COMUNE DI SPINEA

Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Norme Tecniche Operative

Aggiornate alla VPI13
Vigenti dal 24/10/2020

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. 5
TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI 6
Art. 4. Definizioni urbanistiche 6
Art. 5. Destinazioni d'uso 14
TITOLO III° ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 17
Art. 6. Modalità e strumenti di attuazione 17
Art. 7. Contenuti e procedure dei PUA 18
Art. 8. Comparto 19
Art. 9. Intervento diretto 19
Art. 10. Progetti norma 20
Art. 11. Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione 23
Art. 12. Perequazione urbanistica 23
Art. 13. Credito edilizio 25
Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione 26
Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione 26
Rilocalizzazione dello *jus ædificandi* 27
Interventi soggetti a compensazione urbanistica 27
TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO 29
CAPO I° Il sistema ambientale 29
Sezione I^{a} Le fragilità 29
Art. 14. Le penalità ai fini edificatori 29
Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione 29
Art. 15. Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico 31
Art. 16. Norme di Tutela idraulica 32
Sezione II^{a} Le zone agricole 37
Art. 17. Disciplina delle zone agricole 37
Ambito di Integrità Fondiaria, Paesistica e Ambientale 39
Allevamenti Zootecnici Intensivi 40
Serre Fisse 41
Manufatti per il ricovero di piccoli animali 41
Art. 18. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa 42
Sezione III^{a} Zone di Tutela 45
Art. 19. Ambiti di tutela del paesaggio 45
Contesti figurativi 45
Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico 46
Coni visuali 46
Art. 20. Ambiti di tutela ambientale 47
Corridoi ecologici 47
Ambiti preferenziali di forestazione 47
Varchi infrastrutturali 48
Sezione III^{a} I beni culturali 49
Art. 21. Ambiti di tutela storico-monumentale 49
Verde privato e pertinenze scoperte da tutelare 49
Edifici con valore storico-testimoniale 50
Rischio archeologico 54
Art. 22. Quinto grado di protezione 55
Art. 23. Quarto grado di protezione 55
Art. 24. Terzo grado di protezione 56
Art. 25. Secondo grado di protezione 57
Art. 26. Primo grado di protezione 58
Sezione V^{a} Vincoli e Fasce di Rispetto 59

Art. 27. Vincoli culturali e paesaggistici 59
Edifici ed adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 59
Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 59
Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 59
Ville Venete 60
Art. 28. Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore 60
Vincolo di destinazione forestale 60
Parchi e giardini storici o di non comune bellezza 60
Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale 61
Art. 29. Fasce di rispetto 61
Fasce di rispetto stradali 62
Fasce di rispetto ferroviarie 65
Fasce di rispetto cimiteriali 65
Fasce di rispetto degli elettrodotti 66
Fasce di rispetto dai metanodotti 66
Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia 66
Fasce di rispetto fluviale 67
CAPO II° Il sistema insediativo 68
Sezione I[a] Zonizzazione 68
Art. 30. Zone "B" 68
Art. 31. Sottozone "C1" 70
Art. 32. Sottozone "C2" 72
Art. 33. Zone a Urbanizzazione Differita 74
Sezione II[a] Servizi ed impianti di interesse comune 76
Art. 34. Zone F1 76
Art. 35. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive 76
Art. 36. Standard urbanistici, parcheggi, accessi e servizi pubblici 79
CAPO III° Il sistema produttivo 84
Art. 37. Zone "D" 84
Art. 38. Zone "D1" 84
Art. 39. Insediamenti produttivi in zona impropria 85
CAPO IV° Il sistema relazionale 85
Art. 40. Prescrizioni generali e comuni 85
Art. 41. Piste ciclabili 88
Art. 42. Impianti per la distribuzione del carburante 88
Art. 43. Installazione degli impianti di telefonia mobile 88
Art. 44. Norme transitorie e finali 89
Art. 45. Regime giuridico delle opere oggetto di condono edilizio 90
Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi 91
Allegato 2: sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico ed ambientale 103

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 prescriverle: 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.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 4. Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.I.:

a) *Superficie territoriale* (ST): superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

b) *Superficie fondiaria* (SF): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

c) *Indice di edificabilità territoriale* (IT): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

d) *Indice di edificabilità fondiaria (IF)*: quantità massima di Superficie Complessiva o di volume edificabile su una determinata superficie. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee l'indice di edificabilità fondiaria è distinto in due parti:

   1. *Indice di edificabilità fondiaria primario*, corrispondente allo *jus ædificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
   2. *Indice di edificabilità fondiaria perequato*, corrispondente allo *jus ædificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di edificabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di edificabilità fondiaria primario.

e) *Carico urbanistico* (CU): fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi.

f) *Dotazioni territoriali* (DT): infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di Urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

g) *Sedime:* impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

h) *Superficie coperta* (Sup Cop[1]): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori

[1] Adeguato osservazione 53, lettera a)

terra, o che emergano dal suolo oltre 0.50 ml rispetto alla quota media del piano campagna ante intervento, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. In particolare, non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- poggioli e terrazze aperte completamente su tutti e tre i lati senza alcun elemento verticale di sostegno purché sporgano dal lato esterno dell'edificio non oltre 1,50 m.;
- tettoie aperte su tutti e tre i lati senza alcun elemento di sostegno a terra purché sporgano dal lato esterno dell'edificio non oltre ml. 1.50;
- i bersò, le pompeiane, i pergolati (questi tre elementi non concorrono nel conteggio della superficie coperta in quanto strutture che non devono essere dotate di alcun tipo di copertura e/o di tamponamento laterale) le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne, i campi da tennis, le opere interrate;
- le casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio (arredo da giardino) liberamente appoggiate al suolo prive di allacciamento ai pubblici servizi con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a ml. 2.40 fino ad una superficie coperta massima pari a mq 6,00 (misurata esternamente).
- I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Art. 17 comma 23.

