. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

3. Il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.

4. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del precedente Art. 11. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

5. In ottemperanza alla DGRV n. 3570 del 15/11/2006, di approvazione della "Variante parziale al PRG - Modifiche puntuali", al fine di tutelare Villa Fornoni (detta il Palazzon) denominata anche 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 del contesto figurativo della villa sono esclusi dall'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011 e non trovano applicazione le deroghe alla pianificazione urbanistica comunale previste dalla legge regionale del Nuovo Piano Casa – Veneto 2050, in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della legge 14/2009 e dalla successiva legge.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E  
PAESAGGISTICO

6. Negli elaborati grafici del PI è stata individuata la rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico, che interessano il territorio comunale. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati a:

- mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;
- evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

CONI VISUALI

7. Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. I coni visuali sono così classificati:

- Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità. Entro il contesto figurativo del cono visuale, se definito cartograficamente ai sensi del precedente comma 2. , ovvero negli altri casi, per un tratto di ml. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni o elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.
- Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali. Entro l'ambito del cono visuale è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

*Art. 18. Ambiti di tutela ambientale*

1. Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invariati di natura ambientale:
- a) Corridoi ecologici.
  - b) Ambiti preferenziali di forestazione.
  - c) Biotopi o emergenze naturalistiche.
  - d) Varchi infrastrutturali.

## CORRIDOI ECOLOGICI

2. Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

3. Gli interventi ammessi sono finalizzati al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali e urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, favorendo gli interventi di forestazione, naturalizzazione e mitigazione idraulica, anche utilizzando il credito edilizio di cui al precedente Art. 11.

4. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di ml. 10.

## AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE

5. Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati gli «ambiti preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di Spinea, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è ammessa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» sono destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

6. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» come definite al precedente Art. 11.

#### VARCHI INFRASTRUTTURALI

7. Si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

8. La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

## Sezione III<sup>a</sup> I beni culturali

### Art. 19. *Ambiti di tutela storico-monumentale*

1. Negli elaborati grafici del PI sono stati individuati i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:

- a) Verde privato, pertinenze scoperte e aree verdi da tutelare;
- b) Edifici con valore storico testimoniale;
- c) Rischio archeologico.

#### VERDE PRIVATO, PERTINENZE SCOPERTE E AREE VERDI DA TUTELARE

2. Le aree a verde privato, le pertinenze scoperte e le aree verdi da tutelare comprendono gli ambiti destinati al verde privato vincolato, le aree di pertinenza delle emergenze architettoniche, degli edifici con valore storico testimoniale e delle ville venete e le aree verdi da tutelare come zone libere e inedificate. Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione le aree a verde privato, le pertinenze scoperte e aree verdi da tutelare sono considerate zone A.

3. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

4. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione **nel rispetto dei parametri di cui alla classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi, ad esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria e di copertura massimo.**

**5.** All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione e tale divieto deve applicarsi a tutti gli edifici, vincolati e non; per tali edifici – vincolati come storico testimoniali e non - non possono applicarsi le eventuali premialità previste dal norme regionali in deroga agli strumenti urbanistici comunali in quanto si tratta di edifici ricadenti in ambiti territoriali protetti da tutelare (verde privato e pertinenze scoperte da tutelare). In tali ambiti è ammessa l'installazione di elementi di arredo quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi di attrezzi, non significative in termini di Superficie Utile e Superficie Accessoria e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato, con un massimo di mq 150; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato non coperte. È ammessa la realizzazione di spazi destinati a parcheggio – non impermeabilizzati, ma drenanti - purché adeguatamente inseriti nel contesto e nel rispetto delle esigenze di tutela del bene culturale principale.<sup>8</sup> **È ammessa altresì la realizzazione di strutture**

<sup>8</sup> Adeguamento osservazione n. 16

mobili per il glamping che fino all'emanazione di una disciplina regionale le settore sono equiparate alle strutture ricettive in ambienti naturali di cui all'art. 27 ter della Lr 11/2013 (fino ad una superficie totale massima di mq 250) previa stipula di una convenzione con il comune, approvata dal consiglio comunale, che regoli l'accessibilità pubblica ai percorsi di visitazione e alla fruizione dei beni paesaggistici ed ambientali, assicurando che l'affluenza e la permanenza dei visitatori non arrechi danno, disturbo o alterazione all'habitat vegetazionale e faunistico.

6. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

#### EDIFICI CON VALORE STORICO-TESTIMONIALE

7. Il PI in conformità al PAT individua negli elaborati di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 le ville, gli edifici rurali già oggetto di tutela e i manufatti di archeologia industriale classificandoli come edifici di valore storico-testimoniale.

8. Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni all'interno del vincolo di tutela paesistica di cui al D.M.L. 18 novembre 1971, nonché all'interno dei «Percorso Monumentale» di cui all'art. 33 del P.A.L.A.V. e come riportato negli elaborati grafici del PI, nonché negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 devono essere rispettate le regole compositive delle facciate di cui all'allegato 3 alle N.T.O., le indicazioni ivi contenute relative agli stilemi architettonici (moduli di facciata ed elementi architettonici) nonché le seguenti prescrizioni relative ai materiali e modalità di intervento qualora riferite a elementi significativi ai fini della valenza storico-testimoniale dell'edificio oggetto di intervento, con la precisazione comunque che, eventuali scostamenti rispetto a tali prescrizioni potranno essere accolte solo previa relazione tecnica che dimostri, sulla base di una approfondita analisi morfologica e tipologica, la non particolare significatività della conservazione delle caratteristiche originarie:

- a) *Coperture, grondaie e pluviali*: le coperture degli edifici devono essere in coppi o tegole tradizionali o simil coppo o comunque in laterizio. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.
- b) *Oscuri e serramenti*: gli oscuri e gli infissi devono rispettare le caratteristiche originarie o tipiche, con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale. Sono comunque consentiti gli infissi con materiali idonei a soddisfare il grado di contenimento energetico, purché aventi forma e colore congrui alla colorazione delle superfici intonacate.
- c) *Intonaci e materiali esterni*: nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere

realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte bianco, paglierino; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.

- d) *Portici*: i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto.

9. Sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

10. 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

<i>Prog</i>	<i>Via</i>	<i>Grado di protezione</i>	<i>destinazione d'uso</i>
1	Rossignago	2	A, F
2	Rossignago	3	A, B, F
3	Zigaraga	3	A, B, F
5	Zigaraga	2 <sup>9</sup>	A, B, C
6	Zigaraga	2	A, B, F
7	Rossignago	3	A, C
8	Rossignago	2	A, C
9	Rossignago	3	A, B
11	Rossignago	3	A, B, F
12	Rossignago	5	A, C
13	Rossignago	3	A, B, F
15	Frassinelli	3	A, B
16	Rossignago	3	A, C
17	Frassinelli	3	A, B
18	Frassinelli	3	A, B
19	Luneo	3	A, B, C

<sup>9</sup> Adeguamento osservazione n. 54

20	Luneo	3	A, C
22	Roma	4	A, C
23	Luneo	3	A, C
24	Roma	4	E
25	Roma	5	A, C
26	Roma	3	A, C
27	Spinea	3	A, C
28	Spinea	5	A, C
29	Roma	2	A, C
29b	Roma	3	A, C
30	Volturmo	4	A, C, F
31	Volturmo	4	A, C, F
32	Roma	3	E
33a	Filande	2 <sup>10</sup>	A, C
33b	Filande	2	A, C
34	Filande	3	A, C
35	Asseggiano	2	A, F
36	Rossignago	4	E
37a	Rossignago	2	A, C
37b	Rossignago	3	A, C
38	Filande	3	A, C, F
39	Filande	3	A, C, F
40	Filande	4	A, C
41	Filande	3	A, C
42	Filande	3	A, C
43	Roma	4	A, C
44	Roma	5	A, C
45	Roma	5	A, C
46	Roma	5	E
47	Filande	3	A, C
48	Roma	5	A, C
49	Roma	4	A, C
50	Roma	5	E
51	Roma	4	A, C
52	Roma	3	A <sup>11</sup> , C
53	Roma	4	A, C
54	Roma	5	E
55	Roma	5	A, C
56	Villafranca	2	A, B, F
57	Villafranca	2	A, B, F
58	Villafranca	5	E
59	Villafranca	4	A, B, F
60	Roma	4	A, C
61	Roma	5	A, C

<sup>10</sup> Adeguato osservazione 53, lettera e)

<sup>11</sup> Adeguato all'osservazione n. 46

62	Roma	2	A, C
63	Roma	2	A, C
64	Capitania	2	A, C
65	Capitania	2	A, C
66	Capitania	2	A, C
67	B. Mion	3	A, C
68	Roma	2	A, C
69	Roma	5	E
70	Roma	5	A, C, E
71	Capitania	2	A, C
72	Solferino	2	A, C
73	Roma	3	A, C
74	P.zza E. Fermi	5	A, C, E
75	Unità	3	A, C
76	Roma	3	A, C
77	Roma	3	A, C
80	Unità	4	A, C
81	Unità	3	A, C
82	Unità	4	A, C
83	Unità	5	E
84	Unità	4	A, C
85	Bennati	3	A, C
86	Bennati	3	A, C
87	Roma	4	A, C
88	Verga	3	A, C
89	Roma	5	E
90	Cattaneo	3	A, C
92	Roma	4	A, C
93	Roma	1 <sup>12</sup>	A, C
94	Crea	3	A, C
95	Crea	5	E
96	Crea	4	E
97	Crea	2	A, C
98	Crea	2	A, C
99	Rossini	1	A, C
100	Rossini	2	A, B, C
101	Crea	3	A, B, C
102	Crea	2	A, C
103	Crea	2	A, C
104	Villafranca	3	A, B, C
105	Rossini	2	A, B, C
106	Crea	2	A, B, F
107	Crea	3	A, F
108	Crea	3	A, B, F

---

<sup>12</sup> Adeguato osservazione n. 16

109	Crea	2	A, B, C <sup>13</sup> , F
110	Capitanio	3	A, B, F
111	Capitanio	2	A, B, F
112	Solferino	3	A, B, F
113	Fornase	2	A
115	Bennati	3	A, B, F
116	Bennati	2	A, C
117	Crea	2	A, B
118	Ferrovia	2	A, C
119	Fornase	3	A, C
120	Fornase	2	A, B, F
121	Fornase	2	A, B, F
122	Roma	5	A, C
123	Roma	5	A, C, F
124	Roma	5	A, C
126	Unità	4	A, C
127	Roma	5	A, C, F
130	Asseggiano	2	A, C, F
131	Spinea	2	A, C, F
132	Roma	3	A, C, F
133	Roma	3	A, C, F
134	Capitanio	3 <sup>14</sup>	A, C, F

#### RISCHIO ARCHEOLOGICO

11. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo del PAT negli elaborati grafici del PI sono indicati gli ambiti dei siti a rischio archeologico, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

Codice Carta archeologica del Veneto	Località	Descrizione
266	Spinea	Capitello corinzio e frammento di bassorilievo
267	Crea – Fondo Naletto	Frammenti di laterizi romani

12. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, per ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente acquisito il parere della

<sup>13</sup> Adeguato osservazione n. 36

<sup>14</sup> Adeguamento osservazioni 11 e n. 53, lettera g) **che consente la possibilità di realizzare gli interventi di adeguamento volumetrico (soppalco, vano scala di collegamento tra corpi di fabbrica per una quantità massima di 280 mq di Superficie Complessiva) indicati nel progetto allegato all'osservazione.**

Soprintendenza medesima, allo scopo di definire eventuali forme di indagine scientifica finalizzate a valutare l'entità della stratigrafia archeologica. Si richiamano le norme in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico previsto dal D. Lgs. 163/2006, art. 95 e 96, in caso di Lavori Pubblici o equiparati (opere private di pubblica utilità, se finanziate per un importo pari o superiore al 50% del valore dell'opera ex art. 32, comma 1, lettera d), e opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex determinazione n. 7 del 16 luglio 2009 dell'Autorità V.C.P.). Si richiama altresì quanto previsto dall'art. 90 del D.vLgs 42/2004 in relazione ai ritrovamenti fortuiti.

