COMUNE DI SPINEA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(testo aggiornato alla VPI n.9 approvata con DCC n. 56 del 25/10/2017)

Vigenti dal 11/11/2017

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 *Elementi costitutivi della V.P.R.G.*
Art. 2 *Valore prescrittivo degli elementi costitutivi*
Art. 3 *Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.*

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 4 *Definizioni urbanistiche*
Art. 5 *Destinazioni d'uso*
Art. 6 *Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo nelle zone di degrado.*

TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G

Art. 7 *Modalità di attuazione*
Art. 8 *Strumenti/Piani urbanistici di Attuazione*
Art. 9 *Contenuti e procedure degli S.U.A./ P.U.A*
Art. 10 *Comparto*
Art. 11 *Intervento diretto*
Art. 12 *Progetti-norma*
Art. 12 bis *Strumenti urbanistici attuativi*
Art. 12 ter *Altezza dei fabbricati nelle aree soggette a Pianificazione Attuativa di iniziativa Pubblica*
Art. 12 quater *S.U.A. "Spinea Centro"*
Art. 13 *Perequazione fondiaria*

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Sezione I[a] Le zone agricole

Art. 14 *Edificabilità nelle sottozone agricole E1*
Art. 15 *Edificabilità nelle sottozone agricole E2*
Art. 16 *Edificabilità nelle sottozone agricole E3*
Art. 16 bis *Edificabilità nelle sottozone agricole E4 – Borghi lineari*
Art. 17 *Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso*

Sezione II[a] Zone di Tutela

Art. 18 *Tutela del paesaggio*

Sezione III[a] I beni culturali

Art. 19 *Verde privato vincolato*
Art. 20 *Percorsi monumentali, manufatti di archeologia industriale ed edifici storico-testimoniali*
Art. 21 *Sesto grado di protezione*
Art. 22 *Quinto grado di protezione*
Art. 23 *Quarto grado di protezione*
Art. 24 *Terzo grado di protezione*
Art. 25 *Secondo grado di protezione*

Sezione IV[a] Vincoli e Fasce di Rispetto

Art. 26 *Fasce di rispetto*
Art. 26bis *Prescrizioni di carattere idraulico*

CAPO II° Il sistema insediativo

Sezione I[a] Zonizzazione

Art. 27 Zone "B"
Art. 28 Sottozone "C1"
Art. 29 Sottozone "C2"

Sezione II[a] Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 30 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive
Art. 31 Parcheggi, accessi e servizi pubblici

CAPO III° Il sistema produttivo

Art. 32 Zone "D"
Art. 33 Zone "D1"

CAPO IV° Il sistema relazionale

Art. 34 Prescrizioni generali e comuni
Art. 35 Piste ciclabili
Art. 35 bis Impianti per la distribuzione del carburante
Art. 35 ter Installazione degli impianti di telefonia mobile
Art. 36 Norme transitorie e finali
Art. 37 Regime giuridico delle opere oggetto di condono edilizio
Art. 38 Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

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.

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Elementi costitutivi della V.P.R.G.

1. La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di Spinea è costituita dai seguenti elaborati:

Analisi

a) Tavole allegate:

- Tav. 1 Ambiti amministrativi sovraccomunali;
- Tav. 2 Ambiti amministrativi comunali;
- Tav. 3 Programmazione e pianificazione di livello superiore (P.T.R.C., P.T.P., P.A.L.A.V.);
- Tav. 4 Mosaico degli strumenti urbanistici vigenti;
- Tav. 5 Strumenti urbanistici attuativi;
- Tav. 6.1 Destinazioni prevalenti dell'edificato;
- Tav. 6.2a Classi d'età degli edifici residenziali;
- Tav. 6.2b Numero dei piani degli edifici residenziali;
- Tav. 6.2c Tipologie degli edifici residenziali;
- Tav. 6.2d Distribuzione territoriale degli alloggi;
- Tav. 6.3 Carta delle attività e strutture primarie;
- Tav. 6.4 Attività ed attrezzature secondarie;
- Tav. 6.5 Attività ed attrezzature terziarie;
- Tav. 7 Infrastrutture di collegamento;
- Tav. 8.1-4 Infrastrutture tecnologiche a rete;
- Tav. 9 Servizi ed impianti di interesse comune;
- Tav. 10.2.1 Carta Geolitologica;
- Tav. 10.3 Carta della classificazione agronomica dei terreni;
- Tav. 10.4.2 Carta idrogeologica;
- Tav. 10.5 Carta delle colture intensive e di pregio;
- Tav. 10.6 Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio;
- Tav. 10.7 Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole;
- Tav. 10.8 Carta del paesaggio agrario;
- Tav. 10.9.3 Carta delle penalità ai fini edificatori;
- Tav. 11 Vincoli e servitù;
- Tav. 12 Beni culturali;

b) Schede A: consistenza del patrimonio immobiliare;
Schede B: edifici e manufatti di valore storico-culturale;
Schede C: attività produttive secondarie;
Schede D: attività commerciali e direzionali;
Schede E: servizi ed attrezzature di interesse comune.

Progetto

c) Relazione.

d) Norme Tecniche di Attuazione.

e) Allegati alle N.T.A.:

- Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi;
- Allegato 1b: Abaco dei tipi stradali;
- Allegato 2: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico;
- Allegato 3: Dizionario delle componenti architettoniche;

f) Elaborati grafici di progetto:

P.R.G. intero territorio del comune di Spinea: n° 2 tavola in scala 1:5000

- tav. 13.1 P.R.G. – Intero territorio comunale (su base C.T.R.);

P.R.G. zone significative: n° 5 tavole in scala 1:2000:

- tav. 13.3.1 P.R.G. – Spinea nord-ovest;
- tav. 13.3.2 P.R.G. – Spinea nord-est;
- tav. 13.3.3 P.R.G. – Fossa - Orgnano;
- tav. 13.3.4 P.R.G. – Spinea - Graspo d'Uva;
- tav. 13.3.5 P.R.G. – Crea - Fornase.

g) Elaborati grafici illustrativi.

- tav. 13.4 Quadro d'unione dei progetti-norma e delle schede urbanistiche;

h) Verifica del dimensionamento.

i) Regolamento edilizio

Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le seguenti tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1: n° 1 in scala 1:5.000 (tav. 13.1 P.R.G. – Intero territorio comunale) e n° 5 in scala 1:2000 (tav. 13.3.1 P.R.G. - Spinea nord-ovest, tav. 13.3.2 P.R.G. - Spinea nord-est, tav. 13.3.3 P.R.G. – Fossa - Orgnano, tav. 13.3.4 P.R.G. – Spinea - Graspo d'Uva, 13.3.5 P.R.G. – Crea - Fornase).

2. Nell'allegato 1a alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1, i disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 1.a) hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle: sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica. Nell'abaco dei tipi stradali (allegato 1.b) sono riportate alcune sezioni quotate utili per la progettazione delle infrastrutture all'interno dei progetti-norma ed 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.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1 (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

4. Nell'allegato 3 alle N.T.A. (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 in relazione 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 della variante 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 della istituzione dei vincoli, della determinazione della superficie fondiaria corrispondente, nonché della definizione esecutiva delle opere.

Art. 3 Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Spinea ai sensi dell'art. 49 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61, in adeguamento al P.A.L.A.V. di cui al p.C.R. n° 70 del 9 novembre 1995.

2. Il campo di applicazione del P.R.G. è costituito dal territorio del comune di Spinea, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1.

3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nel campo di applicazione del presente P.R.G..

4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui alla lettera e) del precedente art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, di altri regolamenti comunali.

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.R.G.:

a) *Superficie territoriale (S.T.):* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V.P.R.G ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dalla V.P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area;

b) *Superficie fondiaria (S.F.):* è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc.), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico;

c) *Superficie coperta (S.C.):* è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, o che emergano dal suolo oltre 1,00 ml delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta: gli sporti di gronda che sporgono non più di 60 cm dal fabbricato (o dagli elementi verticali di sostegno del portico), 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 ml. 1.50, 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 ultimi 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, nonché 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); tutte le strutture come sopra descritte ed elencate, se realizzate diversamente, verranno interamente computate come superficie coperta.

d) *Superficie lorda di pavimento (S.L.P):* per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei locali (fuori terra, interrati, e seminterrati) comprensiva di tutti i solai misurati al perimetro esterno