Tutte le strutture come sopra descritte ed elencate, se realizzate diversamente, saranno interamente computate come superficie coperta.

i) *Superficie permeabile* (SP): porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

j) *Indice di permeabilità* (IPT/IPF): rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

k) *Indice di copertura* (IC): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

l) *Superfice totale* (ST): somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

m) *Superficie lorda* (SL): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Ai fini dell'applicazione della LR 50/2012 si applica la definizione di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 3 della medesima legge.

n) *Superficie utile* (SU): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

o) *Superficie accessoria* (SA): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, nonché i granai, le stalle e i depositi attrezzi[2];
- i sottotetti accessibili e praticabili (raggiungibili attraverso scala fissa) per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili (ai sensi del DM 5 luglio 1975) cui l'altezza media dei locali del sottotetto - o sue porzioni - sia uguale o superiore a ml. 2,10, che costituiscono superficie utile; è altresì computata come superficie accessoria la porzione superiore a ml 2,10 dei sottotetti non accessibili né praticabili (chiusi e/o con accesso attraverso botola)[3];
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli indipendentemente dal fatto che siano fuori terra, interrati o seminterrati[4] ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:

- Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili;
- Le vasche antincendio;
- Le casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio (arredo da giardino) liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima (misurata al

[2] Adeguamento osservazione 53, lettera f)
[3] Adeguamento osservazione 53, lettera c)
[4] Adeguamento osservazione 53, lettera d)

colmo) non superiore a ml. 2.40, fino ad una superficie coperta massima pari a mq 6,00 (misurata esternamente) per ogni superficie fondiaria non inferiore a mq 200[5]; tali strutture, se realizzate diversamente, verranno interamente computate come superficie accessoria;

- I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Art. 17 comma 23. Oltre sono interamente computati come superficie accessoria.
- Le pertinenze (bersò, gazebo senza copertura di qualsiasi tipo e natura, pompeiane, casette in legno e/o similari liberamente appoggiate al suolo e prive di allacciamento ai pubblici servizi, pergolati, ricoveri attrezzi da giardino, ecc.) costituite in struttura leggera legno/metallo e/o similari (con esclusione di qualsiasi opera muraria) che vengono poste sull'area di pertinenza del fabbricato, come disciplinate dal Regolamento Edilizio[6].

p) *Superficie complessiva* (SC): somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

q) *Superficie calpestabile*: superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

r) *Superficie di Vendita* (SV): come definita dal primo comma dell'art. 3 della LR 50/2012, la lettera a) e successive modificazioni.

s) *Sagoma*: conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. Costituiscono variazione della sagoma le modifiche del posizionamento dell'edificio all'interno del lotto qualora comportino modifiche anche di una sola delle misure delle distanze dell'edificio dai confini e/o dalla strada superiori al 10% delle distanze originarie. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze, poggioli, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi etc., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi realizzati in applicazione di quanto previsto dall'articolo 11 del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115 (attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE) e successive modificazioni.

t) *Volume totale o volumetria complessiva*: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Ai fini del dimensionamento, per determinare il

[5] Adeguato osservazione 53, lettera q)
[6] Adeguato osservazione 53, lettera b)

carico urbanistico e verificare le dotazioni territoriali dei servizi pubblici, si assume come volume urbanistico il prodotto della Superficie Complessiva per un'altezza virtuale di 2,7.

u) *Altezza lorda*: differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

v) *Altezza del fronte*: l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota media ante intervento del terreno posta in aderenza all'edificio di progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il filo interno del muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità dell'estradosso delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

w) *Altezza dell'edificio*: altezza massima tra quella dei vari fronti.

x) *Altezza utile*: altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata; in caso di solaio con travatura si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse della travi è superiore a 70 cm.

y) *Volume tecnico*: sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

z) *Distanze*: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

1. *Distanza dai confini* (DC): Per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra la sagoma dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso. Le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta; si precisa, che per distanza dai confini, si intende la distanza minima tra due proprietà contigue; non si intende la distanza tra strada e proprietà; si precisa altresì che la distanza dai confini, nel caso di costruzione, si riferisce alla superficie coperta dell'edificio e che, ai fini della misurazione della distanza dai confini, sono esclusi dal computo della distanza dai confini gli elementi decorativi quali cornici, cornicioni e gli elementi tecnologici esterni non integrati costruttivamente all'edificio (pluviali, canne fumarie esterne in metallo, ecc.),

mentre concorrono ai fini della verifica del rispetto della distanza dai confini tutti gli elementi costruttivi che fanno parte integrante della costruzione (camini e canne fumarie integrati e realizzati in muratura, ecc.); sono comunque esclusi i camini e le canne fumarie che non sporgano di oltre 30 cm dalla linea esterna del muro.

2. *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* (DF): per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete è finestrata).
3. *Raggio minimo* (RM): è la distanza tra i fabbricati in lotti diversi intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della sagoma degli edifici contermini.
4. *Distanza dalle strade* (DS): è la distanza intesa come raggio minimo, che intercorre tra il vertice della sagoma dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal PI (solo ai fini della verifica della distanza tra edifici con strada interposta/distanza dalle strade, anche ai fini delle deroghe ammesse dal d.m. 1444/1968 art. 9 si assume come riferimento solo la situazione di fatto e non quella prevista nel PI)[7], comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; ai fini del conteggio della distanza dalle strade, nella larghezza della strada non viene conteggiata la larghezza del marciapiede attuata in forza di quanto previsto dall'articolo 36 "marciapiedi" del regolamento edilizio.

aa) *Parete finestrata*: si intende la parete munita di apertura di qualsiasi genere verso l'esterno (porte, balconi, finestre di ogni tipo sia con le caratteristiche di veduta che di luce, ecc.).

bb) *Aree a parcheggio*: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma incluse quelle di distribuzione interna al parcheggio; in ogni caso lo spazio di manovra non potrà concorrere nel conteggio se costituisce al tempo stesso anche viabilità di accesso al lotto; qualora l'area di sosta includa anche lo spazio di manovra ai fini del parcheggio dell'auto, per il conteggio delle superfici di cui al successivo Art. 36 potrà considerarsi anche lo spazio di manovra purché questo non superi il 50% della superficie