#### Art. 20. *Quinto grado di protezione*

1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

2. Intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali qualora meritevoli di mantenimento e del valore storico dell'edificio sulla base di una specifica relazione tecnico illustrativa che documenti la storia dell'edificio e la sua trasformazione negli anni, con destinazioni d'uso compatibili con quanto previsto dalla scheda dell'edificio. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Qualora vi siano locali abitabili preesistenti, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 **se ritenuta compatibile con il rispetto dei requisiti igienico-sanitari**; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola<sup>15</sup>, includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

#### Art. 21. *Quarto grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.

2. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, nel rispetto delle seguenti prescrizioni sempreché finalizzate al recupero degli elementi originari che risultino significativi per la tutela del valore architettonico dell'edificio:

---

<sup>15</sup> Adeguato osservazione n. 47

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - j) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola<sup>16</sup>, includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

## Art. 22. Terzo grado di protezione

1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.
2. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, sempreché finalizzate al recupero degli elementi originari che risultino significativi per la tutela del valore architettonico dell'edificio:
  - a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;

---

<sup>16</sup> Adeguato osservazione n. 47

- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
  - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
  - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
  - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
  - l) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola<sup>17</sup>, includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

### Art. 23. Secondo grado di protezione

1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

2. Intervento ammesso: *ristrutturazione edilizia controllata*, nel rispetto delle seguenti modalità e limitazioni sempreché finalizzate al recupero degli elementi originari che risultino significativi per la tutela del valore architettonico dell'edificio:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili compatibili con le destinazioni d'uso ammesse;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla

---

<sup>17</sup> Adeguato osservazione n. 47

logica distributiva della facciata adeguata alla “memoria storica” di questi edifici.

d) la modifica dell’altezza dell’edificio al fine di adeguare lo stesso alle destinazioni funzionali ammesse per lo stesso edificio dalla scheda specifica, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e delle regole compositive delle facciate e delle coperture; è esclusa qualsiasi forma di ampliamento della superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti<sup>18</sup>.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative e la modifica dell’altezza dell’edificio al fine di adeguare lo stesso alle destinazioni funzionali ammesse per lo stesso edificio dalla scheda specifica, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola<sup>19</sup>, includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e delle regole compositive delle facciate e delle coperture.

#### *Art. 24. Primo grado di protezione*

1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia e il ricavo di più unità abitative, fino ad un massimo di tre per gli edifici localizzati in zona agricola<sup>20</sup>, includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. È ammessa la modifica dell’altezza dell’edificio al fine di adeguare lo stesso alle destinazioni funzionali ammesse per lo stesso edificio dalla scheda specifica, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e delle regole compositive delle facciate e delle coperture; è esclusa qualsiasi forma di ampliamento della superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera g)

<sup>19</sup> Adeguato osservazione n. 47

<sup>20</sup> Adeguato osservazione n. 47

<sup>21</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera g)

## Sezione V<sup>a</sup> Vincoli e Fasce di Rispetto

### *Art. 25. Vincoli culturali e paesaggistici*

#### EDIFICI ED ADIACENZE VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS. N. 42/2004

1. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati i seguenti edifici tutelati con specifico provvedimento di vincolo:

- a) Villa dall'Acqua Arnould (ora Salviato),
- b) Villa Barzizza (ora Lanza – Tessier),
- c) Villa Bellati,
- d) Villa Bellati Settecentesca,
- e) Villa Facini-Baffo-Decio,
- f) Villa Fornoni (detta il Palazzon),
- g) Villa Franco,
- h) Villa dei Frati o "Foresteria",
- i) Villa Gescmay,
- j) Villa Marconi,
- k) Villa Nalesso - Peretti,
- l) Villa Pusterla,
- m) Villa Spessa,
- n) Villa Saviane,
- o) Villa Sullman,
- p) Villa Tozzi.

2. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo. Vanno rispettate disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

#### AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. N. 42/2004

3. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuate le aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004. Si richiamano le norme di cui al precedente Art. 19 comma 8.

#### AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D. LGS 42/2004

4. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, stati individuati i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nell'elenco degli idronomi di cui alla DGR 12 luglio 2004 n. 2186:

- a) Rio Fiumetto.
- b) Fiume Vecchio-canale Menegon.
- c) Scolo o canale Cimetta.

5. Per tali aree valgono le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per ciascuna zona di cui al presente Titolo IV, e all'interno delle zone agricole,

costituiscono parte integrante del fondo rustico, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.

6. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

#### VILLE VENETE

7. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuate le ville censite dall'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. 11/2004.

8. Relativamente agli edifici si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 19 comma 8. ; relativamente alle pertinenze si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 19 commi da 2. 6.

### *Art. 26. Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore*

#### VINCOLO DI DESTINAZIONE FORESTALE

1. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52:

- Aree boscate all'interno dell'ambito del Parco Nuove Gemme, delle pertinenze di Villa Barzizza (ora Lanza – Tessier) e Villa Tozzi.

2. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-culturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.

#### PARCHI E GIARDINI STORICI O DI NON COMUNE BELLEZZA

3. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati i Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera c) dell'art. 32 del P.A.L.A.V.:

- a) Parco di Villa Bellati,
- b) Parco di Villa Squeraroli ora Cometti,
- c) Parco di Villa Faccini Baffo Decio,
- d) Parco di Villa Fornoni,
- e) Parco dell'Istituto S.Giuseppe – Villa Morosini Nalesso,
- f) Parco di Villa Orlandini,
- g) Parco di Villa Dall'Acqua,

- h) Parco di Villa Spessa,
- i) Parco di Villa Tozzi,
- j) Parco di Villa Barzizza,
- k) Parco di Villa Saviane,
- l) Parco di Villa Sullam,
- m) Parco di Villa Pasqualetto,
- n) Parco di Villa Pescarollo, Franco.

4. Si richiamano le prescrizioni e vincoli di cui art. 32 del P.A.L.A.V.<sup>22</sup> e si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 19 commi da 2. a 6.

#### MANUFATTI COSTITUENTI DOCUMENTI DELLA CIVILTÀ INDUSTRIALE

5. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuate i Beni storico culturali sottoposti a tutela ai sensi della lettera d) dell'art. 32 del P.A.L.A.V. :

- a) Fornace di laterizi Cavasin,
- b) Produzione scope di saggina,
- c) Ex Distilleria,
- d) Complesso ex Filanda,
- e) Ex stireria,
- f) Fabbrica Marchi.

6. Si richiamano le prescrizioni e vincoli di cui art. 32 del P.A.L.A.V. e si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 19 comma 8.

### Art. 27. *Fasce di rispetto*

1. Negli elaborati grafici del P.I., *all'esterno* dei centri abitati<sup>23</sup> e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.

2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla specifica normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, senza che ciò determini variante al P.I.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in

---

<sup>22</sup> Finché i Comuni non provvedono ai sensi delle direttive del presente articolo, fatto salvo quanto disposto per i casoni di valle all'articolo 7 delle presenti norme, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e devono essere mantenuti i caratteri significativi del contesto storico paesistico connesso ai beni di cui al presente articolo.

<sup>23</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera m)

genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

#### FASCE DI RISPETTO STRADALI

5. Fasce di rispetto stradali fuori e dentro il centro abitato in corrispondenza dei seguenti assi stradali:

- a. passante autostradale (Strada cat. A): fascia di 60 m fuori il centro abitato e fascia di 30 m dentro il centro abitato e fuori dal centro abitato, ma all'interno delle aree edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, Edificazione diffusa, Sa, Sb, Sc, F);
- b. Strada provinciale n. 36 nel tratto compreso tra rotatoria la Fossa e fino al confine con il comune di Martellago (opera complementare al passante di Mestre n. 8): fascia di rispetto di ml. 30 da entrambe i lati sia all'interno che all'esterno il centro abitato;
- c. strada di collegamento Rossignago - Asseggiano (opera complementare al passante di Mestre n. 9): fascia di rispetto di ml. 30 da entrambe i lati sia all'interno che all'esterno il centro abitato;
- d. strada di collegamento Via Martiri della libertà – Via Capitanio (opera complementare al passante di Mestre n. 8 bis – strada locale non vicinale di tipo F1): fascia di rispetto di ml. 20 da entrambe i lati sia all'interno che all'esterno il centro abitato.

6. All'interno della fasce di rispetto stradali di cui al comma precedente fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenza stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). Per gli interventi sulle costruzioni esistenti non qualificabili come interventi di nuova costruzione (che devono considerarsi comunque esclusi)<sup>24</sup> si applica altresì quanto previsto dall'art. 41, comma 4 ter della LR 11/2004, tanto quanto compatibili con gli interventi comunque ammessi dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

7. All'interno della fasce di rispetto stradali, di cui al comma precedente all'interno del centro abitato non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali; sempre per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali all'interno del centro abitato, è ammesso l'ampliamento, che comunque non

---

<sup>24</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera n)

dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo e che sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la 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 applica 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 successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui al Regolamento Edilizio).

8. Fatte salve le indicazioni di cui al precedente comma 5. , all'interno del centro abitato si considera fascia di rispetto stradale la distanza minima dalle strade fissata nelle presenti norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse Z.T.O. All'interno delle fasce di rispetto di cui sopra non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto all'interno del centro abitato, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali. L'ampliamento, che comunque non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la 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 applica 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 successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui al Regolamento Edilizio).

9. Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 5. (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, 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, Edificazione diffusa, Sa, Sb, Sc, 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 successive integrazioni<sup>25</sup> e, qualora non previste (ad esempio per le strade di tipo F), saranno quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1a: 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

<sup>25</sup> **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. 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 ampliamenti 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 natura e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
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 latitanti, 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.

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 successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui al Regolamento Edilizio).

#### FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

10. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.

11. In particolare, nelle fasce di rispetto ferroviarie gli interventi di ampliamento con avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e di nuova costruzione sono consentiti unicamente previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato, ai sensi del D.P.R. 753/80.

#### FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

12. Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente con specifica variante al PI sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio. In ogni caso, nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, 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, in conformità all'art. 41, comma 4 bis della LR 11/2004.

13. Entro le fasce di rispetto dai cimiteri si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 19 commi da 7. a 10. sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934 e s.m.i.

#### FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

14. Negli elaborati grafici del PI di cui al precedente Art. 1, comma 1, lettera d) sono individuate le fasce di rispetto dagli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

15. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche

legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

#### FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

16. Negli elaborati grafici del PI di cui al precedente Art. 1, comma 1, lettera d) sono individuati i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando le seguenti fasce di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse: ml 11,50 per 8", ml 12,00 per 16", ml 18,50 per 30". All'interno delle fasce di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

#### FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

17. Negli elaborati grafici del PI di cui al precedente Art. 1, comma 1, lettera d) sono individuati i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.

18. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, che stabiliscono una fascia di inedificabilità di ml.10 dal piede degli argini, nonché del Regolamento consorziale. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 ml.

19. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml. 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

20. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

#### FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

21. Negli elaborati grafici del PI di cui al precedente Art. 1, comma 1, lettera d) sono individuate le zone di tutela e le fasce di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, comma 1, lettera g), costituite dalle aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali e da una fascia di profondità di ml. **100** dai seguenti corsi d'acqua:

- a) Rio Fiumetto.
- b) Fiume Vecchio-canal Menegon.
- c) Scolo o canale Cimetta.

22. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e

degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

23. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

24. All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione non sono consentite nuove edificazioni ad eccezione degli interventi di ampliamento di cui al comma successivo per una profondità di ml. **50** dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.

25. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di ml. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale<sup>26</sup> sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904.

---

<sup>26</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera l)

## CAPO II° Il sistema insediativo

### Sezione I<sup>a</sup> Zonizzazione

#### Art. 28. Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la Superficie Complessiva minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;

b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

5. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi:

– Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,30** mq/mq

– Indice di edificabilità fondiaria perequato = **0,45** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 11.

~~6. L'utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria perequato è soggetto a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr 380/2001, in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare con modalità semplificata le opere di urbanizzazione necessarie.~~

7. Nei lotti liberi non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui al comma 1, lettera d) del precedente Art. 1, è consentita l'edificazione – a condizione che i lavori vengano iniziati entro **due cinque** anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi - secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;

R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;

R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini.

8. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa. Decorsi **due cinque** anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi senza che sia stato dato l'inizio dei lavori dei relativi titoli edilizi, decadono le disposizioni di cui al precedente comma 7. e, relativamente all'edificabilità, si applicano le disposizioni di cui **al precedente comma ai precedenti commi 5. e 6.**

9. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4. e 5. deve essere rispettata la seguente disciplina di zona:

*Rapporto di copertura massimo* = 35%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 16,30, ma comunque, ai fini del rispetto dell'articolo 8 del d.m. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti intendendo per altezza degli edifici circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto sui lotti confinanti e adiacenti quello oggetto di intervento.

*Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 3,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = si applica il DM 144/68, punto 9, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

*Distanza minima dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 27; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

10. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

11. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>27</sup> 8. 9. 10. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede

<sup>27</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente art. Art. 11 comma 13.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 5, Art. 6, Art. 8, Art. 9.

13. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 30% della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

#### Art. 29. Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, ovvero secondo quanto previsto nei singoli Progetti norma di cui all'allegato 1b alle N.T.O.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3. del precedente Art. 28.

4. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.

5. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi:

- Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,20** mq/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = **0,30** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 11.

~~6. L'utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria perequato è soggetto a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr 380/2001, in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare con modalità semplificata le opere di urbanizzazione necessarie.~~

7. Nei lotti liberi non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui al comma 1, lettera d) del precedente Art. 1, è consentita l'edificazione – a condizione che i lavori vengano iniziati entro **due cinque** anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi - secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

- R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;  
 R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;  
 R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera.

8. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo. Decorsi **due cinque** anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi senza che sia stato dato l'inizio dei lavori dei relativi titoli edilizi, decadono le disposizioni di cui al precedente comma 7. e, relativamente all'edificabilità, si applicano le disposizioni di cui **al precedente comma ai precedenti commi 5. e 6.**

9. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4. e 5. deve essere rispettata la seguente disciplina di zona:

<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 35%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 12,30
<i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i>	= ml. 6,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= si applica il DM 144/68, punto 9.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

*Distanza minima dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 27; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

10. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

11. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle

prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>28</sup> 8. 9. 10. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente art. Art. 11 comma 13.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti in tutto o in parte attuati, dei piani attuativi decaduti in tutto o in parte attuati, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma e degli Accordi di pianificazione si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 5, Art. 6, Art. 8, Art. 9.

13. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50 per cento della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

### Art. 30. Sottozone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona, e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: Residenza, terziario diffuso e quanto specificamente previsto dal PUA/accordo di pianificazione.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3. del precedente Art. 28.

4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei Progetti norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e interventi di nuova costruzione, secondo la disciplina di zona di cui al successivo comma 9.

5. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi:

- Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,18** mq/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = **0,27** mq/mq,  
con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 11.

6. Nei lotti liberi non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui al comma 1, lettera d) del precedente Art. 1, è consentita l'edificazione – a condizione che i lavori vengano iniziati entro **due cinque** anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi - secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

- R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville;
- R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole;
- R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini;**

<sup>28</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

7. In presenza di più lotti liberi edificabili, serviti da viabilità di progetto, il Comune attraverso convenzione, porrà a carico delle ditte richiedenti la realizzazione della viabilità stessa. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

8. Decorsi **due cinque** anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi senza che sia stato dato l'inizio dei lavori dei relativi titoli edilizi, nei lotti con Superficie Complessiva predefinita individuati nella cartografia di piano di cui al comma 1, lettera d) del precedente Art. 1 decadono le disposizioni di cui al precedente comma **6. 5.** e, relativamente all'edificabilità, è ammessa la saturazione **dei seguenti** degli indici di edificabilità fondiaria **di cui al precedente comma 5.**, **mediante intervento diretto** ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004 **laddove non è previsto l'obbligo di PUA**, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.:

- **Indice di edificabilità fondiaria primario = 0,18 mq/mq**
- **Indice di edificabilità fondiaria perequato = 0,27 mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 11.**

9. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4., **5.** e 8. deve essere rispettata la seguente disciplina di zona:

<i>Rapporto di copertura massimo</i>	= 35%
<i>Altezza massima dei fabbricati</i>	= ml. 12,30
<i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i>	= ml. 10,00
<i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i>	= si applica il DM 1444/68, punto 9.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

*Distanza minima dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 27; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

10. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche.

11. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, in tutto o in parte attuati, dei piani urbanistici attuativi decaduti in tutto o in parte attuati, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma e degli Accordi di pianificazione, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 5, Art. 6, Art. 8, Art. 9.

12. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50 per cento della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

13. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>29</sup> 8. 9. 10.

### *Art. 31. Aree a Verde Agricolo Periurbano*

1. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.

2. Nelle aree a verde agricolo periurbano gli interventi devono essere finalizzati a:

- Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);
- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;
- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;
- Costituire corridoi ecologici.

3. Nelle aree a Verde Agricolo Periurbano è ammessa la realizzazione di verde attrezzato in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 33.

4. Nelle aree a Verde Agricolo Periurbano è ammessa l'applicazione delle disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».

5. Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., modifica delle destinazioni d'uso e aumento

---

<sup>29</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti.

## Sezione II<sup>a</sup> Servizi ed impianti di interesse comune

### Art. 32. Zone F1

1. Sono individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del precedente Art. 1 le parti di territorio destinate alla formazione delle aree boscate di interesse generale - zone F1, che concorrono alla dotazione di aree per servizi di cui all'art. 31 comma 2 della LR 11/2004, in conformità all'art. 4, punto 5 del DM 1444/68.

2. Nelle zone F1 «aree boscate di interesse generale» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».

3. Sugli immobili esistenti ricadenti entro le zone F1 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti. Non sono ammessi interventi di nuova impermeabilizzazione del suolo; le eventuali piste ciclopedonali e spazi di servizio devono essere realizzati con materiali drenanti. Sono ammesse le recinzioni realizzate con rete metallica di altezza non superiore a m 1,80, realizzate con pali in legno semplicemente infissi nel terreno.

4. Per la disciplina di zona si applicano i parametri di cui al successivo Art. 33 comma 7. ad esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura.

### Art. 33. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del precedente Art. 1 come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 e integrate dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dell'elenco di cui agli atti di indirizzo della L.R. 11/2004 e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Sono opere di urbanizzazione primaria:

- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M.L. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/2004.

3. In tali aree è ammessa la localizzazione di edifici e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico che sono computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Sa) Aree per l'istruzione

Sb) Aree per attrezzature di interesse comune

*Istituzioni religiose:*

*Istituzioni culturali e associative*

*Istituzioni assistenziali*

*Istituzioni sanitarie*

*Servizi amministrativi*

*Servizi di pubblica sicurezza*

*Servizi tecnologici e di telecomunicazioni*

*Attrezzature di interscambio*

Sc) Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport

P) Aree per parcheggi

6. Per le aree classificate come Sa) e Sb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di edificabilità fondiaria massimo* = 0,80 mq./mq.;

*Rapporto di copertura massimo* = 35%;

*Altezza massima dei fabbricati* = PT + tre piani abitabili (ml. 16,30), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

- 
- opere di urbanizzazione secondaria
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00.

7. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

*Indice di edificabilità fondiaria massimo* = 0,15 mq./mq.;

*Rapporto di copertura massimo* = 10%;

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00;

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

*Distanza minima dalla strada* = ml. 5,00;

8. Nelle aree classificate come Sa), Sb) e Sc) è ammessa la possibilità d'inserimento delle attività commerciali, artigianato di servizio e pubblici esercizi strettamente pertinenti e connessi all'attrezzatura pubblica o d'interesse pubblico che costituisce l'attività principale. La previsione di tali attività sarà assoggettato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni. Il funzionamento di tali esercizi e/o attività accessorie è legato all'esistenza e al funzionamento della struttura principale. Le attività accessorie non possono essere funzionanti al di fuori dell'orario d'apertura dell'attività principale. La cessazione dell'attività principale comporta automaticamente la cessazione dell'attività accessoria. Nel caso di realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico da parte dei privati, la convenzione di cui al successivo comma 9. deve prevedere anche la tipologia degli esercizi e delle attività accessorie che possono essere installate nell'ambito della struttura principale. Il contraente privato, nella convenzione dovrà garantire, oltre al possesso dei requisiti della struttura principale, anche il possesso dei requisiti degli altri soggetti che eventualmente gestiranno le attività accessorie. **Nell'area classificata come Sb) compresa entro l'ambito di Riqualificazione Urbana di Piazza Marconi è ammessa la localizzazioni di pubblici esercizi al piano terra degli eventuali nuovi edifici, in conformità ai parametri di cui al precedente comma 6.**

9. Gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico sono realizzati e gestiti:

- a) dall'Ente istituzionalmente competente (comune, enti religiosi, concessionari di pubblici servizi e di pubblica utilità) per le opere di urbanizzazione di propria competenza;
- b) dal privato come area e/o impianto ad uso pubblico; in questo caso il comune non procedendo direttamente all'acquisizione dell'area e alla realizzazione delle opere, affida la loro realizzazione e/o gestione, ai soggetti privati con le seguenti condizioni:
  - istituzione del vincolo, trascritto, di destinazione d'uso pubblico sull'area e sull'opera da realizzare;
  - stipulazione, tra il privato ed il Comune, di una convenzione nella quale siano definite:

- a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività;
- b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;
- c) le modalità di manutenzione dell'area e/o dell'opera da parte del privato e l'eventuale intervento sostitutivo comunale, nel caso di inerzia del privato;
- d) le responsabilità del privato per danni procurati alle persone ed alle cose a causa di mancanza manutenzione e /o a causa dell'uso improprio dell'area e della struttura ad uso pubblico;
- e) le garanzie reali o finanziarie.

10. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

11. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo.

12. Qualora, all'interno delle aree classificate quali Sa), Sb), Sc) o P, vi siano edifici esistenti e le previsioni del presente articolo non siano state ancora attuate, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### *Art. 34. Standard urbanistici, parcheggi, accessi e servizi pubblici*

1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) Relativamente alla residenza  $m^2$  30 per abitante teorico corrispondente a  $m^2$  45 di Superficie Complessiva;
- b) Relativamente all'industria e artigianato non rientrante nel terziario diffuso,  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$  di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale e quanto qualificato come terziario diffuso,  $m^2$  100 ogni 100  $m^2$  di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo,  $m^2$  15 ogni 30  $m^2$  di Superficie Complessiva, oppure  $m^2$  10 ogni 100  $m^2$ , nel caso di insediamenti all'aperto.

2. Le dotazioni di cui al precedente comma 1 devono essere assicurate in sede di PUA, per le aree di nuova formazione. Nel caso di PUA con destinazione prevalentemente residenziale che interessino aree comprese entro il tessuto edilizio esistente (aree di degrado, aree di riqualificazione e riconversione ovvero aree di urbanizzazione consolidata) ovvero disciplinati mediante progetto norma, la dotazione di aree di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore a quella definita nel successivo comma 3.

3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione

primaria da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:

- 7 m<sup>2</sup>/abitante per le aree destinate a parcheggio, con una superficie comunque non inferiore a m<sup>2</sup> 250;
- 15 m<sup>2</sup>/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con una superficie comunque non inferiore a m<sup>2</sup> 1000.

4. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

5. Le aree per servizi di cui ai commi precedenti dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.), le aree residuali poste in prossimità delle strade (che risultano classificabili come viabilità), né le superfici destinate all'invaso delle acque qualora la progettazione e l'esecuzione delle stesse non ne consentano la loro fruibilità da parte della collettività.

6. Interventi con destinazione d'uso residenziale:

- a) Negli *interventi* di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza.
- b) Per tutti gli interventi che comportano l'aumento del numero di unità abitative rispetto a quanto legittimato ed esistente deve prevedersi la realizzazione di almeno due posti auto per ogni nuova unità abitativa delle dimensioni di almeno ml 2,50 x ml 5,00 (se interni e chiusi) escluso lo spazio di manovra. I posti auto esterni devono essere adeguatamente dimensionati (almeno ml 2.20 x ml 5.00), e deve essere garantita l'autonomia all'accesso ai garage/posti auto relativi ad ogni unità abitativa; **fatta eccezione per i lotti edificabili definiti con l'approvazione di Piani attuativi approvati dopo il 2000 (anno di entrata in vigore della variante generale al PRG)** almeno il 30% (arrotondando per eccesso) del numero dei nuovi posti auto deve essere accessibile direttamente dall'esterno (al fine di garantire la possibilità di utilizzo anche da parte dei visitatori non proprietari delle unità abitative) attraverso, di norma, un unico accesso dalla pubblica via al fine di evitare

l'eccessivo asservimento e interferenza con la viabilità pubblica. Uno dei posti direttamente accessibili dall'esterno dovrà essere destinato alla sosta di cicli e motocicli<sup>31</sup>.

7. Interventi con destinazione d'uso ricettiva/alberghiera ed extra alberghiera: un posto auto per ogni camera. Ogni posto auto deve essere accessibile in modo autonomo attraverso, di norma, un unico accesso dalla pubblica via al fine di evitare l'eccessivo asservimento e interferenza con la viabilità pubblica.

8. Interventi con destinazione d'uso artigianale (a esclusione delle attività ricadenti nel terziario diffuso), industriale e agroindustriale, depositi commerciali senza apertura al pubblico: negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento.

9. Interventi con destinazione d'uso terziario diffuso, complessi commerciali e attività direzionali: negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:

- a) nelle zone B, C1, C2, D e D1, ad esclusione delle aree delimitate dai progetti norma o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso (gli esercizi di vicinato esistenti non sono soggetti alla verifica delle aree a servizio salvo che l'intervento preveda nuove superfici commerciali, anche mediante cambio di destinazione d'uso);
- b) nelle zone B, C1, C2, D e D1, limitatamente alle aree delimitate dai progetti norma o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso.

10. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6. del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al comma precedente solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).

11. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9. deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione **ad uso pubblico** di aree private.

12. Qualora si debbano insediare nelle zone territoriali omogenee grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera g), della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50, la dotazione di parcheggi pubblici o a uso pubblico

---

<sup>31</sup> Adeguamento osservazione n. 56 punto 4

devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 2013, n.1.