(compresi tutti gli elementi verticali quali murature, scale, cavedi, vano ascensori etc.), qualunque sia la destinazione d'uso;

e) *Superficie netta di pavimento (S.n.p.)*: per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; ai fini del conteggio di interventi a parità di superficie netta di pavimento (es. ristrutturazione), la superficie netta di pavimento iniziale di riferimento verrà conteggiata secondo tali modalità sulla base dello stato legittimato. Si precisa altresì che la superficie netta di pavimento non comprende:
   - la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage completamente interrata; in caso di costruzione di seminterrato, tale superfici non concorrono nel conteggio della s.n.p. a condizione che non debordino dal perimetro della superficie coperta dell'edificio (come sopra definita) e che la quota dell'intradosso del solaio del piano seminterrato sia posta a quota inferiore a ml 1,00 rispetto alla quota del piano campagna; inoltre, non concorrono nel conteggio della s.n.p. le superfici destinate a garage che siano seminterrate oltre le quote indicate sopra (quota dell'intradosso oltre ml 1.00 dal piano campagna) o che siano realizzate completamente fuori terra fino ad un massimo di mq 18,00 per alloggio/unità e altezza non superiore a ml. 3.50 (oltre i 18,00 mq di superficie, si computa la differenza di superficie, mentre oltre i 3,50 ml di altezza si computa la superficie e, conseguentemente anche il volume, del garage); parte del garage può essere destinata a magazzino fino a un massimo di 3 mq. La superficie destinata a magazzino non può essere accorpata per realizzare uno o più locali;
   - La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto (cfr. art. 30 del Regolamento Edilizio), fino ad una profondità massima di ml. 2,00: tettoia, terrazza, balcone; oltre sono computati per la parte eccedente;
   - I pergolati e i bersò;
   - I portici pubblici e condominiali, i portici e le logge ad uso delle singole unità residenziali la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della S.n.p. dell'unità residenziale di pertinenza a prescindere dalla profondità: oltre sono interamente computati (si precisa che la superficie del portico corrisponde alla proiezione orizzontale dello stesso includendo anche parti sporgenti rispetto agli elementi verticali di sostegno quando queste sporgano oltre 60 cm);
   - I sottotetti accessibili, ma non abitabili e le superfici tecniche. In ogni caso i sottotetti, per non essere computati ai fini della S.n.p., devono avere altezza massima non superiore a ml 2,50 (se a travi, con interasse uguale o superiore ai 70 cm con misurazione sopratrave), l'altezza media non superiore a ml 1,40, e la superficie totale finestrata massima per consentire l'aerazione naturale dei

locali, non deve essere superiore ad 1/20 della superficie del pavimento e non devono prevedere partizioni e tramezzature interne;

- I soppalchi aventi le caratteristiche di cui all'articolo 58 comma 5 lett. f) del regolamento edilizio, concorreranno nel conteggio della s.n.p.;
- Gli ingressi condominiali, le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano, gli ascensori;
- Nelle tipologie con più piani di calpestio, la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala, fino ad una altezza massima di ml 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano;
- 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 colmo) non superiore a ml. 2.40, fino ad una superficie coperta massima pari a mq 6,00 (misurata esternamente); tali strutture, se realizzate diversamente, verranno interamente computate come superficie netta di pavimento e come volume;

f) *Altezza dei fabbricati (H):* è la differenza tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, indipendentemente dalla praticabilità o meno del sottotetto (in caso di copertura inclinata e/o curva si farà riferimento all'altezza media e/o all'altezza media ponderata) e la quota di calpestio del piano terra dell'edificio; in ogni caso la quota del piano terra, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, non può essere considerata maggiore di ml. 0,50 rispetto alla quota media del terreno rispetto allo stato precedente l'intervento di progetto; solo ai fini del conteggio e della verifica del rispetto del parametro dell'altezza indicato negli abachi di riferimento, per la misurazione dell'altezza dell'edificio, si assumerà come estremo superiore del segmento altezza l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile;

g) *Altezza utile dei locali*: è la differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio soprastante e la quota del piano di calpestio; in caso di solaio con travatura si farà riferimento alla quota sopra trave se l'interasse della travi è superiore a 70 cm;

h) *Volume delle costruzioni (V)*: per volume delle costruzioni si intende lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicata per l'altezza di ogni piano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante; tutti gli interventi per i quali sono previsti, in forza di norme statali e/o regionali, riferimenti all'indice volumetrico verranno calcolati sulla base del presente parametro, anche ai fini del conteggio di eventuali incrementi di volumi rispetto a quanto precedentemente o

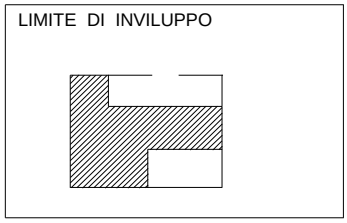
anteriormente assentito. Pertanto, ai fini del conteggio di interventi a parità di volume (es. ristrutturazione), il volume iniziale di riferimento verrà conteggiato secondo tali modalità sulla base dello stato legittimato.

i) *Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (s.t.) interessata dall'intervento;

j) *Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento;

k) *Rapporto di copertura (R.C.)*: è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.);

l) *Limite di inviluppo*: per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici; qualora il progetto preveda l'indicazione e il rispetto del limite di inviluppo, la superficie coperta della costruzione dovrà rientrare all'interno del limite di inviluppo definito;



m) *Distanza dai confini (D.C.)*: per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale 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 50 cm dalla linea esterna del muro;

n) *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.F.)*: 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);

o) *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.). [1];
p) *Raggio minimo (R.M.)*: è la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici circostanti;
q) *Distanza dalle strade (D.S.)*: è la distanza intesa come raggio minimo, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal P.R.G., 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.
r) *Sagoma dell'edificio* si definisce sagoma dell'edificio il profilo dell'edificio, ovvero la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio stesso, fornendone i dati essenziali per individuarne l'aspetto. 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 definita dalla precedente lettera c). 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) ed eventuali sue succ. modifiche e integrazioni.
s) *Area 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 articolo 31, potrà considerarsi anche lo

[1] Si veda al riguardo Corte d'Appello Catania, 22 novembre 2003; Sentenza TAR Milano n. 1419 del 07.06.2011.

spazio di manovra purché questo non superi il 50% della superficie dello spazio di sosta effettiva per l'auto[2]; 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);

t) *Ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali B, C1 e C2*: si intende l'ampliamento, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edificio (inteso come unità edilizia, e non come singola unità abitativa; per unità edilizia deve intendersi l'edificio come riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, ecc.), esistente alla data di adozione della V.P.R.G. (ovvero al 20 febbraio 1998). L'ampliamento fino a 220 mq non può essere concesso alle "dipendenze" staccate degli edifici principali (garage, parcheggi coperti, magazzini o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), la cui superficie netta di pavimento va sommata a quella dell'edificio principale. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile.
u) *edificio esistente*: per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome. (circolare Ministero dei lavori pubblici 23 luglio 1960, n.1820); 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.;
v) *area vincolata dagli edifici esistenti*: gli edifici esistenti legittimati (inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio), alla data di adozione della variante generale al PRG [20 febbraio 1998], estendono un vincolo sulla superficie fondiaria ad essi corrispondente, vincolo che si estende su mappali di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona [secondo i valori attuali]. Per detti edifici esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente, può risultare inferiore rispetto a quella derivante dal computo degli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo *non aedificandi* sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure può determinare una riduzione della superficie pertinenziale. Qualora vi siano edifici

[2] Quindi il 50% costituisce la percentuale massima di area massima conteggiabile come spazio di manovra se la restante percentuale pari al 50% è destinata a spazio per il parcamento delle auto.

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

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. 2 della L.R. 24/85.
4. *(abrogato)*

Art. 5 Destinazioni d'uso

1. Il presente P.R.G. 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 variante.
2. Ai fini della disciplina di zona, si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso.
3. Per le costruzioni realizzate nelle zone agricole oggetto della presente variante, ai sensi del quarto comma dell'art. 12 della L.R. 24/85, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle schede degli edifici storico testimoniali di cui all'articolo 20 delle N.T.A.;
4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.
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.
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 della Variante Generale al Piano Regolatore, si ipotizzassero usi non previsti esplicitamente nell'elenco che segue, il responsabile del settore 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":
    - *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive

- *Annessi rustici*.
- *Complessi commerciali*: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, parchi commerciali di cui alla legge regionale sul commercio 13 agosto 2004, n. 15 e succ. mod. e int.)[3].
- *Terziario diffuso*: Con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
  a) *pubblici esercizi* (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel),
  b) *commercio al dettaglio* (negozi, supermercati, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla legge regionale sul commercio 13 agosto 2004, n, 15 e succ. mod. e int.)[4];
  c) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, filiali bancarie, agenzie varie, ecc.), attività che vengono assimilate, anche ai fini contributivi oltre che ai fini del dimensionamento degli standard e della loro eventuale monetizzazione, ad attività commerciali;
  d) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.), attività che vengono assimilate, anche ai fini contributivi oltre che ai fini del dimensionamento degli standard e della loro eventuale monetizzazione, ad attività commerciali;
  e) *autorimesse* (pubbliche e private),
  f) *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, religiose, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.),
  g) *attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo* (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.
- *Artigianato di produzione e industrie:* compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- *Servizi ed attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici.

[3-4] Trattasi di precisazioni derivanti dall'applicazione dei contenuti della deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 07/06/2006 contenente i "Criteri di programmazione commerciale e norme su M.S.V. ai sensi della L.R. 15/2004" e successiva deliberazione di Consiglio comunale n. 50 del 27/07/2006 con cui il comune ha disciplinato i vari tipi di attività commerciale nel proprio territorio".

Art. 6 Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo nelle zone di degrado.

1. Nei casi di ampliamento e/o soprelevazione a completamento del limite di inviluppo degli edifici esistenti all'interno delle zone B e C1 classificate come “zone di degrado” nella tav. 13.1.2, è fissata una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel rispetto di quanto previsto dal d. m. 1444/1968.
2. (abrogato).
3. (abrogato).
4. Nei casi di ampliamento e/o soprelevazione è fissata una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà, ovvero è ammessa la costruzione a confine se preesiste una parete o porzione di parete legittimata in aderenza e non finestrata (l’edificazione però in tal caso non potrà superare in pianta e in altezza i limiti della sagoma dell’esistente legittimato). Qualora non vi siano preesistenze o in caso di superamento dei limiti della sagoma dell’eventuale edificio preesistente a confine, l’eventuale costruzione a distanza inferiore di 5,00 m dal confine o a confine potranno essere realizzate solo con atto registrato e trascritto del confinante, sempre e comunque nel rispetto della normativa sul rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/1968.
5. (abrogato).
6. (abrogato).

TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G

Art. 7 Modalità di attuazione

1. Il P.R.G.C. si attua attraverso strumenti/piani urbanistici attuativi e interventi diretti.
2. Il comparto di cui all'art. 18 della L.R. 61/85 è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dalla presente variante al P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi.
3. Ad esclusione dei lotti R1, all'interno delle Zone B e C1 gli interventi di nuova edificazione riguardanti aree con la superficie superiore a 2500 mq, costituiti anche da più lotti, devono essere conformi alle previsioni di uno strumento urbanistico attuativo preventivamente approvato. Tale Strumento attuativo deve prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei richiedenti.

In tali casi le trasformazioni devono rispettare:

a) La capacità edificatoria complessiva dell'intero ambito;
b) distanze dalle strade;

Possono essere diversificati:

a) I tipi edilizi prescritti;
b) Le distanze dai confini;

Art. 8 Strumenti/Piani urbanistici di Attuazione

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale (SUA) ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985 n^{o} 61:
   a) I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
      - il Piano Particolareggiato (P.P.);
      - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
      - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
      - Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);
   b) I piani di iniziativa privata comprendenti:
      - il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
      - il Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.).
2. Gli strumenti di attuazione diretta sono:
   - Permesso di Costruire, D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
   - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
   - Quanto previsto dalla normativa regionale non in contrasto con legislazione statale.
3. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio espressamente indicate dalla presente Variante al P.R.G.

Art. 9 Contenuti e procedure degli S.U.A./ P.U.A

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

2. La convenzione "tipo" per gli strumenti attuativi di iniziativa privata di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto prescritto dalla legge regionale stessa, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni, scaduti i quali si farà automaticamente riferimento alle destinazioni di zona ed alle modalità di edificazione previste dal P.R.G. vigente in quel momento; prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S.U.A./P.U.A. di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A../P.U.A. vigenti; entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R. 61/85–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.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui alla presente Variante Generale, sulla base della zonizzazione specificamente contenuta nel S.U.A./P.U.A. approvato precedentemente.

5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità stabilite nella convenzione allegata, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto , altrimenti gli interventi di nuova edificazione, per la parte rimasta inattuata, sono subordinati all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

Art. 10 Comparto

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi o di settore è consentita la formazione di Progetti di comparto (P.C.) come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 61/85.

2. Il Comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un' unica istanza di Permesso di Costruire o DIA/SCIA.

3. Il Progetto di Comparto, compresa la delimitazione dell’area di intervento, non può essere in contrasto con il P.R.G..

4. La presente variante al P.R.G. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto; ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale. I Progetti di Comparto, sono approvati, con deliberazione del Consiglio comunale.

5. I contenuti dei Progetti di Comparto e la modalità di attuazione sono stabiliti da apposita convenzione e sono quelli necessari ad un coordinamento degli interventi e dei soggetti abilitati dalla presente variante al P.R.G., al fine di costituire preventivo strumento di indirizzo e di controllo e coordinamento dell'intervento diretto, nonché strumento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste.

6. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione.

7. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'articolo 35 della Legge Regionale 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Art. 11 Intervento diretto

1. L'intervento diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico attuativo o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone, l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Gli strumenti di intervento diretto sono quelli previsti dalla normativa statale e regionale.

Art. 12 Progetti-norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati i perimetri dei progetti-norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), secondo le prescrizioni contenute nei progetti-norma di cui alla successiva tabella 1, nonché, per i progetti-norma con superficie netta di pavimento a destinazione residenziale, delle prescrizioni di cui all'articolo successivo.

tab. 1 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri

parametri indicativi		**parametri prescrittivi**											
Località	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie netta di pavimento residenziale massima (Snp) mq	Snp alberghiera massima mq	Snp commerciale mq	Snp totale massima mq	tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	Snp Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	Snp E.R.P.%
Fossa	1	17.630	12.014	3.639	1.555	422	**3.604**	-	-	**3.604**	**2,3,4**	**1.442**	40%
Fossa	25	14.400	10.130	770	2.200	1.300	**7.500**	-	-	**7.500**	**2,3,4**	**3.000**	40%
Rossignago	2	22.060	16.800	2.680	2.010	570	**5.040**	-	-	**5.040**	**2,3,4**	**2.016**	40%
Rossignago	3	38.800	21.560	3.840	10.400	3.000	**6.468**	-	-	**6.468**	**2,3,4**	**2.587**	40%
Crea	4	14.485	9.970	2.580	1.460	475	**2.991**	-	-	**2.991**	**2,3,4**	**1.196**	40%
Crea	5	16.600	10.320	3.160	2.690	430	**3.096**	-	-	**3.096**	**2,3,4**	**1.238**	40%
Crea	6	18.170	11.810	2.836	2.665	859	**3.543**	-	-	**3.543**	**2,3,4**	**1.417**	40%
Crea	7	11.675	8.010	1.885	820	960	**2.403**	-	-	**2.403**	**2,3,4**	**961**	40%
Fornase	8	21.600	11.500	2.910	6.180	1.010	**3.450**	-	-	**3.450**	**2,3,4**	**1.380**	40%
Fornase	9	10.020	6.910	2.125	680	305	**2.073**	-	-	**2.073**	**2,3,4**	**829**	40%
Fornase	10	12.200	8.560	2.180	1.050	410	**2.568**	-	-	**2.568**	**2,3,4**	**1.027**	40%
Graspo d'uva	11	15.670	9.300	2.435	3.500	435	**2.790**	-	-	**2.790**	**2,3,4**	**1.116**	40%
Graspo d'uva	12	21.020	12.820	1.930	5.320	950	**3.846**	-	-	**3.846**	**2,3,4**	**1.538**	40%
Graspo d'uva	13	38.900	19.140	10.197	6.651	2.959	**8.889**	-	-	**8.889**	**2,3,4**	**3.556**	40%
Graspo d'uva	29	20.824	8.524	-	11.000	1.300	-	**10.500**	-	**10.500**	**3,4**	-	0%
Spinea	14	31.445	12.825	4.785	13.063	772	**5.130**	-	-	**5.130**	**2,3,4**	**2.052**	40%
Spinea	15	32.950	18.000	5.400	8.000	1.550	**5.400**	-	-	**5.400**	**2,3,4**	**2.160**	40%
Spinea	16A	78.475	27.089	6.872	39.725	4.788	**16.254**	-	-	**16.254**	**2,3,4**	**6.501**	40%
Spinea	16B	10.025	3.461	878	5.075	612	**2.076**	-	-	**2.076**	**2,3,4**	**831**	40%
Spinea	17	13.580	5.200	-	4.260	4.120	**3.120**	-	-	**3.120**	**2,3,4**	**1.248**	40%
Spinea	18	103.882	37.500	17.200	47.282	1.900	**15.574**	-	-	**15.574**	**2,3,4**	**6.230**	40%
Spinea	19	105.400	42.750	9.750	50.700	2.200	**8.550**	-	-	**8.550**	**1,2**	-	0%
Spinea	20	76.180	28.295	8.287	36.359	3.239	**8.489**	-	-	**8.489**	**2,3,4**	**3.395**	40%
Spinea	21	27.050	11.000	6.250	7.600	2.200	**5.500**	-	-	**5.500**	**2,3,4**	**2.200**	40%
Spinea	22*	66.500	18.000	10.087	25.613	12.800	-	**13.500**	**1.800**	**15.300**	**5,9**	-	0%
Spinea	23	17.950	4.500	-	10.050	3.400	**4.050**	-	-	**4.050**	**4**	**1.620**	40%
Spinea	27	11.170	5.560	-	3.810	1.800	**5.500**	-	-	**5.500**	**4**	-	0%
Spinea	28	71.900	32.700	-	35.200	4.000	-	**7.500**	-	**7.500**	**3,4**	-	0%

***** L'area a destinazione "D" non potrà essere utilizzata per la collocazione di strutture destinate alla produzione artigianale e industriale.

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 netta di pavimento residenziale massima, quella alberghiera massima e la Superficie netta di pavimento destinata a Edilizia Residenziale Pubblica. La superficie netta di pavimento di cui ai progetti-norma n. 18, 21 e 27 è da intendersi come 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.A.

3. La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie netta di pavimento massima, né può essere ridotta la superficie complessiva destinata a parcheggio e verde pubblico fatta salva comunque la necessità di individuare adeguati spazi per gli invasi di cui al successivo art. 12 (visto l'articolo 30 "Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive" comma 10 delle vigenti N.T.A., potrà prevedersi comunque una eventuale compensazione tra verde e parcheggi e superfici per gli invasi idraulici qualora l'amministrazione, in sede di approvazione del piano attuativo, ritenga necessario implementare una voce a scapito dell'altra, fermo restando il rispetto dei valori minimi di cui agli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85[5] e il rispetto della superficie complessiva di verde e parcheggio, che quindi potrà includere anche le superfici destinate a invaso idraulico, dati dalla scheda urbanistica).

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 sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. Relativamente al verde attrezzato, il valore delle opere di urbanizzazione eccedenti la quota minima di 9 mq/abitante potrà essere scomputato dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui al successivo art. 30, entro il limite del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (art. 10 comma 6 del regolamento edilizio).