[7] Adeguato osservazione n. 48

dello spazio di sosta effettiva per l'auto[8]; l'area a parcheggio dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire adeguati spazi per la circolazione interna con corsie di ingresso e uscita di larghezza adeguata; tutti i posti auto (coperti e scoperti) devono essere accessibili e utilizzabili in modo autonomo, fatti salvi i due posti auto riferiti ad una stessa unità abitativa che possono essere anche posizionati in successione (ad es. posto auto scoperto antistante il garage coperto relativo alla stessa unità abitativa e/o due posti auto coperti e/o scoperti con sviluppo in lunghezza).

cc) *Edificio.* Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. In caso di costruzioni adiacenti, per edificio deve intendersi la costruzione riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, condominio, bifamiliare, ecc.

dd) *Pertinenza.* Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Le casette in legno di cui alla precedente lettera o) non sono considerate edifici ma opere pertinenziali di arredo.

ee) *Area vincolata dagli edifici esistenti*: gli edifici esistenti legittimati (inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio), estendono un vincolo sulla superficie fondiaria ad essi corrispondente alla data di adozione del piano generale degli interventi (28 luglio 2017)[9], fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona secondo i valori attuali. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo *non ædificandi* sulla superficie fondiaria ad esso pertinenziale, oppure può determinare una riduzione della superficie pertinenziale. 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 s.m.i. e 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),

---

[8] *Quindi in un'area destinata in parte a spazio di manovra e in parte all'effettiva sosta dei veicoli, la parte conteggiabile ai fini del rispetto delle superfici da destinare a parcheggio deve includere una superficie di area destinata alla manovra non superiore al 50% della superficie destinata all'effettivo parcamento dei veicoli* (adeguato alle osservazioni n. 23, punto 5) e n. 53, lettera e).

[9] Adeguato osservazione n. 53, lettera b).

dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

ff) *Piano fuori terra*: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

gg) *Piano seminterrato*: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

hh) *Piano interrato*: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ii) *Sottotetto*: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

jj) *Soppalco*: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

kk) *Numero dei piani:* E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

ll) *Edificio Unifamiliare*: Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

mm) *Balcone*: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

nn) *Ballatoio*: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

oo) *Loggia/Loggiato*: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

pp) *Pensilina*: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

qq) *Portico/Porticato*: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

rr) *Terrazza*: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

ss) *Tettoia*: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

tt) *Veranda:* Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili[10].

2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.

3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della L.R. 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.

4. Per le definizioni degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 5. Destinazioni d'uso

1. Il presente P.I. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni della presente Piano degli Interventi.

2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso.

3. Per le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole, ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle schede degli edifici storico testimoniali di cui al successivo Art. 21 ed eventuali interventi ai sensi dello sportello unico delle attività produttive come specificamente disciplinati.

4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni, fatta salva la necessità dell'eventuale pagamento del contributo di costruzione, se dovuto.

5. Annessi, depositi, ripostigli, aree a parcheggio e garage di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali di cui al punto 8.; assumono quindi la destinazione d'uso dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza.

6. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.

7. Qualora nell'attuazione del Piano degli Interventi si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

8. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".

---

[10] Adeguamento osservazione n. 56, punto 5

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive.
- *Annessi rustici*.
- *Complessi commerciali*: medie strutture di vendita superiori a mq 1500, medi centri commerciali e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere e) f) e g).
- *Terziario diffuso*: con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
  a) *pubblici esercizi:* bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
  b) *strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive complementari,* come definite e disciplinate dagli art. 24 e 26 della LR 14 giugno 2013 n. 11 e successive modificazioni;
  c) c*ommercio al dettaglio* [esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e) e successive modificazioni];
  d) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali, agenzie varie);
  e) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa);
  f) *autorimesse* (pubbliche e private), garage multipiano e non;
  g) *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali);
  h) *attrezzature per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative,* quali: scuole private, palestre, centri fitness, sale gioco, cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park;
- *Complessi direzionali:* centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Strutture ricettive all'aperto,* come definite e disciplinate dall'art. 25 della LR 14 giugno 2013, n. 11.
- *Aree attrezzate per la sosta temporanea,* riservate esclusivamente alla sosta occasionale, per un massimo di quarantotto ore consecutive, di camper, autocaravan, caravan e roulotte, ai sensi dell'art. 36 della LR 14 giugno 2013, n. 11, dell'art. 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, e dell'art. 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive modificazioni.
- *Artigianato e industrie e attività produttive in genere,* compresi i laboratori di sperimentazione e ricerca e gli uffici tecnici a servizio dell'attività principale artigianale o produttiva: officine, carrozzerie, elettrauto, gommisti, attività logistiche, depositi di materiali non

costituenti pertinenze di attività principali ad altro uso rimessaggio e custodia di veicoli, camper, lavorazione rifiuti.

- *Servizi e attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici, come disciplinati dai successivi Art. 35 e Art. 36.
- *Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi*, in conformità alle disposizioni di cui all'art 31bis, comma 2 della LR 11/2004.

TITOLO III° ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 6. 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;
   - segnalazione certificata di inizio attività;
   - denuncia di inizio attività;
   - comunicazione inizio lavori;
   - comunicazione inizio lavori asseverata.
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 informatori 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. 7. 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 vigenza 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. 8. 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. 9. Intervento diretto

1. L'intervento diretto, come definito al precedente Art. 6.4 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. 6.4.

Art. 10. 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														
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	**1.719**	**-**	**-**	**1.719**	**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 Capitanio e via Cavour, nonché dell'area a parcheggio e marciapiede lungo via Roma, corrispondente ai mappali 1824, 1825 e 1826di circa 140 mq come opera in perequazione urbanistica e condizione attuativa													

[11]

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.