13. Quando non risultasse possibile garantire le quantità minime di parcheggio e di servizi pubblici, di cui ai precedenti commi, negli interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o frazionamento di edifici esistenti in più unità immobiliari, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, ovvero sulla base di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale ai sensi dell'art. 32, commi 2 e 3 della LR 11/2004, il Consiglio comunale, previa apposita deliberazione supportata da adeguata motivazione, può concedere la monetizzazione degli stessi, sulla base dei costi reali di realizzazione (valore venale dell'area oggetto di monetizzazione, maggiorata dei costi per la realizzazione delle opere, oneri di progettazione e direzione lavori).

14. È facoltà del comune disciplinare l'uso di aree di proprietà privata da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 della LR 11/2004.

15. Si forniscono di seguito i criteri per la progettazione dei parcheggi esterni relativi a destinazioni non residenziali e per la progettazione dei parcheggi pubblici all'interno dei piani urbanistici attuativi:

- i parcheggi devono essere dimensionati e progettati in modo da consentire un'agevole manovra per la sosta delle auto con corsie di entrata/uscita adeguatamente dimensionate a tali da garantire la sosta dei veicoli;
- nel conteggio delle superfici da destinare a parcheggio relativo a tali attività, potrà essere conteggiato anche lo spazio di manovra nei limiti del 50% dello spazio di effettivo parcheggio dell'auto.

16. Ogni lotto può disporre di un unico accesso sulla pubblica via (art. 38 comma 5 del Rec). In presenza di strade di quartiere interessate da scarsi volumi di traffico e a fondo cieco e o in caso di situazioni molto particolari e specifiche sulle caratteristiche del lotto oggetto di intervento, potrà valutarsi – in relazione alle caratteristiche tipologiche e urbanistiche dell'edificio oggetto della richiesta e alla relazione esistente tra lo scoperto comune e l'edificio e/o sua porzione a cui si chiede di accedere - la realizzazione, in deroga alla norma di carattere generale che prevede un unico accesso per ogni lotto, ulteriori accessi, qualora ciò non comporti la riduzione della sicurezza stradale. Al riguardo, si precisa che:

- a. si intende per lotto, il mappale e/o più mappali su cui insiste l'edificio originario (e non il mappale frazionato su cui insiste la porzione di edificio ampliato in momenti successivi);
- b. gli edifici unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare e a schiera, dovranno avere un unico accesso dalla pubblica via e si dovranno prevedere percorsi distributivi interni per l'accesso alle singole unità abitative;
- c. gli edifici condominiali dovranno avere un unico accesso dalla pubblica via tali da garantire l'utilizzo delle parti comuni e, solo qualora le dimensioni dell'intervento e il numero di unità previste siano tali da

richiedere la distinzione tra l'entrata e l'uscita, potrà valutarsi l'ipotesi di prevedere più di un accesso, sempre nel rispetto delle norme di sicurezza e del codice della strada;

- d. non sono ammessi garage e/o autorimesse con accesso diretto sulla strada pubblica e tutti le soluzioni che comportano l'utilizzo della strada pubblica come spazio di manovra;
- e. se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito, come principio generale, da quello di minor traffico;
- f. le deroghe, adeguatamente motivate e argomentate alla luce di tutte le considerazioni e prescrizioni sopra descritte nel presente comma, verranno valutate attraverso esame congiunto da parte del settore pianificazione e tutela del territorio e del settore infrastrutture, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio; pertanto, qualora il progetto preveda la richiesta di deroga, la Scia/Cila potranno produrre effetti e/o acquisire validità solo successivamente all'ottenimento del parere congiunto dei settori competenti (come principio generale, per l'acquisizione di pareri interni, si prevede un tempo massimo di 30 giorni) in quanto si tratta di situazioni per le quali non risulta aprioristicamente asseverabile la conformità urbanistico/edilizia/sicurezza dell'intervento previsto<sup>32</sup>.

17. Si forniscono di seguito i criteri per la progettazione degli accessi ai lotti e alle aree private: qualora l'intervento richieda la modifica del sistema di accesso al lotto, l'eventuale cancello, a chiusura del passo carraio, dovrà essere arretrato dalla sede stradale di almeno ml 5,00, salvo la possibilità di dotarlo di apertura automatica a distanza ai sensi del codice della strada, solo nei seguenti casi:

- a) quando non vi sia la possibilità di arretramento in quanto la recinzione si trova ad una distanza inferiore di 5 mt dall' edificio;
- b) quando l'accesso avvenga su spazio coperto di pregio storico ambientale, per cui la modifica alle recinzioni risulterebbe pregiudizievole alla salvaguardia del bene;
- c) quando si tratta di una strada secondaria (strada di quartiere) oppure una strada a fondo cieco (sia allo stato attuale che nella previsione urbanistica).

18. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni e per gli accessi. In ogni caso non sono ammesse rampe di accesso a garage interrati/seminterrati se non debitamente arretrate dal punto di immissione sulla pubblica via.

19. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque, tale da evitare lo sversamento delle stesse sulla pubblica via.

---

<sup>32</sup> Adeguamento osservazione n. 17

## CAPO III° Il sistema produttivo

### Art. 35. Zone "D"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi e/o ricadenti nelle fattispecie **definite al quali attività** del “terziario diffuso” in tutte le sue declinazioni.

2. Destinazioni d’uso: attività artigianali di produzione, industrie, terziario diffuso. La localizzazione di medie strutture di vendita superiori a mq 1500 è ammessa unicamente all’interno delle «aree a destinazione commerciale confermata» come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del precedente Art. 1, nonché nelle aree dismesse e degradate da riqualificare definite dal PI in conformità alla LR 50/2012 e al RR 21 giugno 2013, n.1. È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per il proprietario o custode, con un massimo di 140 mq di Superficie Complessiva per ogni lotto e posto auto solo scoperto; l’ingresso alla residenza all’interno dell’edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d’uso secondo quanto previsto nella classe 5 dell’abaco dei tipi edilizi: *capannone*.

4. Per le aree comprese all’interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 5, Art. 6, Art. 8, Art. 9.

5. L’area a destinazione “D” prevista dal Progetto Norma n. 22 non potrà essere utilizzata per la collocazione di strutture destinate alla produzione artigianale e industriale.

6. All’interno delle zone D, è ammessa un’altezza massima non superiore a ml 15,00 limitatamente agli spazi destinati alle attività logistiche sia al servizio dell’attività principale, sia come l’insieme delle attività ed operazioni connesse all’approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati ad altre attività. Per le aree destinate ad attività logistiche sono ammesse recinzioni con altezza fino a ml 3, ad esclusione delle aree fronteggianti strade pubbliche<sup>33</sup>.

### Art. 36. Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate alle strutture ricettive alberghiere di cui all’art. 24 della LR 14 giugno 2013, n. 11 e successive modifiche e integrazioni mediante la ricomposizione urbanistica di insediamenti esistenti o di nuova formazione.

<sup>33</sup> Adeguamento osservazione n. 19

2. Destinazioni d'uso: attività ricettiva, alberghiere di cui all'art. 24 della LR 14 giugno 2013, n. 11.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso secondo quanto previsto nella classe 9 dell'abaco dei tipi edilizi: strutture ricettive.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli Art. 5, Art. 6, Art. 8, Art. 9.

#### *Art. 37. Insediamenti produttivi in zona impropria*

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo IV sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", per le quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni dell'art. 4 della LR 55/2012, fatto salvo quanto previsto dagli art. 2 e 3 della medesima LR 55/2012.

## CAPO IV° Il sistema relazionale

#### *Art. 38. Prescrizioni generali e comuni*

1. Negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 sono indicati i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del nuovo codice della strada:

A - Autostrade

C - Strade statali e provinciali extraurbane secondarie;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade provinciali e comunali locali, nonché strade vicinali;

2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.

3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e lo richieda, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e lo richieda devono essere approntati:

a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;

- b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;
- c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;
- d) recintandone il perimetro con siepi;
- e) destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

5. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi di cui al precedente comma, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei o di mattoni.

6. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature.

7. Nelle zone agricole, devono essere usufruiti i tombamenti esistenti. Gli stessi possono essere ampliati o spostati esclusivamente in funzione di una razionalizzazione dell'accesso, o in funzione di una migliore utilizzazione del fondo agricolo, in conformità alle disposizioni di cui al precedente Art. 14 comma 2.

8. Negli elaborati cartografici di piano di cui alla lettera d) del precedente Art. 1, sono individuati con giusta grafia gli ambiti di riqualificazione della viabilità esistente entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata in cui è indicata la sezione stradale di cui all'allegato 1c alle NTO – *Repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale*, da utilizzare come riferimento per gli interventi di riqualificazione e allargamento delle sedi stradali da realizzare con idonea procedura. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente art. Art. 11 comma 13.

9. Nelle zone B, C1 e C2, nel caso di lotto confinante con la strada pubblica o di uso pubblico, è fatto obbligo - in sede di progettazione di qualsiasi intervento che comporti un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate - verificare il contesto urbano e garantire la continuità dei percorsi pubblici esistenti, siano essi pedonali o ciclabili, e farsi carico della progettazione, realizzazione e cessione delle aree e opere a tal fine necessarie, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo/convenzione con il comune con possibile scomputo, in tutto o in parte, dei costi da sostenere dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Lo schema di atto unilaterale d'obbligo/convenzione deve essere approvato dalla Giunta comunale. Con il titolo edilizio convenzionato/con atto unilaterale d'obbligo si procede quindi, contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio, anche alla realizzazione delle opere di

completamento della viabilità, con successiva verifica sulla loro regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori dell'edificio e delle relative opere di urbanizzazione primaria e cessione poi al patrimonio delle aree e delle opere con scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. L'area da destinarsi a pubblica viabilità concorre nel computo dell'edificabilità dell'area e nel conteggio della superficie fondiaria sulla base della quale si calcola la potenzialità edificatoria del lotto prima dell'intervento e della successiva cessione. Ai fini del conteggio della distanza dell'edificio dalla strada/dal confine di proprietà/della distanza tra costruzioni con strada interposta, ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto, si farà riferimento al confine di proprietà dell'area rispetto alla situazione esistente ante intervento e non rispetto al limite del confine dopo la cessione delle aree e opere al comune.

10. Nel caso di lotto confinante con la strada pubblica o di uso pubblico individuata come "ambito di riqualificazione stradale" si procede nel seguente modo:

- a) Qualora si utilizzi l'indice di edificabilità perequato dovrà applicarsi quanto previsto dal precedente comma 8.
- b) In tutti gli altri casi in cui non si utilizzi l'indice di edificabilità perequato e l'intervento comporti un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente legittimato e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, vi è l'obbligo di arretramento della recinzione/confine in allineamento con la recinzione/confine più arretrato presente sull'asse viario oggetto di riqualificazione stradale su cui prospetta il lotto oggetto di intervento e la cessione dell'area al demanio comunale che dovrà avvenire ed essere attestata in sede di deposito di certificazione di regolare esecuzione/collaudò delle opere e comunque preliminarmente alla presentazione dell'eventuale segnalazione certificata di agibilità. L'area oggetto di cessione concorre nel computo dell'edificabilità dell'area e nel conteggio della superficie fondiaria sulla base della quale si calcola la potenzialità edificatoria del lotto prima dell'intervento e della successiva cessione. Ai fini del conteggio della distanza dell'edificio dalla strada/dal confine di proprietà/della distanza tra costruzioni con strada interposta, ai fini della realizzazione dell'intervento richiesto, si farà riferimento al confine di proprietà dell'area rispetto alla situazione esistente ante intervento e non al confine dopo la cessione dell'area al comune.<sup>34»</sup>

### *Art. 39. Piste ciclabili*

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente comma all'interno delle Zone

<sup>34</sup> Adeguato in conformità all'accoglimento dell'osservazione n. 58, punto 1.

Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto, come individuate nella lettera a) del primo comma del precedente art. 23, non costituisce variante urbanistica. La realizzazione di piste ciclabili in zona agricola mediante idoneo atto di asservimento del fondo non costituisce variante urbanistica.

2. La realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili. Eventuali deroghe dovranno essere valutate in relazione alla documentata mancanza di alternative. Dovrà in ogni caso essere rispettata la capacità di deflusso preesistente e il preesistente volume d'invaso (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

3. La progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili dovrà rispettare quanto previsto nel D.ML.LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 (Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

#### Art. 40. Impianti per la distribuzione del carburante

1. Nel territorio comunale potranno essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti o potranno essere previsti trasferimenti o potenziamenti degli esistenti nel rispetto di quanto previsto dalla deliberazione della giunta regionale del Veneto n. 497 del 18 febbraio 2005 e successive modifiche e integrazioni,

2. Si richiama quanto previsto dall'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495); in merito alla realizzazione delle pertinenze stradali.