4 bis. Le aree a verde devono essere accorpate in appezzamenti che per forma e dimensione consentano l'effettivo utilizzo a verde per il parco, il gioco e lo sport e devono altresì essere adeguatamente progettate a scala urbanistica ed edilizia e dotate di tutte le attrezzature previste (campi di gioco, aree gioco per l'infanzia con relativo arredo urbano, ecc.). Non concorrono nel conteggio delle superfici a verde le aree residuali poste in prossimità delle strade (che risultano invece classificabili quali viabilità), né le superfici destinate all'invaso delle acque qualora la progettazione delle stesse pregiudichi l'utilizzo a verde per la realizzazione di parchi, e per l'utilizzo di tali superfici per il gioco e lo sport.

[5] Si tratta di articoli ora abrogati, ma cui è necessario far riferimento in quanto il dimensionamento del vigente P.R.G. è stato calcolato sulla base di questi parametri.

Qualora le caratteristiche altimetriche degli invasi compromettano l'utilizzo a verde delle aree, tali superfici saranno computate come aree per l'urbanizzazione e potranno comportare, anche in forza di quanto previsto dall'articolo 30 comma 10 delle presenti N.T.A., una riduzione dell'area a verde indicata nella caratura della scheda urbanistica purché vengano comunque rispettati i parametri minimi previsti dagli artt. 25 e 26 della L.R. 61/1985[6].

5. Nei Piani Attuativi di cui ai commi precedenti è prevista inoltre la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei progetti-norma di cui al precedente comma del presente articolo (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.). Relativamente al verde attrezzato il valore delle aree eccedenti la quota minima di 9 mq/abitante potrà essere scomputato dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui al successivo art. 30, entro il limite del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti (art. 10 comma 6 del regolamento edilizio).

6. Dati i dimensionamenti individuati nei progetti-norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al 6° e 8° comma dell'art. 25 ed al 5° comma dell'art. 26 della LR 27.6.1985 n° 61, relativamente ai progetti-norma residenziali ed alberghieri, nonché le disposizioni di cui al punto 1) del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 27.6.1985 n° 61, relativamente ai progetti-norma produttivi. All'interno dei progetti norma residenziali sono ammesse destinazioni ad uso terziario, in quanto compatibili con Z.T.O. prevista da P.R.G., a condizione che venga dimostrato che le aree a standard previste dal piano/strumento attuativo soddisfino gli standard di cui all'articolo 31 delle vigenti norme tecniche di attuazione (art. 25 L.R. 61/85). La convenzione urbanistica del piano/strumento attuativo dovrà specificamente disciplinare quantità e modalità di attuazione di tali superfici.

7. Per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei progetti-norma, in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8. 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 f) 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 e del successivo art. 13.

9. Qualora gli interventi previsti nei Progetti Norma comportino una modifica dell'assetto della rete scolante ovvero una riduzione dei tempi di corrivazione alla rete scolante del bacino o un incremento del coefficiente udometrico, lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere uno studio accurato della nuova situazione idraulica per riadeguare la rete scolante e mettere in sicurezza il bacino scolante. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al

[6] Si tratta di articoli ora abrogati, ma cui è necessario far riferimento in quanto il dimensionamento del vigente P.R.G. è stato calcolato sulla base di questi parametri.

mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e saranno eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

10. L'attuazione del Progetto Norma n. 22, con particolare riferimento alle aree a destinazione D e D1, non potrà prevedere la collocazione di strutture destinate alla produzione artigianale e industriale. Inoltre il Progetto Norma n. 22 deve prevedere anche la realizzazione di una ulteriore opera di urbanizzazione secondaria (oltre a quelle previste dalla L.R. 61/85 e della Tab. 1 del presente articolo) per un importo di circa € 750.000 da realizzarsi su richiesta dell'A.C. A tal fine dovrà essere stipulato apposito protocollo di intesa tra l'A.C. e le ditte interessate che stabiliscono l'opera e le opere da realizzarsi, i tempi, la dislocazione e l'onere esatto.

11. Considerato che gli ambiti degli strumenti urbanistici attuativi a destinazione residenziale riguardano zone all'interno delle quali sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e terziario diffuso e considerato che il loro dimensionamento soddisfa, in forza di quanto sancito all'articolo 12 comma 6 delle N.T.A., gli standard previsti dall'articolo 25 e 26 della L.R. 61/85 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 dall'articolo 31 delle norme tecniche di attuazione (25 della L.R. 61/85). La convenzione urbanistica dovrà specificamente disciplinare tali profili indicando la quantità massima ammissibile di superficie non residenziale ammessa all'interno di ogni lotto e la sua collocazione (piano terra, primo, ecc.).

12. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 4 dell'ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi metereologici del 26 settembre 2007" gli Strumenti Urbanistici Attuativi/Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, o loro varianti, che comportino aumento di superficie urbanizzata dovranno essere corredati della documentazione prevista dall'allegato A della D.G.R.V. n. 1322 del 10.05.2006, come integrato con D.G.R.V. n. 1841 del 19.06.2007 recante le "Modalità operative ed indicazioni tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici". La valutazione di compatibilità idraulica dovrà tenere conto di un tempo di ritorno pari a cinquanta (50) anni, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 5 dell'ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi metereologici del 26 settembre 2007"[7].

13. Qualora vengano richieste specifiche aree di invaso per la raccolta delle acque, queste potranno essere conteggiate quale aree a verde solo se la loro progettazione urbanistico ed edilizia consenta l'effettivo utilizzo di tale aree quale verde, verde per il gioco, lo sport, ecc.;

[7] Adeguamento all'ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi metereologici del 26 settembre 2007", pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 10 del 01.02.2008.

14. Nel complesso di ciascuna area soggetta a trasformazione urbanistica, mediante Strumento Urbanistico Attuativo, dovrà in ogni caso essere assicurato un volume di invaso superficiale non inferiore a 100 mc/ha, ottenuto mediante la limitazione delle superfici impermeabilizzate, la corretta individuazione delle pendenze, il dimensionamento e l'ubicazione delle aree a verde. A questo fine le aree a parcheggio ed i piazzali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie costruttive in grado di assicurare un'adeguata permeabilità e contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche. Tali misure potranno essere integrate mediante l'individuazione di idonee superfici opportunamente sistemate a verde, conformate e dimensionate per costituire dei bacini di primo contenimento dei deflussi che si verificano in occasione degli eventi meteorici di maggior intensità.

15. Tutte le opere fognarie previste nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo devono essere adeguatamente dimensionate, in termini di capacità di invaso e portata, in rapporto all'estensione dell'intervento, alle sue caratteristiche costruttive ed alla potenzialità del sistema di scolo che ne costituisce il recapito, con un tempo di ritorno apri a 50 anni. Per le tratte di rete fognaria che non confluiscono direttamente nei canali consorziali, deve inoltre essere verificata l'idoneità idraulica dei collettori di acque bianche, comunali o privati, nei quali immette la rete a servizio dell'intervento.

16. La rete fognaria di raccolta delle acque bianche da prevedersi nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, salvo risultanze diverse derivate dalle specifiche verifiche tecniche di cui al comma precedente, deve essere dimensionata per garantire un volume minimo d'invaso di 100 mc/ha (1 mc/100 mq).

17. I nuovi interventi di trasformazione urbanistica mediante Strumenti Urbanistici Attuativi che riguardino aree scolanti in collettori consorziali oggetto precedenti interventi di tombinamento, a seguito dei quali non sia stato assicurato un volume di invaso nella rete consorziale di almeno 100 mc/ha di area servita, dovranno prevedere all'interno della rete fognaria propria, in quota parte, un ulteriore volume di invaso compensativo pari alla differenza fra lo standard minimo di 100 mc/ha ed il volume di invaso specifico assicurato all'area dalla rete consorziale, sulla base di uno specifico Piano di Recupero dei volume di invaso.

Art. 12 bis Strumenti urbanistici attuativi

0. Visto l'articolo 50 comma quarto, lett. a della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, l'individuazione di nuovi perimetri di piani urbanistici attuativi, ivi compresi quelli derivanti dalla trasformazione di ambiti territoriali della superficie superiore a 2.500 mq di cui all'articolo 7 comma 3 delle presenti N.T.A., avverrà attraverso specifica variante urbanistica adottata e approvata dal comune secondo quanto previsto dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della L.R. 61/85 e succ. modifiche e integrazioni. Si procederà invece con l'individuazione degli ambiti dei piani di recupero all'interno delle zone di degrado attraverso la deliberazione del Consiglio comunale (e quindi senza la preliminare approvazione della variante urbanistica), come espressamente previsto dall'art. 27 della legge 457/1978 (si veda anche art. 12 quater comma 7 delle presenti N.T.A.).

1. Rispetto al Piano Regolatore Generale, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro - con il limite massimo del 10 per cento - e trasposizioni di zone, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
2. Le modifiche di cui al comma precedente non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
   - la densità massima territoriale o fondiaria;
   - l'indice massimo d copertura territoriale o fondiaria;
   - l'altezza massima degli edifici;
   - la lunghezza massima delle fronti;
4. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Art. 12 ter Altezza dei fabbricati nelle aree soggette a Pianificazione Attuativa di iniziativa Pubblica

1. I Piani Attuativi possono prevedere, nelle norme tecniche, altezze diverse da quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. vigente e precisamente:
   - fino dieci livelli fuori terra con un' altezza massima di 31 ml per Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa Pubblica.