3. La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie

[11] Adeguamento osservazioni n. 6, 10

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. 16 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. 36 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. 36. 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. 36. 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. 16. 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. 11. 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

parametri indicativi							parametri prescrittivi							Note
ATO	AP-n	APP prog	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	09	01	7.500	3.030	-	-	-	2.160	-	2.310	-	-	-	
11	11	02	20.158	11.180	-	-	4.900	-	-	-	-	2.700	2.700	
12	03	03	26.622	5.200	-	-	21.422	-	-	-	1.598	-	1.598	
13	05	04	1.348	1.037	-	200	-	111	-	-	-	-	-	SC=Vedi lotto R2/53
13	01	05	8.270	3.308	1.654	-	2.481	-	827	-	3.491	-	3.491	
13	02	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente

Art. 12. 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, permute 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. 10, 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, 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. 13
      - 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. 13. 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;

c) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
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. 20 comma 5. sia all'interno delle zone F1 di cui al successivo Art. 34 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 stralci 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 ÆDIFICANDI*

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 ædificandi* 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. 11 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.

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Sezione I^{a} Le fragilità

Art. 14. 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 paleoalvei 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. 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.ml.i.).

Art. 15. 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. 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 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.

3. 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

4. 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.

5. 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. 16. 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/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, 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, 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^3/ha per aree a destinazione produttiva e commerciale;
   - 500 m^3/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 grado di criticità idraulica, classificato come *Aree "P1" nel PAI del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia* prima di ogni intervento o trasformazione territoriale siano definite e realizzate adeguate misure di mitigazione; in particolare[12] 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 sopralzo 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

[12] Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 1

quota 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[13].

9. I progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano 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 ricorra a 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[14].

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.

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,

[13] Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 2
[14] Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 4

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[15].

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.

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

[15] Recepimento parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive del 4.12.2017, prot. 21454

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 comportate 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^{a} Le zone agricole

Art. 17. 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 per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli

insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

3. 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.

4. 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 risezionamento 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.

5. 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, 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.

6. 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.*

7. 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 del rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità.

8. 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).

9. 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).

10. 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.

11. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali all'edificato esistente e suo servizio ai sensi dell'art. 44, comma 5bis della LR 11/2005.

AMBITO DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

12. Il PI sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche 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.

13. 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., in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della medesima legge. 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.; 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.

14. 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[16] degli edifici esistenti. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

15. 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

16. 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 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.

17. 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*).

---

[16] Adeguamento osservazione n. 58

18. *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).

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

SERRE FISSE

20. 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, rispettando le seguenti distanze minime:

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

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

22. 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 PICCOLI ANIMALI

23. È ammessa la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di animali, degli animali da bassa corte, da affezione 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. 2,20.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- 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.

Art. 18. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

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 quattro anni dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] 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 *jus ædificandi* 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:

Rapporto di copertura massimo = 30%
Altezza massima dei fabbricati = ml. 9,80
Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 10,00
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: 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[a] Zone di Tutela

Art. 19. 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. 13. 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.

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 didattico 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 interessi 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. 20. 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 invarianti 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. 13.
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 i 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. 13.

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[a] I beni culturali

Art. 21. 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.

5. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione; 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 di cui al precedente Art. 4 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 esigenza di tutela del bene culturale principale.[17]

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.

[17] Adeguamento osservazione n. 16

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.ML. 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

Prog	*Via*	*Grado di protezione*	*destinazione d'uso*
1	Rossignago	**2**	**A, F**
2	Rossignago	**3**	**A, B, F**
3	Zigaraga	**3**	**A, B, F**
5	Zigaraga	**2**[18]	**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**
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**

[18] Adeguamento osservazione n. 54

30	Volturno	**4**	**A, C, F**
31	Volturno	**4**	**A, C, F**
32	Roma	**3**	**E**
33a	Filande	**2**[19]	**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**[20]**, 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**
62	Roma	**2**	**A, C**
63	Roma	**2**	**A, C**
64	Capitanio	**2**	**A, C**
65	Capitanio	**2**	**A, C**
66	Capitanio	**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	Capitanio	**2**	**A, C**

[19] Adeguato osservazione 53, lettera e)
[20] Adeguato all'osservazione n. 46

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**[21]	**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**
109	Crea	**2**	**A, B, C**[22]**, 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**

[21] Adeguato osservazione n. 16
[22] Adeguato osservazione n. 36

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**[23]	**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 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.

[23] Adeguamento osservazioni 11 e n. 53, lettera g)

Art. 22. 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 dall'ASL competente (valutazione tecnico discrezionale di cui all'art. 20 comma 1 del DPR 380/2001); 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[24], includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 23. 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:

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;

[24] Adeguato osservazione n. 47

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[25], includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 24. 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 superstite, evitando di integrare quello mancante;

b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;

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;

[25] Adeguato osservazione n. 47

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[26], includendo nel computo sia le originarie sia le nuove, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 25. 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 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

[26] Adeguato osservazione n. 47

facciate e delle coperture; è esclusa qualsiasi forma di ampliamento della superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti[27].

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[28], 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. 26. 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[29], 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[30].

---

[27] Adeguato osservazione n. 53, lettera g)
[28] Adeguato osservazione n. 47
[29] Adeguato osservazione n. 47
[30] Adeguato osservazione n. 53, lettera g)

Sezione V^a^ Vincoli e Fasce di Rispetto

Art. 27. 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. 21 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. 21 comma 8. ; relativamente alle pertinenze si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 21 commi da 2. 6.

Art. 28. 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-colturale, 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.[31] e si applicano le disposizioni di cui al precedente Art. 21 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. 21 comma 8.

Art. 29. Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici del P.I., *all'esterno* dei centri abitati[32] 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.

[31] 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.

[32] Adeguato osservazione n. 53, lettera m)

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 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)[33] 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

[33] Adeguato osservazione n. 53, lettera n)

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 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 all'articolo Art. 4 lettera s) delle presenti norme).

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 all'articolo Art. 4 lettera s) delle presenti norme).

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[34] e, qualora non previste (ad esempio per le strade di tipo F),

---

34 **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 menti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

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

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

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

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

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;

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 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 all'articolo Art. 4 lettera s) delle presenti norme).

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. 21 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.

---

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

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-canale 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[35] 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.

[35] Adeguato osservazione n. 53, lettera l)

CAPO II° Il sistema insediativo

Sezione I[a] Zonizzazione

Art. 30. 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. 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 quattro anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] - 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 quattro anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] 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:

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. 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.