#### Art. 41. Installazione degli impianti di telefonia mobile

1. L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve avvenire nel rispetto del "Piano per la localizzazione e regolamentazione delle stazioni radio base per la telefonia mobile" approvato con D.C.C. n. 48 del 9.04.2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. Al fine di garantire adeguata tutela dei beni culturali e ambientali del territorio comunale, non è consentita l'installazione di tali impianti all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 e all'interno della fascia di 100 lungo via Roma quale ambito sottoposto a vincolo in forza del decreto ministeriale 18 novembre 1971 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della strada provinciale miranese, nel comune di Spinea).

3. Eventuali deroghe potranno essere esaminate qualora si dimostri la necessità della localizzazione nell'ambito tutelato quale condizione indispensabile al fine di garantire l'erogazione del servizio e qualora, in caso di immobile sottoposto a tutela ai sensi art. 10 del D.Lgs. 42/2004, venga ottenuto parere favorevole da parte della Soprintendenza e, in caso di immobile sottoposto a tutela ai sensi D.M. del 18 novembre 1971, la relazione paesistico ambientale, prevista dal D.P.C.M. 12.12.2005, dimostri che

l'installazione degli impianti non compromette né altera in modo significativo l'ambito di pregio oggetto di specifica tutela.

#### Art. 42. *Norme transitorie e finali*

1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.

2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.

3. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è regolato dall'art. 14 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano<sup>35</sup> 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 LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della LR 11/2004.

5. L'approvazione del presente Piano degli Interventi comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

6. Dalla data dell'adozione del Piano degli Interventi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004.

7. Per la conversione in Superficie Complessiva dello *jus ædificandi* attribuito come Superficie netta di pavimento nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione, si utilizzano i seguenti parametri:

- Superficie Complessiva a destinazione residenziale = S.n.p. x 1,5;
- Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = S.n.p. x 1,0,  
con la precisazione che gli spazi a servizi pubblici di cui al precedente Art. 34 non concorrono nel conteggio della superficie complessiva/utile/accessoria sia se realizzati fuori terra sia se realizzati interrati/seminterrati fintantoché mantengono la funzione pubblica e/o a servizio pubblico.

#### Art. 43. *Regime giuridico delle opere oggetto di condono edilizio*

1. Il rilascio del Condono Edilizio, se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale potenziale.

2. In particolare, con il condono edilizio non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

<sup>35</sup> Il Primo piano generale degli Interventi è entrato in vigore il 15 maggio 2018 e i cinque anni decadono il 15 maggio 2023

3. Sugli immobili oggetto di condono sono comunque consentiti tutti gli interventi ammessi per gli edifici esistenti, compatibilmente con il rispetto delle norme sulla tutela del paesaggio e sulla tutela degli edifici con valenza storico testimoniale. Qualora vi siano edifici esistenti (evidentemente legittimati, inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio) che superino la potenzialità edificatoria ammessa dal lotto di riferimento, potranno essere ammessi - ai sensi di quanto previsto dall'articolo 18 bis della legge regionale 11/2004 e successive modifiche purché compatibili con eventuali norme specifiche previste per i vari edifici e zone e con la normativa in ambito di tutela del paesaggio e/o altre tutele quali idrogeologica, ambientale, ecc.) - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

# COMUNE DI SPINEA

**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**  
**Variante Generale**  
**Norme Tecniche Operative**

## Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi

classe tipologica	1: ville;
classe tipologica	2: case isolate;
classe tipologica	3: case a schiera;
classe tipologica	4: condomini;
classe tipologica	5: capannoni;
classe tipologica	6: abitazione rurale;
classe tipologica	7: annesso rustico;
classe tipologica	8: fabbricati per l'allevamento intensivo;
classe tipologica	9: strutture ricettive.

Le norme relative ad ogni classe tipologica sono vincolanti.

## CLASSE 1 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: VILLA

Singolo edificio , anche con più unità immobiliari, all'interno di un singolo lotto di ampie dimensioni, la cui superficie scoperta è sistemata a parco privato.

**Lotto minimo** = mq. 1600 .

**Superficie minima destinata a parco privato** = 50% della superficie del lotto.

**Superficie fondiaria massima** = 50% della superficie del lotto.

**Indice di edificabilità fondiaria massimo** = 0,45 mq./mq.

**Indice di copertura massimo** = 15 % della superficie del lotto.

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 11,80)

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = si applica l'articolo 9 del d.m. 1444/1968

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade** = nel rispetto di quanto previsto all'Art. 27 delle NTO; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

**Parco privato:** la sistemazione degli spazi scoperti e dell'area a parco privato, deve essere fatta utilizzando le specie arboree ed arbustive contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, e messe a dimora in relazione agli *schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi*, che selezionano le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabiliscono il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definiscono le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per l'abitabilità dell'edificio.

## CLASSE 2 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: CASE ISOLATE

Singolo edificio all'interno di un singolo lotto.

**Lotto minimo** = mq. 600

**Indice di edificabilità fondiaria massimo** = 0,45 mq./mq.

**Indice di copertura massimo** = 25 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 11,80)

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = si applica l'articolo 9 del d.m. 1444/1968

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade** = nel rispetto di quanto previsto all'Art. 27 delle NTO; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.

### CLASSE 3 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: CASE A SCHIERA

Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, all'interno di un singolo lotto. L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

**Superficie fondiaria minima per ciascuna unità immobiliare** = mq. 200

**Lotto minimo** = mq. 800

**Indice di edificabilità fondiaria massimo** = 0,60 mq./mq.

**Indice di copertura massimo** = 35 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml 12,30)

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = si applica l'articolo 9 del d.m. 1444/1968

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade** = nel rispetto di quanto previsto all'Art. 27 delle NTO; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.

**Accesso carraio:** si applica quanto previsto dall'Art. 34 delle NTO, commi da 16. a 19.

#### CLASSE 4 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: CONDOMINI

Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale.

L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

**Lotto minimo** = mq. 800

**Indice di edificabilità fondiaria massimo** = 0,90 mq./mq.

**Rapporto di copertura massimo** = 35 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + tre piani abitabili (ml. **16,30**).

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = si applica l'articolo 9 del d.m. 1444/1968

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade** = nel rispetto di quanto previsto all'Art. 27 delle NTO; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.

**Accesso carraio:** si applica quanto previsto dall'Art. 34 delle NTO, commi da 16. a 19.

## CLASSE 5 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: CAPANNONE

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

**Lotto minimo** = mq. 2000.

**Indice di copertura massimo** = 60 %

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile (ml. **13,30**). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10,00;

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 6,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade** = nel rispetto di quanto previsto all'Art. 27 delle NTO; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, la distanza minima dalle strade è di ml. 10,00:

**Alloggio per unità produttiva:** è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva con una superficie complessiva massima di **140 mq**; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

**Parcheggi:** all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

**Sistemazione dell'area scoperta:** almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza e secondo le modalità contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, nella quantità minima di uno ogni 50,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

## CLASSE 6 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: ABITAZIONE RURALE

L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

**Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile (ml. **9,80**)

**Raggio minimo** = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- ml. 6 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;
- ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;
- ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;
- ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;
- ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10,00;

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio:** ml. 5,00

**Distanza minima dalle strade vicinali** = ml. 10,00

**Distanza minima dalle strade di tipo F** = ml. 20,00

**Distanza minima dalle strade di tipo C** = ml. 30,00

**Distanza minima dalle strade di tipo B** = ml. 40,00

**Distanza minima dalle strade di tipo A** = ml. 60,00

**Caratteristiche volumetriche e morfologiche:** dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto. Al piano terra è ammessa la destinazione d'uso a servizi alla residenza o ad annessi rustici fino ad un massimo del 50% della SU relativa al piano stesso.

**Coperture:** gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale relativo al manto di copertura ammesso è il laterizio (tegola a canale o coppo, tegola tipo portoghese, ecc.) a colorazione naturale.

**Portici, balconi, logge e terrazze:** i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; sono ammessi altresì portici in aggetto purché di superficie non superiore al 15% della SU. I balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, né terrazze a sbalzo.

**Serramenti, scuri, controfinestre:** i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

**Materiali esterni:** il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

**Cornice di gronda:** la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.25.

**Gronda:** la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

**Camini:** i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 25 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.

**Scale esterne:** sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti all'adozione del presente strumento urbanistico. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione né nelle nuove abitazioni rurali.

**Deroghe:** sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

## CLASSE 7 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: ANNESSO RUSTICO

L'annesso rustico è il complesso di strutture pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo, ed organicamente ordinate alla sua produttività quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) edifici destinati all'imballaggio e trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti nell'azienda del richiedente la concessione edilizia o cooperativi;
- d) impianti e serre fisse, anche al servizio delle attività florovivaistiche, così come definite dalla L. 22 maggio 1973 n. 269 e dalle relative attività commerciali.
- e) ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- f) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- g) Ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che non superano i rapporti stabiliti dalla DGRV n. 856 del 15 maggio 2012.

**Altezza massima dei fabbricati** = ml. **13,30**. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

### **Raggio minimo:**

- a) Le stalle, le porcaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:
  - ml. 20 dalle abitazioni;
  - ml. 10 dai confini di proprietà;
  - ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
  - ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
  - ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.
- b) I rimanenti annessi rustici devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:
  - ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
  - ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
  - ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
- c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:
  - ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
  - ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
  - ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.

Tutti gli annessi rustici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:

**Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali** = ml. 10,00

**Distanza minima dalle strade di tipo F** = ml. 20,00

**Distanza minima dalle strade di tipo C** = ml. 30,00

**Distanza minima dalle strade di tipo B** = ml. 40,00

**Distanza minima dalle strade di tipo A** = ml. 60,00

**Caratteristiche volumetriche e morfologiche:** dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto.

**Coperture:** gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%: il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

**Materiali esterni:** il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. Nel caso di annessi rustici di modesta entità è ammesso l'impiego del legno, verniciato nelle tinte naturali. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

**Cornice di gronda:** la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.25.

**Gronda:** la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

**Deroghe:** sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

## CLASSE 8 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: FABBRICATI PER L'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO

Ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che superano i rapporti stabiliti dalla DGRV n. 856 del 15 maggio 2012.

**Altezza massima dei fabbricati** = ml. **13,30**. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

**Raggio minimo:** i fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo devono rispettare le seguenti distanze:

- ml. 50 dai confini di proprietà;
- ml. 500 da dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile;
- ml. 50 dalle strade comunali, provinciali, e statali;
- ml. 60 dalle autostrade;
- ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

**Distanze minime dai limiti delle zone territoriali omogenee:**

- ml. 500 per gli allevamenti di suini;
- ml. 300 per gli allevamenti avicunicoli;
- ml. 200 per gli allevamenti di bovini.

**Rapporto di copertura massimo:** 50%.

**Caratteristiche volumetriche e morfologiche:** dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza.

**Coperture:** gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%: il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

**Materiali esterni:** il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

**Cornice di gronda:** la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature.

**Gronda:** la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

**Abitazione per il custode:** è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode per ogni insediamento, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi compresi nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi.

## CLASSE 9 DELL'ABACO DEI TIPI EDILIZI: STRUTTURE RICETTIVE

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

**Lotto minimo** = mq. 1800

**Rapporto di copertura massimo** = 60 %

**Altezza massima dei fabbricati** = 6 piani fuori terra e comunque non superiore a ml. **23,30**.

**Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = si applica il DM 144/68, punto 9

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

**Distanza minima dalle strade** = nel rispetto di quanto previsto all'Art. 27 delle NTO; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:

- Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00;
- Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
- Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi.

**Parcheggi:** all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a un posto auto per camera e comunque nella misura minima del 10% della superficie del lotto.

**Sistemazione dell'area scoperta:** almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grandezza e secondo le modalità contenute nell'allegato 2 alle NTA: *sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*, nella quantità minima di uno ogni 50,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

# COMUNE DI SPINEA

**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**  
**Variante Generale**  
**Norme Tecniche Operative**

Allegato 2: sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico ed ambientale

## Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario

In questo prospetto vengono sinteticamente riportate le quantità equivalenti delle strutture verdi rispetto all'unità arborea di riferimento, pari ad un esemplare di albero isolato adulto.

La tabella n. 1 indica a cosa equivale, in termini di unità arborea adulta, una unità di struttura verde (un ml o un mq).