Art. 12 quater S.U.A. "Spinea Centro"

1. Il perimetro di strumento urbanistico di iniziativa pubblica "SUA Spinea Centro" si caratterizza come piano guida e rappresenta un ambito di progetto unitario di qualità urbana e mobilità sostenibile, ispirato ad una logica di approccio integrato, attento alle problematiche morfologiche e d'uso degli spazi aperti, orientato a definire nuove e pertinenti caratterizzazioni insediative, capace di canalizzare in una visione unitaria risorse di natura e provenienza diversa, per la riorganizzazione delle aree di parcheggio e di sosta e per la creazione di spazi qualificati per la fruizione pedonale.
2. Scopo del "S.U.A. Spinea Centro" è anche quello di programmare e coordinare tutti gli interventi urbanistici e costruttivi, sia di iniziativa pubblica che privata.
3. La superficie e il perimetro possono essere comunque oggetto di modeste modifiche in sede di rilievo di dettaglio e attuazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., e quindi senza che ciò comporti riadozione o riapprovazione della perimetrazione.
4. Il SUA "Spinea Centro" può essere attuato per stralci funzionali, secondo la normativa vigente, progetti, interventi specifici, purché coerenti con il programma

generale e il disegno complessivo. A tal fine, con apposite delibere, possono essere individuate, all'interno del "SUA Spinea Centro", le aree (o sub-ambiti) oggetto di elaborazione progettuale e successiva attuazione, le previsioni progettuali, i quadri economici, le convenzioni, e quant'altro ritenuto necessario e funzionale dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei dettami della L.R. 61/85.

5. In assenza del "SUA Spinea Centro", possono essere realizzati gli interventi diretti già consentiti dal vigente P.R.G., a condizione che:

- l'area e/o il manufatto/i oggetto di intervento risultino classificati nel vigente P.R.G.C. come Z.T.O. di completamento e priva di vincoli per la realizzazione e/o cessione di infrastrutture e/o spazi pubblici a favore del Comune;
- la ditta richiedente non sia titolare, al momento dell'adozione della presente variante, di aree destinate a infrastrutture e/o spazi pubblici a favore del Comune; in tal caso, ogni intervento deve essere convenzionato;
- l'intervento non si ponga in contrasto con la programmazione complessiva del SUA Spinea-Centro, sulla base di una valutazione dell'Amministrazione comunale attraverso una deliberazione della Giunta comunale.

6. Sono comunque fatti salvi i perimetri degli strumenti urbanistici attuativi e gli ambiti dei Progetti Norma individuati dal vigente P.R.G. e localizzati all'interno del perimetro individuato;

7. Sono altresì fatte salve le perimetrazioni delle zone di degrado entro cui gli specifici ambiti di intervento da attuare previa predisposizione di un Piano di Recupero (il quale in base alle N.T.A. del P.R.G. può indifferentemente essere di iniziativa pubblica o privata) sono individuabili con delibera di Consiglio comunale ex art. 27 della L. 457/78.

Art. 13 Perequazione fondiaria

1. I progetti-norma di cui alla tabella 1 dell'articolo precedente, ad esclusione di quelli a destinazione d'uso alberghiera (PN 22, 26, 28, 29) e quello destinato a ville (PN 19) si attuano mediante Strumenti Urbanistici Attuativi.

2. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi, redatti dagli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali, sono adottati dalla Giunta Comunale, quando necessario, ed approvati dal Consiglio Comunale, con la procedura di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

3. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi hanno i contenuti di cui all'art. 12 della L.R. 61/85; all'interno degli stessi devono essere individuate le aree in cui viene localizzata la volumetria destinata ai programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 ovvero quelle da comprendere nei Piani per l'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 3 della L. 167/62.

4. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Strumento Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, 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.).

5. La quota di Superficie netta di pavimento attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Strumenti Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie netta di pavimento 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 dagli Strumenti Urbanistici Attuativi stessi.

6. Con l'approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, con le procedure di scomputo di cui al primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61 e tenendo conto di quanto previsto al comma successivo, 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, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla Superficie netta di pavimento 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.

7. Relativamente al verde attrezzato il valore delle opere di urbanizzazione eccedenti la quota minima di 9 mq/abitante corrispondente alla Superficie netta di pavimento residenziale attribuita ai proprietari stessi potrà essere scomputato dalla quota di oneri di urbanizzazione secondaria relativa alle "aree a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport" di cui al successivo art. 30.

8. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno progettate ed eseguite, ai sensi della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, dai proprietari singoli o associati, presentatori dello Strumento Urbanistico Attuativo.

9. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà sostenuto dai privati e dal Comune in proporzione al volume edificabile attribuito a ciascuno di essi.

10. Qualora nei tempi previsti dal P.P.A. per la presentazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi da parte dei proprietari, ovvero entro tre anni dall'approvazione della presente V.P.R.G., i proprietari stessi risultassero in tutto o in parte inadempienti, il Comune potrà procedere, sostituendosi ai proprietari inadempienti nella redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi stessi.

11. Relativamente alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie contenute nei progetti-norma di cui al primo comma, si applica il disposto di cui al comma 8 del precedente articolo 12.

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° Il sistema ambientale

Sezione I[a] Le zone agricole

Art. 14 Edificabilità nelle sottozone agricole E1

1. Le zone agricole E1 sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata. Gli interventi ammessi in tali zone dovranno rispettare quanto prescritto dai successivi commi tanto quanto compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 e s.m. e i..
2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 4, 6, limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
3. L'ampliamento delle abitazioni esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale), con la precisazione che l'ampliamento deve applicarsi alla residenza intesa quale fabbricato (costituito anche da più unità abitative) che presenti unitarietà tipologica; solo nel caso in cui si abbia un edificio a schiera costituito da più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni, purché non costruite ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o art. 3 della L.R. 58/78, la facoltà dell'ampliamento potrà applicarsi a ciascuna delle case costituenti la schiera; l'ampliamento in ogni caso deve essere realizzato in aderenza all'edificio principale e non può essere concesso alle dipendenze staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili).
4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico) e, nel caso di annessi rustici superiori a mq 200 ovvero con superficie coperta superiore al 2% del fondo rustico, deve essere preceduta da un Piano Aziendale che attesti la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica e indichi la superficie coperta massima ammissibile.
5. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E1 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di

piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 18.

6. La costruzione di serre e dei connessi punti di vendita è regolata dalla L.R. 19/99;

7. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente individuati con grado di vincolo, aventi destinazione d'uso non conforme alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo quanto previsto dalla L.R. 24/85.

Art. 15 Edificabilità nelle sottozone agricole E2

1. Le zone agricole E2 sono di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende. Gli interventi ammessi in tali zone dovranno rispettare quanto prescritto dai successivi commi tanto quanto compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 e s.m. e i..

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi (abitazione rurale), con la precisazione che l'ampliamento deve applicarsi alla residenza intesa quale fabbricato (costituito anche da più unità abitative) che presenti unitarietà tipologica; solo nel caso in cui si abbia un edificio a schiera costituito da più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni, purché non costruite ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o art. 3 della L.R. 58/78, la facoltà dell'ampliamento potrà applicarsi a ciascuna delle case costituenti la schiera; l'ampliamento in ogni caso deve essere realizzato in aderenza all'edificio principale e non può essere concesso alle dipendenze staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili)

4. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico) e, nel caso di annessi rustici superiori a mq 200 ovvero con superficie coperta superiore al 2% del fondo rustico, deve essere preceduta da un Piano Aziendale che attesti la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica e indichi la superficie coperta massima ammissibile.

5. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi e di impianti per l'acquacoltura, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi).

6. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E2 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 18.

7. La costruzione di serre e dei connessi punti di vendita è regolata dalla L.R. 19/99.

8. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente individuati con grado di vincolo, aventi destinazione d'uso non conforme alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo quanto previsto dalla L.R. 24/85.

Art. 16 Edificabilità nelle sottozone agricole E3

1. Le zone agricole E3 sono caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali, o misti, costituite da aree ove vi sia una elevata dispersione di fabbricati, in cui la conformazione dell'assetto insediativo renda ipotizzabili interventi per la realizzazione di aggregati abitativi ai sensi del comma 6 dell'art. 11 della L.R. 24/1985. Gli interventi ammessi in tali zone dovranno rispettare quanto prescritto dai successivi commi tanto quanto compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 e s.m. e i..

2. Tipo di interventi previsti: secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L. R. 5 marzo 1985, n. 24; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.

3. Qualora l'azienda presenti appezzamenti in sottozone diverse, la possibilità di usufruire delle opportunità di cui all'art. 5 della L.R. 24/1985 dipenderà dall'ubicazione dell'aggregato abitativo.

4. L'edificazione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale, con la precisazione che l'ampliamento deve applicarsi alla residenza intesa quale fabbricato (costituito anche da più unità abitative) che presenti unitarietà tipologica; solo nel caso in cui si abbia un edificio a schiera costituito da più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni, purché non costruite ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o art. 3 della L.R. 58/78, la facoltà dell'ampliamento potrà applicarsi a ciascuna delle case costituenti la schiera; l'ampliamento in ogni caso deve essere realizzato in aderenza all'edificio principale e non può essere concesso alle dipendenze staccate degli edifici principali (garage o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili).

5. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 7 dell'abaco dei tipi edilizi (annesso rustico) e, nel caso di annessi rustici superiori a mq 200 ovvero con superficie coperta superiore al 2% del fondo rustico, deve essere preceduta da un Piano Aziendale che attesti la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica e indichi la superficie coperta massima ammissibile.