Art. 31. 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. 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 quattro anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] - secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

[36] Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

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 quattro anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] 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:

Rapporto di copertura massimo = 35%
Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,30
Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 6,00
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 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[37] 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"

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 quattro anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] - 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;

[37] Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

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.

7. Decorsi quattro anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi [n.d.r.: 15 maggio 2022] 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:

Rapporto di copertura massimo = 35%
Altezza massima dei fabbricati = ml. 12,30
Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà) = ml. 10,00
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 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[38] 8. 9. 10.

Art. 33. Zone a Urbanizzazione Differita

1. Negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 sono individuate le Zone a Urbanizzazione Differita appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004 oppure sono decadute le previsioni urbanistica in applicazione dell'art. 19, comma 5 delle Norme di Attuazione del PAT, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015.

2. In tali aree, le carature urbanistiche, le tipologie edilizie, i tipi di intervento e le modalità attuative sono definite con specifica Variante al P.I. in conformità alle N. di A. del PAT e ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004.

3. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al comma precedente entro le Zone di Urbanizzazione Differita è ammessa la limitata localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale nella misura massima 0,04 mq di Superficie Complessiva per mq di superficie territoriale.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.

5. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2. entro le Zone di Urbanizzazione Differita l'altezza massima dei fabbricati, il raggio minimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici

[38] Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare sono quelle di cui al precedente Art. 32.

6. 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 e alla salvaguardia di idonei varchi infrastrutturali funzionali alla completa realizzazione delle future opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

Sezione II[a] Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 34. 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».

Art. 35. 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[39].
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

---

[39] 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:
- 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.

D.ML. 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 accezione 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.
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.

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. 36. 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^2/abitante per le aree destinate a parcheggio, con una superficie comunque non inferiore a m^2 250;
- 15 m^2/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con una superficie comunque non inferiore a m^2 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 fondiarie 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 consentono 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; 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[40].

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.

[40] Adeguamento osservazione n. 56 punto 4

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 S.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 S.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 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 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. É 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 parcamento 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[41].

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.

[41] Adeguamento osservazione n. 17

CAPO III° Il sistema produttivo

Art. 37. 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 precedente Art. 5 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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11.
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[42].

Art. 38. 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

[42] Adeguamento osservazione n. 19

integrazioni mediante la ricomposizione urbanistica di insediamenti esistenti o di nuova formazione.

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. 7, Art. 8, Art. 10, Art. 11.

Art. 39. 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. 40. 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. 16 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. 13 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/collaudo 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.[43]»

Art. 41. 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 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. 42. 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. 43. 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.

[43] Adeguato in conformità all'accoglimento dell'osservazione n. 58, punto 1.

42/2004 e all'interno della fascia di 100 lungo via Roma quale ambito sottoposto a vincolo in forza del decreto ministeriale 18 novembre1971 (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. 44. 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 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.

Art. 45. 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.
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. Analogamente a quanto indicato al precedente Art. 4 lettera ee) "area vincolata dagli edifici esistenti", 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. 29 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'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. 29 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. 29 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. 36 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'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. 29 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. 36 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. 29 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 170 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 1ª e 2ª 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 porcilaie 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. 29 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 1ª e 2ª 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).

tabella n. 1

	Tipologia della struttura verde	*Quantità assolute*	*Quantità equivalenti n.*
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.

tabella n. 2

	Tipologia della struttura verde	*Quantità assolute*	*Quantità equivalenti n.*
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.

Determinazione sintetica delle quantità arboree equivalenti - Zone agricole

		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*	*6 = o8 > a5*
	a		area soggetta all'intervento	**0,00**	**10,00**	**-**	**-**	**-**	**-**

Determinimazione analitica delle quantità arboree equivalenti - Zone agricole

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*
interpoderale	*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**	**-**
emergenze	*g*	**9**	Alberi isolati	1,0000	**-**	**0,00**	**-**	**0,00**	**-**
isolate	*h*	**10**	Macchia isolata	0,0200	**-**	**0,00**	**-**	**0,00**	**-**
viabilità	*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	**totale**				**0,00**		**0,00**	**0,00**

Prospetto n.2: unità morfologiche

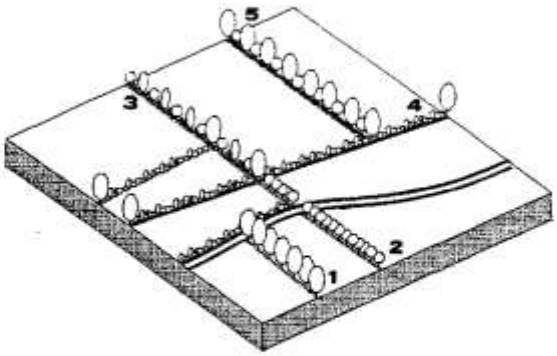
In questo prospetto sono illustrate le strutture verde caratteristiche di ogni unità morfologica ammessa all'interno dell'ambito di paesaggio.

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

Unita' Morfologica 1. Interpoderale

Strutture Verdi

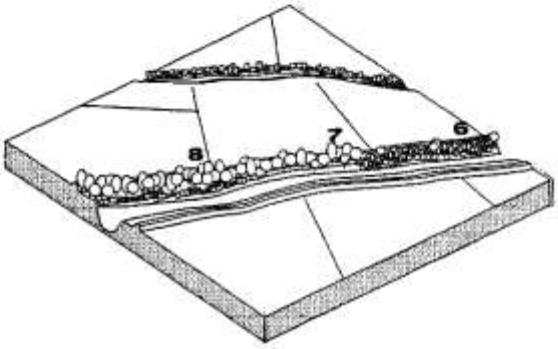
1. Filare Arboreo di prima grandezza
2. Filare arboreo di seconda grandezza
3. Piccolo Frangivento
4. Frangivento arbustivi
5. Grande Frangivento