<b>tabella n. 1</b>			
	<i>Tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità assolute</i>	<i>Quantità equivalenti n.</i>
1	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 1	0,1000
2	Filare arboreo di seconda grandezza	ml. 1	0,0667
3	Piccolo frangivento	ml. 1	0,1000
4	Frangivento arbustivi	ml. 1	0,1000
5	Grande Frangivento	ml. 1	0,1429
9	Alberi isolati	ml. 1	1,0000
10	Macchia isolata	mq. 1	0,0200
11	Viale alberato	ml. 1	0,1000
12	Strada alberata	ml. 1	0,0500
13	Siepe mista	ml. 1	0,0400
14	Siepe arbustiva	ml. 1	0,0400

Per comodità vengono di seguito riportate alcune tabelle utili per svolgere la verifica delle quantità equivalenti di verde presenti nell'ambito di intervento, per verificare eventuali carenze e procedere alla scelta delle quantità di progetto rispetto alle tipologie di piantumazione. Si tratta prima di tutto di localizzare l'intervento, quindi, sulla base degli ettari interessati dall'intervento stesso si determina la quantità minima di unità arboree necessarie (ettari x quantità minima unitaria). Si verifica quindi la dotazione di verde esistente moltiplicando le diverse tipologie d'impianto esistenti (strutture verdi) per il corrispettivo indice equivalente, sommando tutti i prodotti. Confrontato questo dato con la quantità arborea minima necessaria si evidenziano eventuali carenze, che possono essere recuperate confermando le tipologie d'impianto esistenti, ovvero introducendo nuove strutture verdi, compatibili con la tipologia del paesaggio.

La tabella n. 2 indica le quantità di strutture verdi necessarie per produrre un'unità arborea adulta.

<b>tabella n. 2</b>			
	<i>Tipologia della struttura verde</i>	<i>Quantità assolute</i>	<i>Quantità equivalenti n.</i>
1	Filare arboreo di prima grandezza	ml. 10	n. 1
2	Filare arboreo di seconda grandezza	ml. 15	n. 1
3	Piccolo frangivento	ml. 10	n. 1
4	Frangivento arbustivi	ml. 10	n. 1
5	Grande Frangivento	ml. 7	n. 1
9	Alberi isolati	n. 1	n. 1
10	Macchia isolata	mq. 50	n. 1
11	Viale alberato	ml. 10	n. 1
12	Strada alberata	ml. 20	n. 1
13	Siepe mista	ml. 25	n. 1
14	Siepe arbustiva	ml. 25	n. 1

Non si riportano le quantità minime equivalenti delle strutture verdi ripariali perché esterne alle zone agricole. Qualora nell'ambito delle aziende agricole fossero utilizzate strutture verdi relative a corsi d'acqua (vegetazione ripariale arbustiva, arboreo-arbustiva, bosco o macchia ripariale) la quantità equivalente di riferimento è quella relativa alla macchia isolata.

<b>Determinazione sintetica delle quantità arboree equivalenti - Zone agricole</b>									
		Ambito di intervento		numero ettari su cui avviene l'intervento Ha	Quantità arboree minime equivalenti per ettaro n.	Quantità arboree minime equivalenti richieste totali n.	Quantità arboree equivalenti presenti n.	Quantità arboree equivalenti minime aggiuntive richieste n.	Quantità arboree equivalenti totali n
		1	2	3	4	5 = a3 x a4	6 = o5	7 = a5 - a6	8 = o8 > a5
	a		area soggetta all'intervento	0,00	10,00	-	-	-	-
<b>Determinazione analitica delle quantità arboree equivalenti - Zone agricole</b>									
unità morfologica		riferimento	tipologia della struttura verde	Quantità minime equivalenti : 1 ml = n.	Quantità presenti ml/mq/n.	Quantità equivalenti presenti n.	Quantità aggiunte ml/mq/n.	Quantità equivalenti aggiunte n.	Quantità equivalenti totali n.
		1	2	3	4	5 = 3x4	6	7 = 3x6	8 = 5+7
<b>interpodereale</b>	b	1	Filare arboreo di prima grandezza	0,1000	-	0,00	-	0,00	-
	c	2	Filare arboreo di seconda grandezza	0,0667	-	0,00	-	0,00	-
	d	3	Piccolo frangivento	0,1000	-	0,00	-	0,00	-
	e	4	Frangivento arbustivi	0,1000	-	0,00	-	0,00	-
	f	5	Grande Frangivento	0,1429	-	0,00	-	0,00	-
<b>emergenze isolate</b>	g	9	Alberi isolati	1,0000	-	0,00	-	0,00	-
	h	10	Macchia isolata	0,0200	-	0,00	-	0,00	-
<b>viabilità</b>	i	11	Viale alberato	0,1000	-	0,00	-	0,00	-
	l	12	Strada alberata	0,0500	-	0,00	-	0,00	-
	m	13	Siepe mista	0,0400	-	0,00	-	0,00	-
	n	14	Siepe arbustiva	0,0400	-	0,00	-	0,00	-
	o	<b>totale</b>					0,00	0,00	0,00

## Prospetto n.2: unità morfologiche

In questo prospetto sono illustrate le strutture verde caratteristiche di ogni unità morfologica ammessa all'interno dell'ambito di paesaggio.

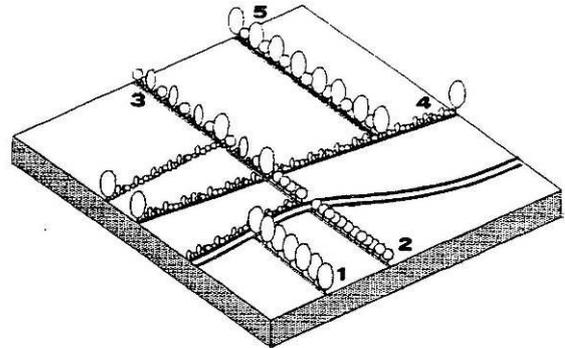
**UNITÀ MORFOLOGICA**

Si indica con *Unità Morfologiche* gli *elementi fisici di base* che definiscono struttura e forma del paesaggio

**Unità Morfologica 1. Interpodereale**

*Strutture Verdi*

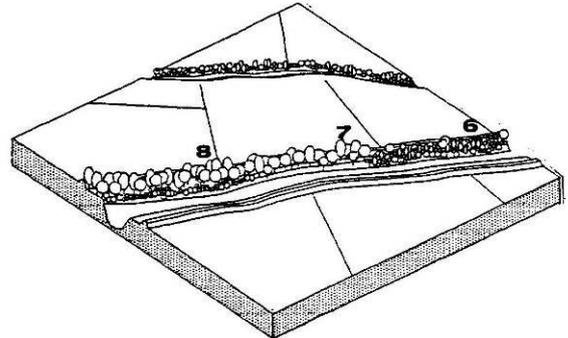
1. Filare Arboreo di prima grandezza
2. Filare arboreo di seconda grandezza
3. Piccolo Frangivento
4. Frangivento arbustivi
5. Grande Frangivento



**Unità Morfologica 2. Corsi d'acqua**

*Strutture Verdi*

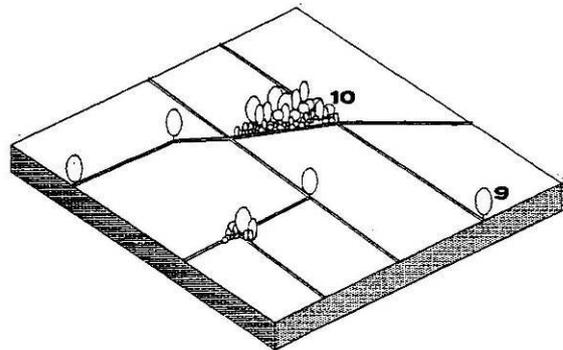
6. Vegetazione ripariale arbustiva
7. Vegetazione ripariale arboreo - arbustiva
8. Bosco ripariale



**Unità Morfologica 3. Emergenze isolate**

*Strutture Verdi*

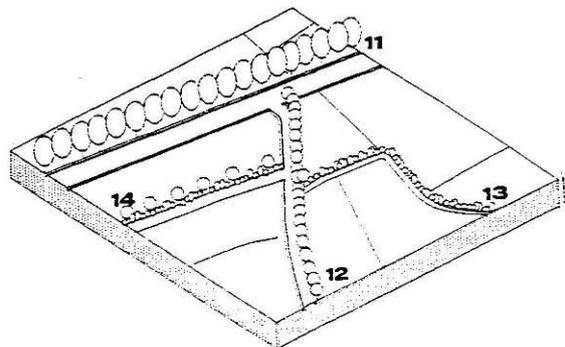
9. Alberi isolati
10. Macchia Isolata



**Unità Morfologica 4. Strade e percorsi**

*Strutture Verdi*

11. Filare arboreo di prima grandezza
12. Filare Arboreo di seconda Grandezza
13. Siepe mista
14. Siepe Arbustiva



Unità morfologiche e Strutture verdi ammesse

### *Unità Morfologica 1. INTERPODERALE*

#### *Filare arboreo di prima grandezza*

- Questa struttura è da localizzare prevalentemente dove maggiore è la dimensione degli appezzamenti, in particolare lungo assi interpoderali di particolare significato (ad esempio confini di proprietà direttamente legati ad aziende agricole).
- Le essenze da utilizzare sono prevalentemente Pioppo italico e Platano.
- Gli esemplari destinati alla realizzazione di filari non dovranno avere altezza inferiore a ml. 3.
- (Rif. n° 1 *schemi tecnici successivi*).

#### *Filare arboreo di seconda grandezza*

- Struttura verde localizzata prevalentemente dove maggiore è il frazionamento della proprietà, lungo i confini di questa.
- Filari monospecifici di Salice o Platano governati a capitozza, sono poste lungo le linee interpoderali principali in modo tale da creare quinte vegetali a chiusura di spazi privi di sufficienti elementi di identificazione.
- Gli esemplari arborei destinati alla realizzazione di filari non potranno avere altezza inferiore a ml. 3
- (Rif. n° 2 *schemi tecnici successivi*)

#### *Piccolo frangivento*

- La scelta e i rapporti tra le essenze vanno definiti in relazione alla localizzazione del terreno.
- Gli esemplari arborei destinati alla realizzazione di frangivento non potranno avere altezza inferiore a ml 1.50 mentre gli arbusti ml. 0.70.
- (Rif. n° 3 *schemi tecnici successivi*)

#### *Frangivento arbustivi*

- Elementi arborei di prima grandezza all'interno del frangivento possono essere utilizzati per segnalare punti particolari; confini di proprietà, riferimenti visivi, capifosso.
- Al fine di creare una certa varietà nel paesaggio agrario sarebbe opportuno adoperare strutture vegetali più forti lungo il perimetro del fondo e strutture prevalentemente arbustive nel reticolo interno dei campi.

- Gli arbusti destinati alla realizzazione di frangivento non possono avere altezza inferiore a ml. 0.70.
- (Rif. n° 4 *schemi tecnici successivi*)

### *Grande frangivento*

- Struttura verde da utilizzarsi prevalentemente nelle grandi aree a monocoltura o dove si renda necessaria una funzione di protezione e filtro.
- Il frangivento non deve essere realizzato troppo compatto, in modo tale da risultare una barriera impenetrabile al vento, ma al contrario lo deve filtrare, smorzandone la velocità. A questo riguardo le latifoglie sono migliori in quanto la loro chioma è più leggera. Si deve tener conto poi che la fascia propetta da una siepe frangivento è pari a 10-15 volte la sua altezza.
- (rif. n° 5 *schemi tecnici successivi*)

## *Unità Morfologica 2. CORSI D'ACQUA*

### *Vegetazione ripariale arbustiva*

- Data la pendenza delle ripe, ed il rivestimento di molti scoli di bonifica in trachite o cemento, l'impianto di essenze arbustive è l'unico possibile. Queste andranno localizzate nella parte alta della ripa per non ostacolare la primaria funzione idraulica del corso d'acqua e la sua manutenzione.
- Proprio ai fini manutentivi un impianto dovrà prevedere opportuni varchi ed una scelta delle essenze tale da consentire il lavoro delle macchine.
- La scelta delle essenze ed il loro sesto di impianto vanno comunque correlate alla dimensione del corso d'acqua e al suo regime idraulico quest'ultimo spesso molto variabile.
- Le essenze da preferire sono: *Pruno spinoso, Sanguinella, Ligustro, Sambuco, Viburno, Tamerice, Spino cervino.*
- Le essenze arboree: Pioppo, Platano, Ontano, Salici a piccoli gruppi possono essere utilizzate con funzione di riferimento per punti significativi della rete idrica.
- (Rif. n° 6 *schemi tecnici successivi*)

### *Vegetazione ripariale Aboreo-arbustiva*

- La vegetazione arboreo-arbustiva è localizzata prevalentemente lungo i canali arginati.
- Gli interventi sulla struttura vegetale sono relativi alla rimozione e sostituzione delle essenze infestanti.
- (Rif. n° 7 *schemi tecnici successivi*)

### *Bosco Ripariale*

- Il bosco igrofilo, seppure in impianti di limitata estensione, laddove esistano spazi fra la riva dei corsi d'acqua e le aree coltivate o le strutture urbanizzate può esercitare un ruolo di rilevante efficacia paesistica.
- (Rif. n° **8** *Schemi tecnici successivi*)

### *Unità Morfologica 3. EMERGENZE ISOLATE*

#### *Alberi Isolati*

- Alberature isolate di prima grandezza (Pioppi , Platani, farnie, Ontani) costituiscono elementi visivi molto importanti, segnalando punti particolari. Sono da localizzare prevalentemente nei punti di incrocio dei confini di proprietà, scoline o strade interpoderali.
- La dimensione degli elementi da utilizzare per l'impianto non può essere inferiore a ml.4.00.
- (Rif. n° **9** *schemi tecnici successivi*)

#### *Macchia isolata*

- Macchie di piccole dimensioni, disposte in maniera lineare lungo i confini dei campi, o nei punti di incrocio di scoline o confini di proprietà: raccolte in piccoli gruppi possono avere una funzione ornamentale.
- A titolo esemplificativo sono riportati alcuni esempi di Moduli di impianto per la realizzazione di aree con vegetazione a macchia.
- Ove possibile si dovrà prevedere attorno all'area di impianto anche una fascia di rispetto, ad esempio una fascia di colture a perdere.
- Nei casi di interventi su aree a macchia o boscate esistenti si dovrà procedere alle seguenti operazioni colturali di ripulitura, sfollamento ed impianto.
- (Rif. n° **10** *schemi tecnici successivi*)

### *Unità Morfologica 4. VIABILITÀ*

#### *Viale alberato*

- Filare arboreo monospecifico di prima grandezza, adoperato per regolare la viabilità principale interpoderale o i viali di accesso ai centri aziendali.
- Lungo la viabilità carrabile extraurbana invece, in base alle nuove norme del Codice della Strada, risulta molto difficile l'impianto delle essenze arboree per la creazione di viali alberati.
- Le essenze da adoperare sono soprattutto Pioppi cipressini e Platano.
- Nella scelta dei percorsi lungo i quali localizzare l'impianto, sono da preferire i percorsi storici.
- L'altezza degli elementi arborei per i viali alberati non può essere inferiore a ml. 3.