6. La costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi, nonché l'ampliamento di quelli esistenti, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi (fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi).

7. Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese nelle zone E3 deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso adeguati interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente, come precisato nel successivo art. 18.

8. La costruzione di serre e dei connessi punti di vendita è regolata dalla L.R. 19/99;

9. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente individuati con grado di vincolo, aventi destinazione d'uso non conforme alla disciplina di zona, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo quanto previsto dalla L.R. 24/85.

Art. 16 bis Edificabilità nelle sottozone agricole E4 – Borghi lineari

1. Le zone agricole E4 sono gli aggregati abitativi di vecchio impianto ove prevalgono le tipologie insediative agricole, che costituiscono il presidio storico del territorio rurale, ovvero costituiscono caratteristici Borghi lineari. Tali aree sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali. Gli interventi ammessi in tali zone dovranno rispettare quanto prescritto dai successivi commi tanto quanto compatibili con quanto prescritto dalla L.R. 11/2004 e s.m. e i..

2. L'edificazione nelle zone agricole E4 è disciplinata dall'art. 4 della L.R. 24/85, e regolata dalle disposizioni previste per le zone agricole E3 e contenute nell'articolo precedente.

3. Qualora l'azienda presenti appezzamenti in altre sottozone, oltre alla E4, le opportunità di cui agli artt. 3 e 5 della L.R. 24/1985 potranno essere esercitate unicamente all'interno della sottozona E4.

4. Sono individuati all'interno delle zone agricole E4 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 800 mc, fermo restando il dimensionamento per ogni singolo lotto.

5. Nei lotti liberi non edificati, di cui al comma precedente, non sono ammessi annessi rustici.

6. (abrogato)

Art. 17 Vincolo di non edificabilità e di destinazione d'uso

1. All'atto del rilascio del Permesso di Costruire per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 della L. R. 24/85 viene istituito un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, ai sensi del primo comma dell'art. 8 della L. R. 24/85.

2. Le abitazioni esistenti in zona agricola, alla data di entrata in vigore della L. R. 24/85, estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 8 della L. R. 24/85.

3. Il rilascio del Permesso di Costruire per le costruzioni di cui all'art. 6 della L.R. 24/85, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da

trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona Sezione IIa Zone di Tutela.

Art. 18 Tutela del paesaggio

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario in tutto il territorio comunale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi:

a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici;
d) gli esemplari arborei non fruttiferi, singoli o in gruppi o in filari, nonché le siepi e le macchie arbustive esistenti; è fatto generale divieto di abbattimento, se non previo nulla osta rilasciato dal settore ambiente (motivazioni di carattere fito – sanitario a tutela della pubblica incolumità attestate da specifica relazione redatta da tecnico competente); sono comunque ammessi, senza la necessità di preventivo parere da parte del settore ambiente, gli abbattimenti delle essenze arboree e la cui permanenza non sia compatibile con l'edificazione del lotto (preesistenze che verrebbero a trovarsi in corrispondenza della nuova edificazione o in eccessiva prossimità con la stessa);
e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
f) le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;

2. In tutte le aree classificate come agricole, in quelle di tutela ambientale nonché all'interno dei "percorsi di valore storico monumentale" di cui all'art. 33 del P.A.L.A.V., 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 e di quelli previsti dal Regolamento Comunale delle insegne.

3. Nelle sottozone agricole, di cui ai precedenti artt. 14, 15 e 16 gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a Permesso di Costruire/D.I.A, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a Permesso di Costruire/D.I.A, (comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria), devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 10 *unità arboree equivalenti* per ettaro di superficie interessata dall'intervento, determinate secondo le modalità previste nel *Prospetto n. 1: parametri di ricostruzione del verde agrario* dell'Allegato 2 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.*

4. Le essenze arboree ed arbustive di cui al precedente comma 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

nei seguenti capitoli dell'Allegato 2 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico:*

a) *Prospetto n. 2: unità morfologiche,* che indica le unità morfologiche e le Strutture Verdi Ammesse;
b) *Prospetto n. 3: schemi tecnici di riferimento per la realizzazione delle strutture verdi,* che seleziona le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabilisce il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definisce le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate.

5. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nel caso di opere soggette a Permesso di Costruire e Dia, oppure entro un anno dal rilascio dell'istanza di autorizzazione. Per gli interventi di trasformazione edilizia o 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 Permesso di Costruire e Dia.

6. Gli interventi di trasformazione fondiaria, comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria stessa, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di invaso (vasche, stagni, ecc.).

7. 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 ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

Sezione III[a] I beni culturali

Art. 19 Verde privato vincolato

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera g) del precedente art. 1, sono individuate le ville, i parchi e i giardini storici o di non comune bellezza, ai sensi della lettera c) dell'art. 32 del P.AL.A.V. Tali ambiti corrispondono a tutti gli effetti ad ambiti di Z.T.O. di tipo A ai sensi di quanto previsto dal D.M. 1444/1968.

1bis. Rientrano all'interno di tale classificazione anche le aree verdi da tutelare come zone libere e inedificate.

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

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all'articolo successivo, inoltre per quelli non soggetti a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, anche staccato, non superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto nella classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: *ville*, ad esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura.

4. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel comma precedente e nei piani attuativi di cui ai progetti-norma previsti al precedente art. 12, nonché per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di S.n.p. non superiore a mq. 30.

5. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

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

1. Sono classificati come edifici di valore storico-testimoniale le ville, gli edifici rurali che hanno valore storico-testimoniale nonché i manufatti di archeologia industriale come individuati nella tavola Tav. U – Individuazione Schede "B" su base P.R.G. (scala 1:10.000) di cui al successivo comma 2.

2. Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni all'interno del vincolo di tutela paesistica di cui al D.Lgs. 42/2004 nonché all'interno dei "percorsi di valore storico monumentale" di cui all'art. 33 del P.A.L.A.V. e come riportato negli elaborati grafici di progetto della presente Variante, nonché negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 devono essere rispettate le regole compositive delle facciate di cui all'allegato 3 alle N.T.A., 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:

a) *Coperture, grondaie e pluviali:* le coperture degli edifici devono essere in coppi tradizionali; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. 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 saranno in legno naturale o verniciati, nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Gli infissi saranno in legno con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale.

c) *Intonaci e materiali esterni:* nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno 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 paglierino, ocra chiaro, giallo ocra; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo. Non sono ammessi l'acciaio e il calcestruzzo come materiali esterni.

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

3. 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.

4. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e secondo grado di protezione è ammesso, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse dalla scheda dell'edificio[8], l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800; l'ampliamento deve in ogni caso essere realizzato in aderenza all'edificio principale di cui si chiede l'ampliamento, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio storico testimoniale che presenti valenza architettonica; l'ampliamento non può essere concesso alle dipendenze staccate degli edifici principali.

4 bis. (Abrogato).

[8] Non potrà quindi prevedersi l'ampliamento residenziale qualora la scheda dell'edificio non ammetta, tra le destinazioni possibili, quella residenziale.

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

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive;

F = Uffici e studi professionali..

Prog	*Sezione*	*Edificio*	*Via*	*Grado di protezione*	*destinazione d'uso*
2	6	2	Rossignago	**4**	**A, B, F**
1	5	2	Rossignago	**2**	**A, F**
3	23	2	Zigaraga	**4**	**A, B, F**
4	25	2	Zigaraga	**2**	**A, B, F**
5	26	2	Zigaraga	**3**	**A, B, C**
6	27	2	Zigaraga	**3**	**A, B, F**
7	46	3	Rossignago	**4**	**A, C**
8	56	3	Rossignago	**3**	**A, C**
9	58	3	Rossignago	**4**	**A, B**
11	62	3	Rossignago	**4**	**A, B, F**
12	67	3	Rossignago	**6**	**A, C**
13	70	3	Rossignago	**4**	**A, B, F**
15	39	4	Frassinelli	**4**	**A, B**
16	90	4	Rossignago	**4**	**A, C**
17	94	4	Frassinelli	**4**	**A, B**
18	96	4	Frassinelli	**4**	**A, B**
19	207	5	Luneo	**4**	**A, B, C**
20	225	5	Luneo	**4**	**A, C**
22	328	5	Roma	**5**	**A, C**
23	375	5	Luneo	**4**	**A, C**
24	377	5	Roma	**5**	**E**
25	378	5	Roma	**6**	**A, C**
26	497	5	Roma	**4**	**A, C**
27	502	5	Spinea	**4**	**A, C**
28	504	5	Spinea	**6**	**A, C**
29	3	6	P.zza Marconi	**2**	**A, C**
29b	3	6	P.zza Marconi	**4**	**A, C**
30	94	6	Volturno	**5**	**A, C, F**
31	95	6	Volturno	**5**	**A, C, F**
32	149	6	Roma	**4**	**E**
33	193	6	Rossignago	**4**	**A, C**
34	194	6	Rossignago	**5**	**A, C**
35	235	6	Asseggiano	**3**	**A, F**
36	279	6	Rossignago	**5**	**E**
37	285	6	Rossignago	**2**	**A, C**
37b	285	6	Rossignago	**4**	**A, C**
38	297	6	Filande	**4**	**A, C**
39	298	6	Filande	**6**	**A,C,F**
40	299	6	Filande	**5**	**A, C**
41	300	6	Filande	**4**	**A, C**