Unita' Morfologica 2. Corsi d'acqua

Strutture Verdi

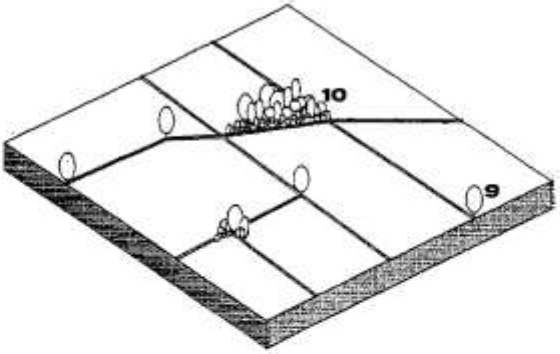
6. Vegetazione ripariale arbustiva
7. Vegetazione ripariale arboreo - arbustiva
8. Bosco ripariale



Unita' Morfologica 3. Emergenze isolate

Strutture Verdi

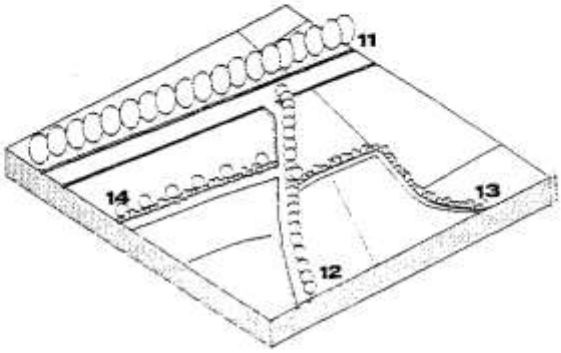
9. Alberi isolati
10. Macchia Isolata



Unita' 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 e 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*)

***U**nità **M**orfologica **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)*

***U**nità **M**orfologica **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*)

***U**nità **M**orfologica **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 interpoderale 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*)

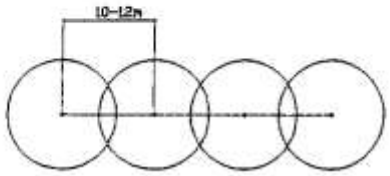
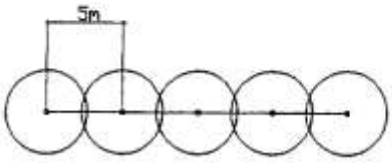
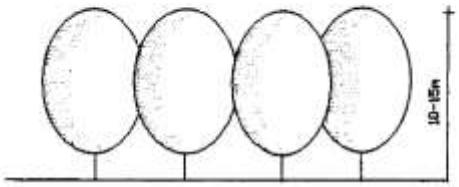
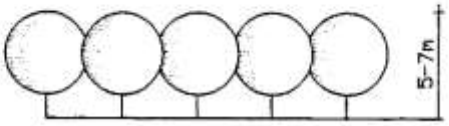
Siepe arbustiva

- 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*)

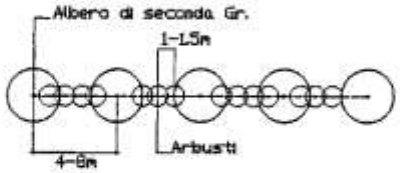
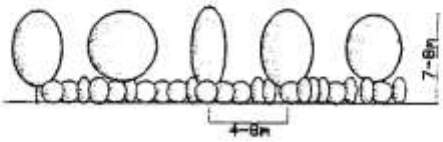
Prospetto n.3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi

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

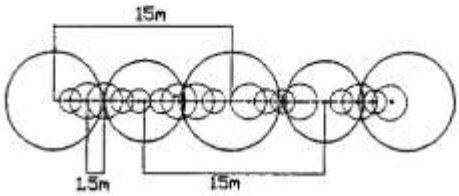
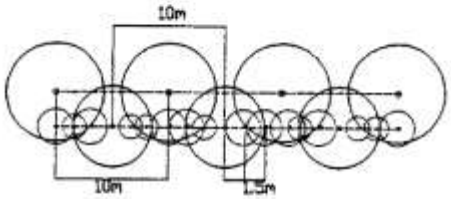
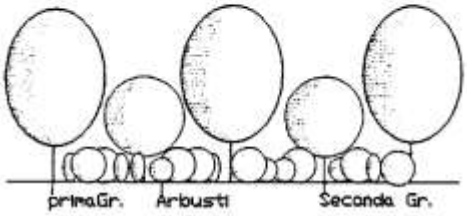
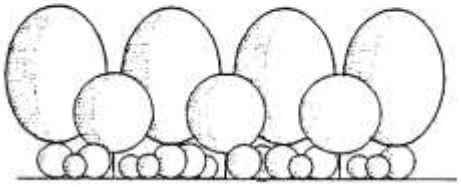
Unità Morfologica : **1 - INTERPODERALE**

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

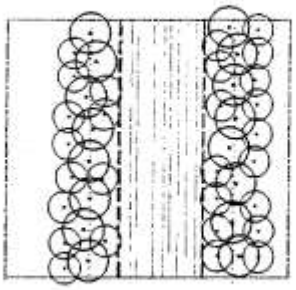
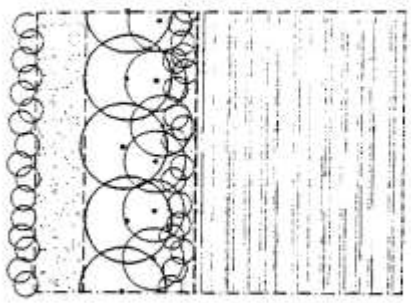
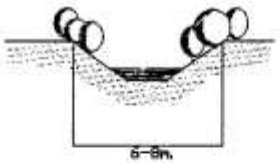
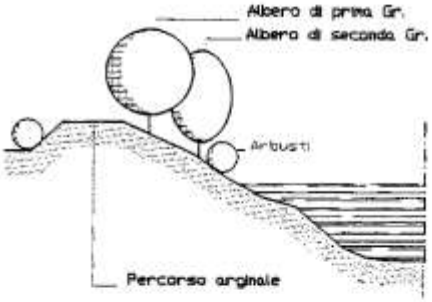
Unità Morfologica : **1 - INTERPODERALE**

nf. **3.** PICCOLO FRANGIVENTO	nf. **4.** FRANGIVENTO ARBUSTIVI
Sesto di impianto a un piano 	
	
