



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 13 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**Variante urbanistica alle Norme Tecniche Operative
Modifica degli articoli n. 18, 30, 31 e 32
Proroga dei termini per l'edificazione dei lotti non edificati**

Febbraio 2020

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE

**Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto
Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto**

MODIFICA ALLE **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Per ogni articolo oggetto di modifica verrà riportato il testo in una tabella con due colonne che prevede il testo vigente a sinistra e le modifiche a destra. Al fine di rendere più riconoscibile il testo oggetto di modifiche è riportato in carattere **grassetto-sottolineato**.

Articoli oggetto di modifica:

Art. 18 - Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

Art. 30 - Zone "B"

Art. 31 - Sottozone "C1"

Art. 32 - Sottozone "C2"

Art. 18. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

Testo Vigente	Proposta di modifica
1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da: - riconoscibilità del 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	1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da: - riconoscibilità del 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 anni dall’entrata in vigore del presente Piano degli Interventi [n.d.r.: 15 maggio 2020] 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. 13 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. Per ogni tre mq di Superficie Complessiva localizzata entro tali ambiti è riconosciuto al soggetto attuatore uno <i>jus ædificandi</i> aggiuntivo di due metri 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. <i>Distanza minima dai confini del lotto</i> = 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.	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 tre anni dall’entrata in vigore del presente Piano degli Interventi [n.d.r.: 15 maggio 2021] 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. 13 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. Per ogni tre mq di Superficie Complessiva localizzata entro tali ambiti è riconosciuto al soggetto attuatore uno <i>jus ædificandi</i> aggiuntivo di due metri 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. <i>Distanza minima dai confini del lotto</i> = 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.
---	---

<i>Distanza minima dalle strade:</i> 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.	<i>Distanza minima dalle strade:</i> 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.
--	--

Art. 30. Zone "B"

Testo Vigente	Proposta di modifica
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. 13. 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 anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2020]</u> - secondo i tipi previsti per le	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. 13. 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 tre anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2021]</u> - 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 anni dall'entrata in vigore del presente piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2020]</u> 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 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. 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. <i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i> = ml. 3,00 <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i> = si applica il DM 144/68, punto 9, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10. <i>Distanza minima dai confini del lotto</i> = 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'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. <i>Distanza minima dalle strade:</i> nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 29; 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:	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 tre anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2021]</u> 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 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. 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. <i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)</i> = ml. 3,00 <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti</i> = si applica il DM 144/68, punto 9, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10. <i>Distanza minima dai confini del lotto</i> = 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'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto. <i>Distanza minima dalle strade:</i> nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 29; 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. 40 commi 36 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. 13 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11. 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.	• 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. 40 commi 36 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. 13 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11. 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. 31. Sottozone "C1"

Testo Vigente	Proposta di modifica
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. 30. 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. 13. 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 anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2020]</u> - secondo i tipi previsti per le seguenti classi - 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	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. 30. 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. 13. 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 tre anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2021]</u> - 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 anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2020]</u> 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 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 = 35%</i> <i>Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,30</i> <i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00</i> <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il DM 144/68, punto 9.</i> <i>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.</i> <i>Distanza minima dalle strade: nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 29; 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:</i> • 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	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 tre anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2021]</u> 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 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 = 35%</i> <i>Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,30</i> <i>Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00</i> <i>Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il DM 144/68, punto 9.</i> <i>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.</i> <i>Distanza minima dalle strade: nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 29; 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:</i> • 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. 40 commi 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. 13 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11. 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.	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. 40 commi 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. 13 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11. 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. 32. Sottozone "C2"

Testo Vigente	Proposta di modifica
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. 30. 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 8. 5. 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 anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2020]- 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. <i>R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini¹;</i> 6. 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.	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. 30. 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 8. 5. 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 tre anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2021] - 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. <i>R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini;</i> 6. 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.

¹ Alinea aggiunto con Variante urbanistica n. 12 al PAT e PI di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 09/04/2019, attualmente in fase di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/04.

7. Decorsi due anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2020]</u> 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 5. e, relativamente all'edificabilità, è ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004, 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. 13. 8. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4. e 7. 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 144/68, punto 9. <i>Distanza minima dai confini del lotto</i> = 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. <i>Distanza minima dalle strade:</i> nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 29; 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. 9. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 144/1968, sono ammesse distanze inferiori	7. Decorsi tre anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi <u>[n.d.r.: 15 maggio 2021]</u> 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 5. e, relativamente all'edificabilità, è ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, ai sensi dell'art. 18 bis della LR 11/2004, 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. 13. 8. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4. e 7. 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 144/68, punto 9. <i>Distanza minima dai confini del lotto</i> = 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. <i>Distanza minima dalle strade:</i> nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 29; 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. 9. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 144/1968, 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. 10. 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11. 11. 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. 12. 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. 40 commi 8. 9. 10.	a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche. 10. 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11. 11. 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. 12. 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. 40 commi 8. 9. 10.
---	---