Prog	*Sezione*	*Edificio*	*Via*	*Grado di protezione*	*destinazione d'uso*
42	325	6	Roma	**4**	**A, C**
43	326	6	Roma	**5**	**A, C**
44	327	6	Roma	**6**	**A, C**
45	328	6	Roma	**6**	**A, C**
46	329	6	Roma	**6**	**E**
47	324	6	Filande	**4**	**A, C**
48	331	6	Roma	**6**	**A, C**
49	332	6	Roma	**5**	**A, C**
50	333	6	Roma	**6**	**E**
51	336	6	Roma	**5**	**A, C**
52	374	6	Roma	**4**	**A, C**
53	383	6	Roma	**5**	**A, C**
54	389	6	Roma	**5**	**E**
55	391	6	Roma	**6**	**A, C**
56	4	7	Villafranca	**3**	**A, B, F**
57	12	7	Villafranca	**3**	**A, B, F**
58	15	7	Villafranca	**6**	**E**
59	16	7	Villafranca	**5**	**A, B, F**
60	224	7	Roma	**5**	**A, C**
61	227	7	Roma	**6**	**A, C**
62	228	7	Roma	**3**	**A, C**
63	229	7	Roma	**2**	**A, C**
64	56	8	Capitanio	**3**	**A, C**
65	98	8	Capitanio	**3**	**A, C**
66	110	8	Capitanio	**3**	**A, C**
67	113	8	Roma	**4**	**A, C**
68	115	8	Roma	**3**	**A, C**
69	116	8	Roma	**6**	**E**
70	117	8	Roma	**6**	**A, C, E**
71	262	8	Capitanio	**3**	**A, C**
72	274	8	Solferino	**3**	**A, C**
73	442	8	I° Maggio	**4**	**A, C**
74	444	8	P.zza E. Fermi	***6***[9]	**A, C, E**
75	4	9	Unità	**4**	**A, C**
76	282	9	Roma	**4**	**A, C**
77	289	9	Roma	**4**	**A, C**
80	340	9	Unità	**5**	**A, C**
81	341	9	Unità	**4**	**A, C**
82	343	9	Unità	**5**	**A, C**
83	347	9	Unità	**6**	**E**
84	348	9	Unità	**5**	**A, C**
85	385	9	Bennati	**4**	**A, C**
86	401	9	Bennati	**4**	**A, C**
87	565	9	Roma	**5**	**A, C**
88	567	9	Verga	**4**	**A, C**
89	670	9	Roma	**6**	**E**

[9] Si vedano le ulteriori prescrizioni riportate al successivo comma 7.

Prog	*Sezione*	*Edificio*	*Via*	*Grado di protezione*	*destinazione d'uso*
92	730	9	Roma	**5**	**A, C**
93	737	9	Roma	**4**	**A, C**
94	29	10	Crea	**4**	**A, C**
95	31	10	Crea	**6**	**E**
96	32	10	Crea	**5**	**E**
97	35	10	Crea	**3**	**A, C**
98	39	10	Crea	**3**	**A, C**
99	74	10	Rossini	**4**	**A, C**
100	78	10	Rossini	**3**	**A, B, C**
101	113	10	Crea	**4**	**A, B, C**
102	129	10	Crea	**3**	**A, C**
103	131	10	Crea	**2**	**A, C**
104	143	10	Villafranca	**4**	**A, B, C**
105	177	10	Rossini	**3**	**A, B, C**
106	46	11	Crea	**3**	**A, B, F**
107	47	11	Crea	**4**	**A, F**
108	49	11	Crea	**4**	**A, B, F**
109	74	11	Crea	**3**	**A, B, C**
110	89	11	Capitanio	**4**	**A, B, F**
111	90	11	Capitanio	**3**	**A, B, F**
112	93	11	Solferino	**4**	**A, B, F**
113	78	12	Fornase	**3**	**A**
115	257	12	Bennati	**4**	**A, B, F**
116	263	12	Bennati	**3**	**A, C**
117	122	13	Crea	**3**	**A, B**
118	35	14	Ferrovia	**2**	**A, C**
119	39	14	Fornase	**4**	**A, C**
120	69	14	Fornase	**3**	**A, B, F**
121	72	14	Fornase	**3**	**A, B, F**
122			Roma	**6**	**A, C**
123			Roma	**6**	**A, C, F**
124			Roma	**6**	**A, C**
126			Unità	**5**	**A, C**
127			Roma	**6**	**A, C, F**
130			Asseggiano	**3**	**A, C, F**
131			Spinea	**3**	**A, C, F**
132			Roma	**4**	**A, C, F**
133			Roma	**4**	**A, C, F**
134			Roma, Capitanio	**4**	**A, C, F**

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

- Tav. U – Individuazione Schede "B" su base P.R.G. (scala 1:10.000);
- Schedatura edifici storici – Schede B (dal n° 1 al n° 50, dal n° 51 al n° 100 e dal n° 101 al n° 134);

– Abaco edifici rurali – Classe tipologica: Bracciantile (Sezioni da n. 1 a n. 6).

7. In ottemperanza alla DGRV n. 3570 del 15/11/2006, di approvazione della "Variante parziale al PRG - Modifiche puntuali", al fine di tutelare la villa del Majno (bene culturale oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004) e il vincolo paesaggistico lungo via Roma (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 18 novembre 1971 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della strada provinciale miranese, nel comune di Spinea"), gli edifici posti a nord di villa del Majno ricadenti all'interno della fascia di rispetto della villa (per i quali il vigente PRG prevede la demolizione), sono esclusi dall'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011.

Art. 21 Sesto 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, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. 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. E' 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 aerazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Art. 22 Quinto 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*, con le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, 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) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
k) 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 e 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.

Art. 23 Quarto 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*, con le seguenti prescrizioni:
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;
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) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
m) 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, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 24 Terzo 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: *ampliamento, ristrutturazione edilizia,* con le seguenti modalità:

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 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.

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, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e delle regole compositive delle facciate e delle coperture.

Art. 25 Secondo 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, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

Sezione IV[a] Vincoli e Fasce di Rispetto

Art. 26 Fasce di rispetto

1. Fasce di rispetto stradali:

1.a – Fasce di rispetto stradali fuori e dentro il centro abitato in corrispondenza dei seguenti assi stradali: 1) 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, E.4, S.a, S.b, S.c, F); 2) 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; 3) 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; 4) 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. All'interno della fasce di rispetto di cui sopra fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dall'articolo 16 e 17 del Codice della strada D.Lgs. n. 285/1992 e succ. mod. e int. All'interno della fasce di rispetto di cui sopra all'interno del centro abitato non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del d.P.r. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali; sempre per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra, 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 ritiene di dover applicare all'interno di tutte le Z.T.O. con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal D.Lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui all'articolo 4 lett. r delle presenti norme).

1.b – Fatte salve le indicazioni di cui al precedente punto 1.a, 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 1 a: 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 ritiene di dover applicare all'interno di tutte le Z.T.O., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal D. Lgs. 115/2008 e succ. mod. e int. (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui all'articolo 4 lett. r delle presenti norme).

1.c – Fatto salvo quanto indicato al precedente punto 1.a (fasce di rispetto previste per le strade oggetto di intervento quali il passante – strada di categoria A - e le opere complementari al passante nn. 8, 8 bis e 9 – strade di categoria C), all'esterno dei centri abitati e all'esterno dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, E.4, S.a, S.b, S.c, F), le fasce di rispetto stradali sono quelle indicate agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e succ. mod. e int.[10] e, qualora non previste (ad esempio

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

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

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

a. 60 m per le strade di tipo A;

b. 40 m per le strade di tipo B;

c. 30 m per le strade di tipo C;

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

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

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

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

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

2. Altre fasce di rispetto:

a) fascia di rispetto dalla ferrovia: per una profondità di ml. 30;

b) fasce di rispetto dai cimiteri: in generale per una profondità massima di ml. 200; ricordato che eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio, si riportano gli specifici provvedimenti con i quali è stata approvata la riduzione di tale fascia (individuabili in cartografia): deliberazione del Consiglio comunale n. 8 e n. 9 del 30/01/2004; la fascia di rispetto del cimitero di via Gioberti è ridotta a ml. 50 dalle mura di cinta del cimitero stesso;

c) fascia di rispetto fluviale di ml. 50 dal limite demaniale del Rio Cimetto e del Fiume Vecchio canale Menegon ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85.

---

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;
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.

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

4. Nelle zone agricole, ai sensi art. 48, comma 7 ter lett. e della l.r. 11/2004 e succ. mod. e int., per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare..

5. Nelle fasce di rispetto di cui alle lettere a), b) e c) del 2° comma del presente articolo non è consentita nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma e fatte salve eventuali deroghe da parte degli enti competenti alla tutela delle relative fasce di rispetto.

6. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. Nelle fasce di rispetto fuori dai centri abitati è ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante, nel rispetto di quanto previsto dalla specifica normativa di settore. Fuori dai centri abitati, le distanze tra gli accessi nuovi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

7. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) del comma 2 del presente articolo sono normalmente destinate all'ampliamento delle aree cimiteriali con conseguente traslazione del vincolo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del testo unico in materia edilizia d.P.r. 380/2001 e succ. mod. e int. e quanto previsto dalla specifica normativa di settore.