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **Arboree :** Salice bianco - Ontano nero - Carpino bianco-Acero campestre -Tiglio selvatico-Orniello-Gelso - Platano - Salicone - Fico -Nespole-Ciliegio. **Arbustive** : Nocciolo - Biancospino-Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso-Rosa spinosa. **Tipo di terreno** Terreni freschi e umidi essenze arboree - *Salice Bianco , Ontano , Carpino* essenze arbustive - *Nocciolo , Prugnolo , Biancospino Sanguinella , Ligustro.* **Trattamento e scelta essenze** 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. Siepe da legno - *Salice , Platano , Carpino, Nocciolo.* Siepe da Api - *Tiglio , Salice , Carpino , Biancospino, Nocciolo , Ligustro , Sanguinella.* Siepe per la fauna - *Salice , Platano, Biancospino, Fico Gelso , Prugnolo , Sambuco , Ligustro , Sanguinella.*	INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **Arboree** (capifosso) : Platano - Farnia-Acero campestre - Platano - Pioppo bianco **Arbustive** : Salice bianco -Ontano nero-Nocciolo-Fico - Biancospino - Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella - Ligustro - Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso. **Trattamento e scelta essenze** 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 **note** 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.

Unità Morfologica : **1 - INTERPODERALE**

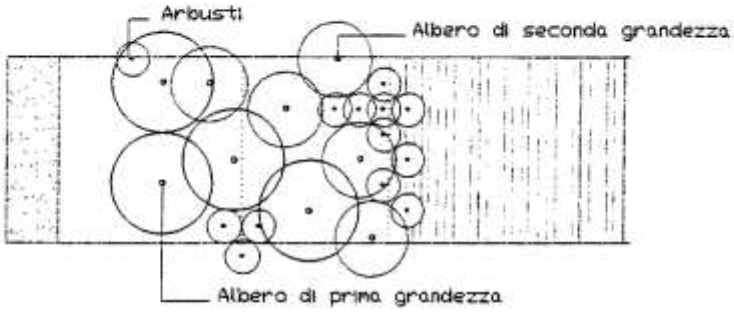
rif. **5.** GRANDE FRANGIVENTO	
Sesto di impianto a un piano	*Sesto di impianto a due piani*
	
	
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze Ammesse** **Arboree** : Pioppo bianco - Pioppo nero-Salice bianco-Ontano nero - Carpino bianco - Farnia - Olmo -Acero campestre - Tiglio selvatico - Orniello-Frassino- Gelso-Platano-Pioppo italico-Salicone -Fico-Ciliegio-Bagolaro **Arbustive** : Salice bianco-Ontano nero-Carpino bianco-Nocciolo - Biancospino - Pruno spinoso - Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso. **Note** Data la dimensione della siepe è da preferire l'impianto lungo l'asse est-ovest onde ridurre l'ombreggiamento delle colture	

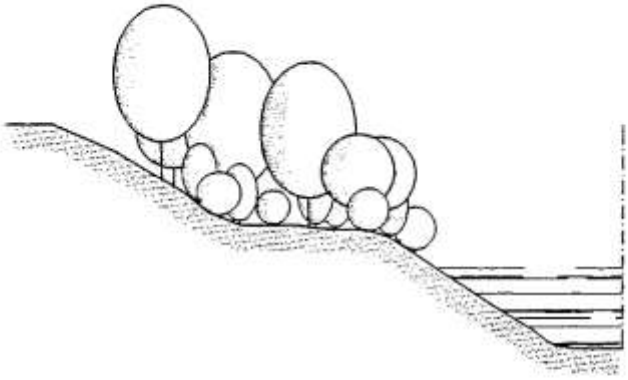
Unità Morfologica : **2 - CORSI D'ACQUA**

nt. 6. VEGETAZIONE ARBUSTIVA	nt. 7. VEGETAZIONE ARBOREO -ARBUSTIVA
	
	
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arbustive** : Salice bianco-Ontano nero-Nocciolo-Biancospino-Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno. **Caratteristiche del corso d'acqua** 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 **Trattamento e scelta essenze** 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. **Note** 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 *Bosco ripariale.* Gli interventi ed in particolare la scelta delle essenze potranno accelerare o rallentare questa evoluzione elimindo gli elementi estranei .	INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arboree** : Pioppo bianco-Pioppo nero-Salice bianco-Ontano nero - Acero campestre - Frassino - Platano. **arbustive** : Nocciolo - Biancospino - Pruno spinoso-Spino cervino - Sanguinella -Ligustro-Lgustro cinese-Sambuco-Viburno-Salice (arbustivo) - Gelso - Rosa canina **Caratteristiche del corso d'acqua** Canali di medie dimensioni aventi argini con pendenza leggera o doppia scarpata. **Trattamento delle essenze** Questa categoria comprende una serie di associazioni vegetali che evolgono gradatamente verso il bosco misto. Sul ciglio della ripa , talvolta preceduti da popolamenti di piante erbacee e canne palustri immerse nell'acqua , sono localizzate folti cespugli di *Salici* , *Ontani arbustivi* , *sanguinella* , *gelso* ai quali segue sulla parte più alta dell'argine un filare o due di piante di maggiori dimensioni *Pioppo* nero o *Frassino.* Nella fascia superiore della scarpata di sponda , più discoste dall'acqua , vegetano altre specie di arbusti , tra cui il *Sambuco* , *l'Acero campestre* , *lo Spino cervino* , *la Rosa canina* .

Unità Morfologica : **2 - CORSI D'ACQUA**

nr. 8. BOSCO RIPARIALE





INDICAZIONI PER L'IMPIANTO

Essenze ammesse
arboree : Pioppo bianco-Pioppo nero-Salice bianco-Ontano nero-Frassino-Platano.