- (Rif. n° **11** *schemi tecnici successivi*)

### *Strada alberata*

- Filari arborei di seconda grandezza lungo la viabilità interpodereale secondaria (Salici o Platani trattati a capitozza bassa)
- Sono da preferire per l'impianto i percorsi storici che però coincidano con le linee principali della morfologia storica del territorio.
- L'altezza degli elementi arborei per le strade alberate non può essere inferiore a ml. 3.
- (Rif. n° **12** *schemi tecnici successivi*)

### *Siepe mista*

- Siepi miste spontanee si sviluppano lungo la viabilità secondaria in area agricola; gli interventi di piantumazione in questo caso si riferiscono soprattutto alla sostituzione delle essenze infestanti.
- (Rif. N° **13** *schemi tecnici successivi*)

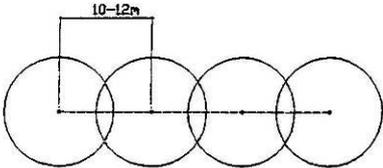
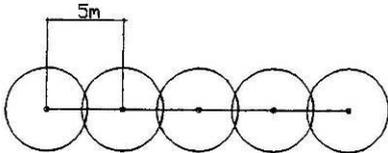
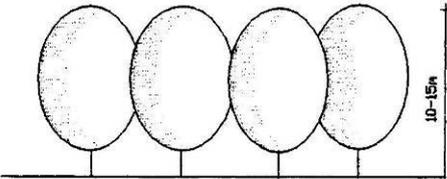
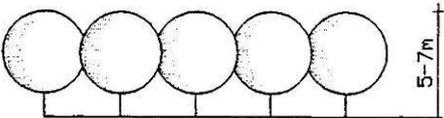
### *Siepe arbustiva*

- Siepi monospecie segnano i vialetti di ingresso alle abitazioni.
- Siepi miste spontanee si sviluppano invece lungo la viabilità secondaria abbandonata, gli interventi di piantumazione in questo caso si riferiscono soprattutto alla sostituzione delle essenze infestanti.
- L'altezza degli arbusti da utilizzare per la formazione di siepi siepi non può essere inferiore a ml. 0.70.
- (Rif. n° **14** *schemi tecnici successivi*)

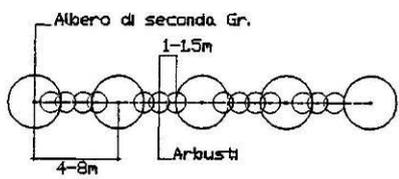
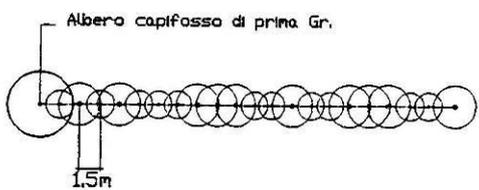
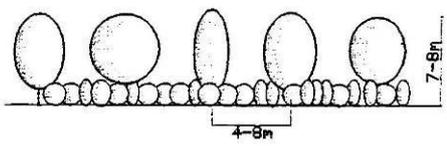
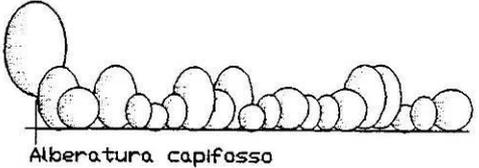
### Prospetto n.3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi

In questo prospetto sono illustrate le tipologie di piantumazione, le essenze ammesse, il passo e le dimensioni d'impianto. L'elenco delle essenze ammesse ha carattere indicativo e potrà essere utilmente integrato in sede di intervento con altre essenze, sia arboree, sia arbustive, purché tipiche del paesaggio della pianura veneta

Unità Morfologica : 1 - INTERPODERALE

rif. 1. FILARE ARBOREO di 1° Grandezza	rif. 2. FILARE ARBOREO di 2° Grandezza
	
	
<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>Arboree</b> : Pioppo bianco - Pioppo nero - Farnia - Pioppo italico - Frassino - Bagolaro - Platano - Tiglio selvatico .</p> <p><b>Tipo di terreno</b></p> <p>Terreni secchi : <i>Bagolaro</i>                  Terreni umidi : <i>Pioppo , Farnia , Frassino</i></p> <p><b>Trattamento essenze</b></p> <p><b>Note</b>                  E' preferibile l'impianto lungo l'asse Est-Ovest in modo da ridurre l'ombreggiamento delle colture.</p>	<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>Arboree</b> : Salice bianco - Ontano nero - Gelso - Olmo - Carpino bianco - Platano - Orniello - Acero campestre.</p> <p><b>Tipo di terreno</b></p> <p>Ambienti umidi : <i>Salice , Ontano ,Carpino b.</i></p> <p><b>Trattamento essenze</b></p> <p><i>Salice e Platano</i> sono trattati a capitozza</p>

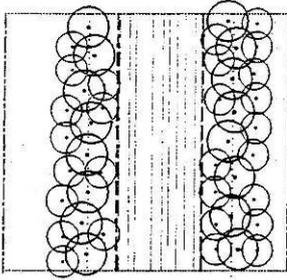
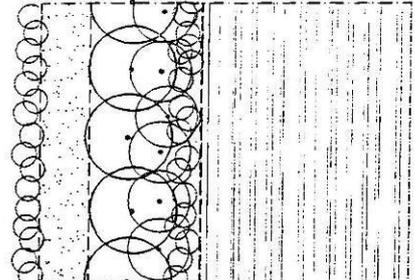
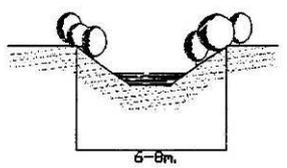
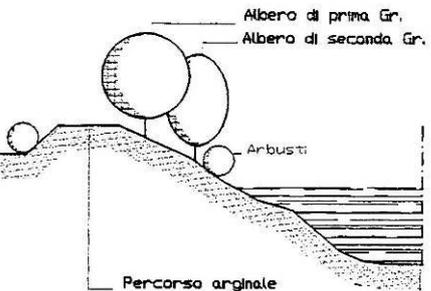
Unità Morfologica : 1 - INTERPODERALE

<p>rif. 3. PICCOLO FRANGIVENTO</p>	<p>rif. 4. FRANGIVENTO ARBUSTIVI</p>
<p>Sesto di impianto a un piano</p> 	
	
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>Arboree :</b> Salice bianco - Ontano nero - Carpino bianco-Acero campestre -Tiglio selvatico-Orniello-Gelso - Platano - Salicene - Fico -Nespole-Ciliegio.</p> <p><b>Arbustive :</b> Nocciolo - Biancospino-Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso-Rosa spinosa.</p> <p><b>Tipo di terreno</b> Terreni freschi e umidi <u>essenze arboree</u> - Salice Bianco , Ontano , Carpino <u>essenze arbustive</u> - Nocciolo , Prugnolo , Biancospino Sanguinella , Ligustro.</p> <p><b>Trattamento e scelta essenze</b> Tra le essenze arboree il Platano va inserito soltanto se trattato a capitozza. La scelta e i rapporti quantitativi tra le essenze nella siepe vanno definiti in relazione anche all'eventuale utilizzo dei prodotti della stessa.</p> <p><u>Siepe da legno</u> - Salice , Platano , Carpino, Nocciolo. <u>Siepe da Api</u> - Tiglio , Salice ,Carpino ,Biancospino, Nocciolo , Ligustro ,Sanguinella. <u>Siepe per la fauna</u> - Salice , Platano, Biancospino, Fico Gelso ,Prugnolo , Sambuco , Ligustro , Sanguinella.</p>	<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>Arboree ( capifosso ) :</b> Platano - Farnia-Acero campestre - Platano - Pioppo bianco</p> <p><b>Arbustive :</b> Salice bianco -Ontano nero-Nocciolo-Fico - Biancospino - Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella - Ligustro - Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso.</p> <p><b>Trattamento e scelta essenze</b> Nei rapporti quantitativi tra le essenze , quelle arbustive devono essere predominanti. Le essenze arboree se presenti all'interno della siepe dovranno essere governate a ceppaia</p> <p><b>note</b> Gli elementi arborei di prima grandezza possono essere presenti all' interno della struttura soltanto come capifosso , ossia nei punti di incrocio di scoline o confini di proprietà.</p>

Unità Morfologica : 1 - INTERPODERALE

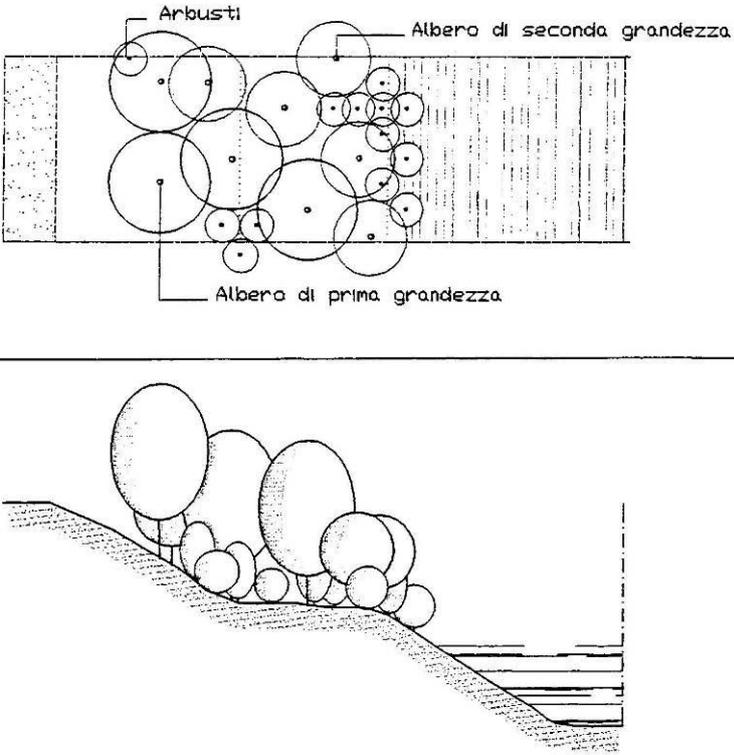
<p>rif. 5. GRANDE FRANGIVENTO</p>	
<p><i>Sesto di impianto a un piano</i></p>	<p><i>Sesto di impianto a due piani</i></p>
<p style="text-align: center;">prima Gr.    Arbusti    Seconda Gr.</p>	
<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze Ammesse</b></p> <p><b>Arboree :</b> Pioppo bianco - Pioppo nero-Salice bianco-Ontano nero - Carpino bianco - Farnia - Olmo -Acer campestre - Tiglio selvatico - Orniello-Frassino- Gelso-Platano-Pioppo italico-Salicone -Fico-Ciliegio-Bagolaro</p> <p><b>Arbustive :</b> Salice bianco-Ontano nero-Carpino bianco-Nocciolo - Biancospino - Pruno spinoso - Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso.</p> <p><b>Note</b> Data la dimensione della siepe è da preferire l'impianto lungo l'asse est-ovest onde ridurre l'ombreggiamento delle colture</p>	