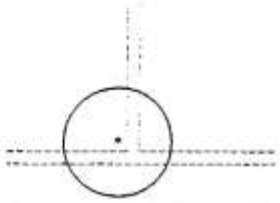
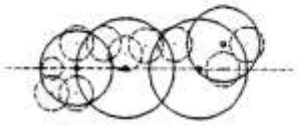
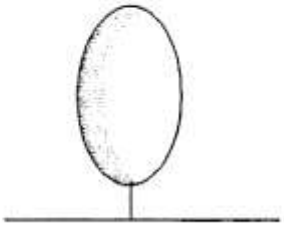
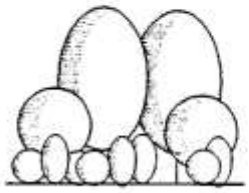
arbustive : Nocciolo-Biancospino - Pruno spinoso - Spino cervino - Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno

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

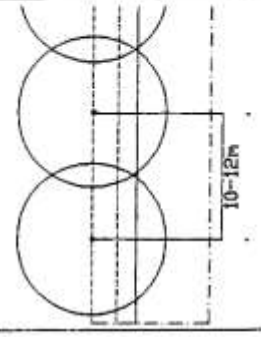
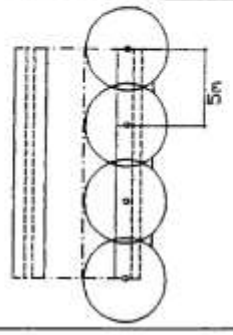
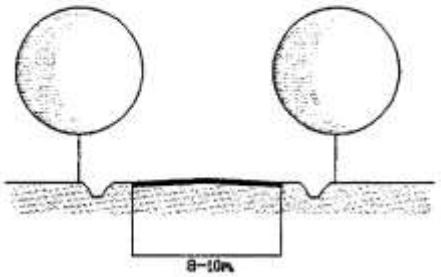
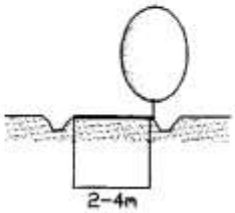
Trattamento e scelta essenze
Negli interventi di ripristino del bosco ripariale la scelta delle essenze e il loro sesto di impianto saranno tali che la varieta' delle essenze inserite e il loro posizionamento riproducano la complessita' del Bosco. Le essenze arbustive vanno posizionate in prossimità 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 pero' le essenze arbustive ai bordi della fascia boscata).

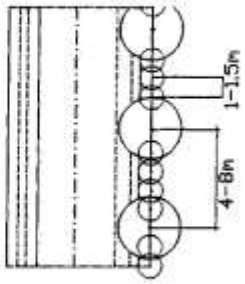
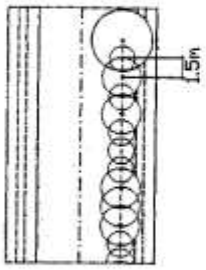
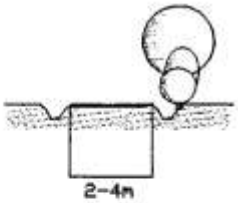
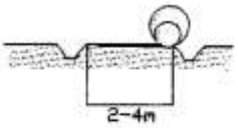
Unità Morfologica : **3 - EMERGENZE ISOLATE**

rif. **9.** ALBERI ISOLATI	rif. **10.** MACCHIA ISOLATA
	
	
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arboree** : Pioppo bianco-Pioppo nero-Ontano nero-Farnia - Olmo- **Localizzazione** 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.	INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arboree** : Salice bianco - Ontano nero - Acero campestre-Salicone. **arbustive** : Spino di giuda - Biancospino - Pruno spinoso-Sanguinella-Viburno-Rosa spinosa. **Localizzazione** le aree a macchia presenti non hanno grandi dimensioni , sono localizzate in genere lungo i confini di propietà od in prossimita' dei corsi d'acqua in continuità con la vegetazione ripariale. **Trattamento e scelta delle essenze** 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.

Unità Morfologica : **4 - STRADE E PERCORSI**

rif. **11.** VIALE ALBERATO	rif. **12.** STRADA ALBERATA
	
	
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arboree** : Pioppo bianco-Pioppo nero-Farnia-Orniello-Frassino-Platano-Pioppo italico. **Caratteristiche del corpo stradale** Formazione di Viali alberati su strade carrabili di accesso al paese o assi portanti della viabilita' 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. **Trattamento e scelta essenze** Il Sesto di impianto e' simile a quello dei Filari alberati di prima grandezza nella unita' morfologica interpoderale. La scelta delle essenze e' invece piu' limitata visto che in genere vengono adoperati *Pioppi e Platani.*	INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arboree** : Salice bianco-Ontano nero-Carpino bianco-Acero campestre-Gelso-Platano. **Caratteristiche del corpo stradale** Viabilita' secondaria in area agricola con sezione ridotta , viabilita' sterrata interpoderale o strade di accesso ai fondi. **Trattamento delle essenze** Filari monospecifici di *Salice* o *Platano* 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 interpoderale .

Unità Morfologica : **4 - STRADE E PERCORSI**

n°. **13.** SIEPE MISTA	n°. **14.** SIEPE ARBUSTIVA
	
	
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arboree** : Salice bianco - Ontano nero-Carpino bianco-Acero campestre-Tiglio selvatico Orniello Gelso-Platano-Salicone. **arbustive** : Nocciolo-Biancospino-Pruno spinoso - Sanguinella - Ligustro - Ligustro cinese-Sambuco-Viburno. **Caratteristiche del corpo stradale.** Viabilità secondaria in area agricola , viabilità sterrata interpoderale o strade di accesso ai fondi. **Trattamento e scelta essenze** Valgono le stesse indicazioni relative al Piccolo frangivento nella unita' morfologica interpoderale. Le specie arboree hanno portamento arbustivo. **Note** 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.	INDICAZIONI PER L'IMPIANTO **Essenze ammesse** **arbustive** : Salice bianco-Ontano nero-Acero campestre-Salicone-Nocciolo-Biancospino-Pruno spinoso-Spino cervino-Sanguinella-Ligustro-Ligustro cinese-Sambuco-Viburno-Bosso. **Caratteristiche del corpo stradale.** Come per siepe mista. **Trattamento delle essenze** Valgono le stesse indicazioni relative ai *Frangivento Arbusti* nella unita' morfologica interpoderale.

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