Unità Morfologica : 2 - CORSI D'ACQUA

rif. 6. VEGETAZIONE ARBUSTIVA	rif. 7. VEGETAZIONE ARBOREO -ARBUSTIVA
	
 <p style="text-align: center;">6-8m.</p>	 <p style="text-align: center;">Percorso arginale</p>
<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>arbustive</b> : Salice bianco-Ontano nero-Nocciolo-Biancospino-Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno.</p> <p><b>Caratteristiche del corso d'acqua</b> Canali di piccole dimensioni anche con argini di notevole pendenza . Date le ridotte dimensioni del corso d'acqua un eventuale impianto dovrà essere attuato in maniera tale da non ostacolare la funzione idraulica del canale e la sua manutenzione</p> <p><b>Trattamento e scelta essenze</b> Trattandosi di vegetazione spontanea non è previsto alcun trattamento delle essenze ad eccezione del controllo delle specie presenti. Sono da evitare poi in interventi di ripristino ambientale tutte quelle specie che non tollerano di avere costantemente le radici a mollo e il fusto temporaneamente sommerso.</p> <p><b>Note</b> Nei canali di grande dimensione la presenza di vegetazione prettamente arbustiva rappresenta lo stadio iniziale della colonizzazione degli argini da parte delle piante legnose. Le categorie vegetazionali individuate riflettono pertanto i diversi stadi della successione che tende verso lo stadio climax , individuato nel <i>Bosco ripariale</i>. Gli interventi ed in particolare la scelta delle essenze potranno accelerare o rallentare questa evoluzione eliminando gli elementi estranei .</p>	<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>arboree</b> : Pioppo bianco-Pioppo nero-Salice bianco-Ontano nero - Acero campestre - Frassino - Platano.</p> <p><b>arbustive</b> : Nocciolo - Biancospino - Pruno spinoso-Spino cervino - Sanguinella -Ligustro-Lgustro cinese-Sambuco-Viburno-Salice (arbustivo) - Gelso - Rosa canina</p> <p><b>Caratteristiche del corso d'acqua</b> Canali di medie dimensioni aventi argini con pendenza leggera o doppia scarpata.</p> <p><b>Trattamento delle essenze</b> Questa categoria comprende una serie di associazioni vegetali che evolvono gradatamente verso il bosco misto. Sul ciglio della ripa , talvolta preceduti da popolamenti di piante erbacee e canne palustri immerse nell'acqua , sono localizzate folte cespugli di <i>Salici</i> , <i>Ontani arbustivi</i> , <i>sanguinella</i> , <i>gelso</i> ai quali segue sulla parte più alta dell'argine un filare o due di piante di maggiori dimensioni <i>Pioppo nero</i> o <i>Frassino</i>. Nella fascia superiore della scarpata di sponda , più discoste dall'acqua , vegetano altre specie di arbusti , tra cui il <i>Sambuco</i> , <i>l'Acero campestre</i> , <i>lo Spino cervino</i> , <i>la Rosa canina</i> .</p>

Unità Morfologica : 2 - CORSI D'ACQUA

rif. 8. BOSCO RIPARIALE



INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

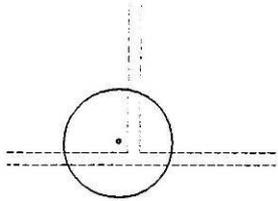
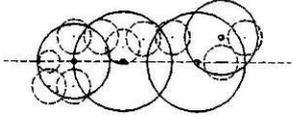
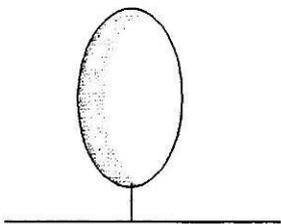
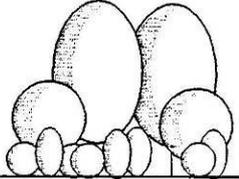
**Essenze ammesse**  
**arboree** : Pioppo bianco-Pioppo nero-Salice bianco-Ontano nero-Frassino-Platano.  
**arbustive** : Nocciolo-Biancospino - Pruno spinoso - Spino cervino - Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno

**Caratteristiche del corso d'acqua**  
Corsi d'acqua di grandi dimensioni , argini con pendenza leggera e presenza di aree golenali.

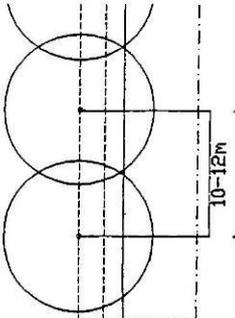
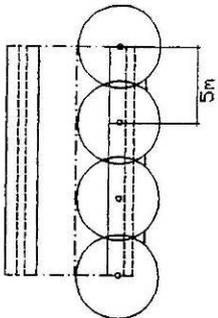
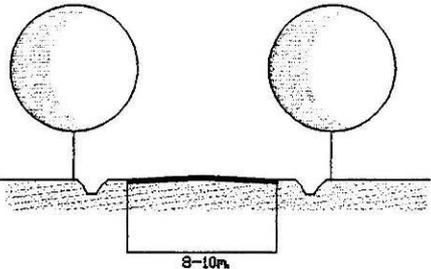
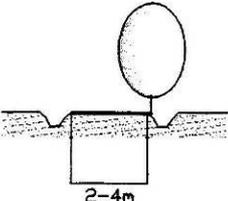
**Trattamento e scelta essenze**  
Negli interventi di ripristino del bosco ripariale la scelta delle essenze e il loro sesto di impianto saranno tali che la varietà delle essenze inserite e il loro posizionamento riproducano la complessità del Bosco. Le essenze arbustive vanno posizionate in prossimità dell'acqua o sulla sommità dell'argine.

**Note**  
Il modulo di impianto sopra consigliato può essere assemblato in maniera lineare per la riforestazione delle ripe fluviali od in maniera più articolata per le aree golenali ( mantenendo però le essenze arbustive ai bordi della fascia boscata ).

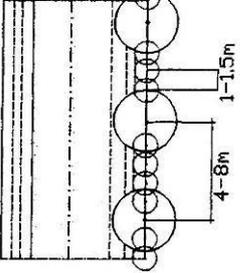
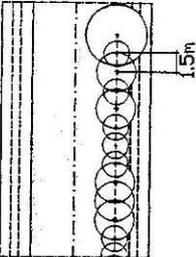
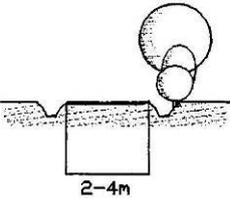
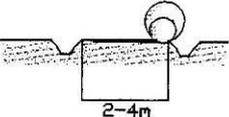
Unità Morfologica : 3 - EMERGENZE ISOLATE

rif. 9. ALBERI ISOLATI	rif. 10. MACCHIA ISOLATA
	
	
<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>arboree</b> : Pioppo bianco-Pioppo nero-Ontano nero-Farnia - Olmo-</p> <p><b>Localizzazione</b>          Gli alberi isolati sono in genere localizzati nei punti di incrocio di strade , scoline , confini di proprietà. In molti casi essi costituiscono i resti di siepi frangivento interpoderali di cui probabilmente erano i capifosso.</p>	<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>arboree</b> : Salice bianco - Ontano nero - Acero campestre-Salicone.  <b>arbustive</b> : Spino di giuda - Biancospino - Pruno spinoso-Sanguinella-Viburno-Rosa spinosa.</p> <p><b>Localizzazione</b>          le aree a macchia presenti non hanno grandi dimensioni , sono localizzate in genere lungo i confini di proprietà od in prossimità dei corsi d'acqua in continuità con la vegetazione ripariale.</p> <p><b>Trattamento e scelta delle essenze</b>          Per la scelta delle essenze si può far riferimento anche a quelle contenute nel Grande Frangivento nella unità morfologica interpoderale.          Il sesto di impianto deve essere tale da ricreare la complessità di un piccolo bosco planiziale.</p>

Unità Morfologica : 4 - STRADE E PERCORSI

rif. 11. VIALE ALBERATO	rif. 12. STRADA ALBERATA
	
	
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p><b>Essenze ammesse</b>  <b>arboree</b> : Pioppo bianco-Pioppo nero-Farnia-Orniello-Frassino-Platano-Pioppo italico.</p> <p><b>Caratteristiche del corpo stradale</b>          Formazione di Viali alberati su strade carrabili di accesso al paese o assi portanti della viabilità urbana ,su percorsi secondari in area agricola quando questi assumono particolari significati (viali di parchi , strade di accesso alle abitazioni rurali ) .          L'impianto su uno o due lati dipende dalle dimensioni della strada come pure la distanza di impianto dal ciglio stradale.</p> <p><b>Trattamento e scelta essenze</b>          Il Sesto di impianto e' simile a quello dei Filari alberati di prima grandezza nella unita' morfologica interpodereale.          La scelta delle essenze e' invece piu' limitata visto che in genere vengono adoperati <i>Pioppi e Platani</i>.</p>	<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p><b>Essenze ammesse</b>  <b>arboree</b> : Salice bianco-Ontano nero-Carpino bianco-Acero campestre-Gelso-Platano.</p> <p><b>Caratteristiche del corpo stradale</b>          Viabilità secondaria in area agricola con sezione ridotta , viabilità sterrata interpodereale o strade di accesso ai fondi.</p> <p><b>Trattamento delle essenze</b>          Filari monospecifici di <i>Salice</i> o <i>Platano</i> trattati a capitozza alta o bassa ( in relazione alla sezione stradale ) .          Il sesto di impianto e' simile ai Filari alberati di seconda grandezza nella unita' morfologica interpodereale .</p>

Unità Morfologica : 4 - STRADE E PERCORSI

rif. 13. SIEPE MISTA	rif. 14. SIEPE ARBUSTIVA
	
	
<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>arboree</b> : Salice bianco - Ontano nero-Carpino bianco-Acero campestre-Tiglio selvatico Orniello Gelso-Platano-Salicone.</p> <p><b>arbustive</b> : Nocciolo-Biancospino-Pruno spinoso - Sanguinella - Ligustro - Ligustro cinese-Sambuco-Viburno.</p> <p><b>Caratteristiche del corpo stradale.</b> Viabilità secondaria in area agricola , viabilità sterrata interpodereale o strade di accesso ai fondi.</p> <p><b>Trattamento e scelta essenze</b> Valgono le stesse indicazioni relative al Piccolo frangivento nella unita' morfologica interpodereale. Le specie arboree hanno portamento arbustivo.</p> <p><b>Note</b> Particolare attenzione deve essere posta nella scelta delle essenze e nel loro posizionamento per la salvaguardia dei coni visuali di particolare pregio. Questo tipo di impianto costituisce infatti barriera piuttosto compatta.</p>	<p><b>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</b></p> <p><b>Essenze ammesse</b></p> <p><b>arbustive</b> : Salice bianco-Ontano nero-Acero campestre-Salicone-Nocciolo-Biancospino-Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso.</p> <p><b>Caratteristiche del corpo stradale.</b> Come per siepe mista.</p> <p><b>Trattamento delle essenze</b> Valgono le stesse indicazioni relative ai <i>Frangivento Arbusti</i> nella unita' morfologica interpodereale.</p>

QUADRO RIASSUNTIVO

Essenze da utilizzare nelle strutture verdi

Essenze

N° di riferimento della struttura verde

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
PIOPPO BIANCO	A	■				■		■	■	■		■		■	
PIOPPO NERO	A	■				■		■	■	■		■		■	
SALICE BIANCO	A a		■	■	■	■	■	■	■		■		■	■	■
ONTANO NERO	A a		■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
CARPINO BIANCO	A a		■	■									■	■	
FARNIA	A	■				■				■		■		■	
OLMO	A		■			■				■				■	
ACERO CAMP.	A		■	■	■	■		■			■		■	■	■
TIGLIO SEL.	A	■		■		■								■	
ORNIELLO	A		■	■		■						■		■	
FRASSINO	A	■				■		■	■			■		■	
GELSO	A		■	■		■							■	■	
SPINO DI GIUDA	a										■				
ROBINIA	A														
PLATANO	A	■	■	■	■	■		■	■			■	■	■	
PIOPPO ITALICO	A	■				■						■		■	
GINEPRO	a														
SALICONE	A			■		■					■			■	■
NOCCIOLO	a			■	■	■	■	■	■					■	■
FICO	A			■	■	■									
NESPOLE	A			■											
BIANCOSPINO	a			■	■	■	■	■	■		■			■	■
PRUNO SPINOSO	a			■	■	■	■	■	■		■			■	■
SPINO CERVINO	A			■	■	■	■	■	■					■	■
SANGUINELLA	a			■	■	■	■	■	■		■			■	■
LIGUSTRO	a			■	■	■	■	■	■					■	■
LIGUSTRO CINESE	a			■	■	■	■	■	■					■	■
SAMBUCO	a			■	■	■	■	■	■					■	■
VIBURNO	a			■	■	■	■	■	■		■			■	■
MACLURA	A														
CILIEGIO	A			■		■									
BOSSO	a			■	■	■									■
BAGOLARO	A	■				■									
AMORPHA FRUT.	A							■							
ACER NEGUNDO	A														
ROSA SP.	a			■							■				

A= Albero  
a = arbusto