8. Nelle fasce di rispetto di cui alla lettera c) del comma 2, gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte del fabbricato; gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 10,00 dal limite demaniale. Al riguardo si precisa che, per allineamento, deve intendersi un fronte pre-costituito riconoscibile nello sviluppo urbano dell'area (allineamento fronte strada, lungo elementi rilevanti dal punto geo-morfologico quali canali, antichi tracciati, ecc.).

9. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione alla tensione dei singoli elettrodotti. Le fasce di distanza indicate assumono valore ricognitivo e, ai fini dell'edificazione, dovrà riferirsi alla normativa specifica in ambito di tutela dall'elettromagnetismo.

10. (abrogato)

11. Sono stati altresì individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i tracciati dei metanodotti esistenti che determinano le seguenti fasce di rispetto, in relazione al diametro delle singole condotte 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 degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni ed integrazioni.

12. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalle presenti norme e/o da specifiche leggi di riferimento (per le strade il codice della strada, per le fasce di rispetto dagli elettrodotti la normativa sull'elettromagnetismo, per le face di rispetto dai cimiteri la normativa specifica, ecc.).

Art. 26bis Prescrizioni di carattere idraulico

1. Le varianti al Piano Regolatore Generale che prevedono interventi che incidono sul regime idraulico sono soggette alla prescrizioni indicate nell'Allegato 4 "Prescrizioni di carattere idraulico alle Varianti al P.R.G.".

2. Dovranno comunque essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nelle Ordinanze del commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.09.2007 che hanno colpito parte del territorio della regione Veneto (Ordinanza del Presidente del consiglio dei Ministri n. 3621 del 18.10.2007).

CAPO II° Il sistema insediativo

Sezione I[a] Zonizzazione

Art. 27 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, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

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 S.n.p. 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 per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. E' ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,80 mq/mq.

6. Nei lotti liberi residui non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione 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.

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6 e nei perimetri dei Progetti Norma, sono

quelle contenute nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

8. (comma abrogato)[11].

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 3,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,9 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 31, con le modalità ivi previste.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 7.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

---

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

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

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

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

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

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

13. 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.

14. 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. 28 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.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,60 mq/mq.

6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione 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 isolate;
R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera;

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

8. (comma abrogato)[12]

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

"*8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti (dove per edificio esistente deve intendersi quello esistente alla data di adozione della VPRG ovvero al 20 febbraio 1998), esterne agli ambiti dei lotti cui è stata assegnata una snp predefinita*

9. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 6,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nella tav. 13.1.2 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l'indice territoriale della zona è fissato in 0,6 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 31 , con le modalità ivi previste.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, si applica il precedente art. 7.

12. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

13. 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.

14. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50% della superficie del lotto non sia impermeabilizzata; nel caso in cui la stessa venga destinata a

---

(lotti R di cui al comma 6), e/o esterne agli ambiti di comparto e/o esterne agli ambiti di piano urbanistico attuativo possono essere frazionate ai fini edificatori in uno o più lotti solo nel caso che i nuovi lotti non risultino inferiori a mq 600, previa detrazione, dalla superficie fondiaria originale, della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,4 mq/mq. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,4 mq/mq. Ai fini dell'applicazione del frazionamento edificatorio di cui sopra, si precisa che:

1. potrà essere applicato tale comma solo nel caso in cui sul lotto vi sia un edificio esistente autonomo con specifica destinazione non accessoria né pertinenziale; deve pertanto escludersi la possibilità di applicare tale comma alle porzioni di edificio e/o ai manufatti che non costituiscano edificio principale autonomo (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si rileva che non costituiscono presupposto al frazionamento edificatorio: magazzini di diverse destinazioni d'uso, garage, porzioni e unità di uno stesso edificio; per chiarire il concetto di edificio è utile ricondurre lo stesso al titolo edilizio che lo ha generato; deve intendersi per edificio quindi l'intera casa a schiera costituita da più unità, la casa singola, la casa bifamiliare e/o plurifamiliare nel suo complesso, il condominio nel suo complesso, ecc.);

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

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

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

parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

Art. 29 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, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.
3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 27.
4. Tipi di intervento previsti all'esterno dei perimetri dei progetti-norma ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 e dell'art. 109 della L.R. 61/85: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.
5. È ammesso inoltre l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.
6. Nei lotti liberi non edificati individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, è consentita l'edificazione 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 isolate;

7. Negli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5 l'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C2, ad eccezione dei lotti liberi non edificati di cui al precedente comma 6, e nei perimetri dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con le precisazioni di cui ai commi successivi..
8. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera p) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.
9. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.
10. Nelle zone C2, le superfici fondiarie esistenti, esterne agli ambiti dei Progetti Norma e dei "lotti liberi non edificati", come individuati con apposita grafia negli elaborati grafici di piano, richiedono in generale l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia, e pertanto non possono essere

utilizzate ai fini edificatori, fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi 4 e 5.

11. In caso di interventi di ristrutturazione, anche parziale, e/o nuova edificazione, l'intervento dovrà garantire che almeno il 50% 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.

Sezione II[a] Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 30 Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate dalla presente variante al P.R.G. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate al primo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, come da elenco riportato negli atti d'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[13]. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate al secondo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 86, come da elenco riportato negli atti d'indirizzo della L.R. 11/2004, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva[14].

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61.

---

13. opere di urbanizzazione primaria
    - strade residenziali;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature; d) 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.

14. opere di urbanizzazione secondaria
    - asili nido e scuole materne;
    - scuole dell'obbligo;
    - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
    - mercati di quartiere; e) 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.

3. In tali aree sono ammessi insediamenti delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ai sensi del primo comma del presente articolo, che devono essere 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. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dello strumento urbanistico generale (realizzazione degli standard urbanistici) è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.

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 sociali e sanitarie
Servizi amministrativi pubblici
Servizi tecnologici e di telecomunicazioni

Sc) Aree per attrezzature a 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 fabbricabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 35 %;

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), 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 oppure a confine;

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 fabbricabilità 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 oppure a confine;

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;

Nelle Aree 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 di interesse pubblico che costituisce l'attività principale.

Il funzionamento di tali esercizi e/o attività accessorie è legato all'esistenza ed 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 comma 8 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

8. La realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico viene conseguito:
   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 definiti:
         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 ed 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.

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

10. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) 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 con delibera di C.C.

11. 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. 31 Parcheggi, accessi e servizi pubblici

1. 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.

c) 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.

2. Interventi con destinazione d'uso direzionale, commerciale, terziario diffuso: la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici non può essere inferiore:

a) nelle zone B, C1, verde privato vincolato, attività produttive in zona impropria e nelle zone D, ad esclusione delle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti: a 0,8 mq/mq di superficie lorda (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) di pavimento dell'attività;

b) nelle zone C2, e nelle zone D (limitatamente alle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti): a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) di pavimento dell'attività.

Nelle zone in cui è prescritta l'applicazione della Classe 5 dei tipi edilizi: capannone, tale quantità minima di superficie da destinare a servizi dovrà essere aggiuntiva rispetto alla quota minima di parcheggio per addetto prescritta dalla classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone. L'eventuale quota eccedente la quota minima di parcheggio per addetto prevista dall'abaco capannone (10% della superficie fondiaria) potrà essere conteggiata anche ai fini del dimensionamento dei servizi di cui alle precedenti lettere a) e b) del presente comma.

3. Almeno la metà della superficie di cui al comma precedente deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

4. In relazione agli interventi con destinazione commerciale:

a) Le grandi e medie strutture di vendita possono essere localizzate o ampliate

subordinatamente alla verifica della compatibilità con i vincoli, standard e criteri urbanistici della L.R. 15/2004 e successive modifiche e integrazioni, nonché del vigente P.R.G.

b) Gli esercizi di vicinato – attività commerciali con superficie, conteggiata ai sensi della legge sul commercio, inferiore ai 250 mq. - non sono soggetti alla previsione di standard urbanistici di parcheggio, ad esclusione dei casi in cui l'intervento preveda nuove superfici commerciali e o nuovi esercizi rispetto alla situazione esistente legittimata di quegli esercizi di nuova edificazione che devono sempre conferire lo standard a parcheggio. Per gli esercizi di vicinato di nuova edificazione all'interno del perimetro del centro individuato dalla planimetria allegata ("Perimetro Spinea Centro"), nell'impossibilità di reperire lo standard a parcheggio, si può prevedere la monetizzazione.

c) La dotazione di standard prevista al comma 2 dell'art. 16 della L.R. 15/2004 è richiesta anche per le medie strutture di vendita o centri commerciali del settore alimentare o misto con superficie di vendita superiore a 500 mq.

d) Per le medie strutture di vendita, con superficie tra i 250 mq. e i 800 mq. per il settore alimentare/misto e tra i 250 mq. e i 1000 mq. per il settore non alimentare, qualora l'Ufficio Tecnico Comunale accerti l'impossibilità di conferire la superficie a parcheggio dovuta (ossia lo standard a parcheggio previsto dalle N.T.A.), è consentita la monetizzazione della superficie a parcheggio in difetto, fatta eccezione per gli insediamenti in zona D nella quale deve essere reperita l'intera superficie a parcheggi prevista dalle presenti N.T.A. In ogni caso gli eventuali casi di monetizzazione devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale previa deliberazione della Giunta comunale.

e) L'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture può essere autorizzato per una sola volta, esclusivamente all'interno dei volumi esistenti, fino ad un massimo del 20% della superficie autorizzata alla data di entrata in vigore del presente provvedimento (modifica introdotta con variante urbanistica approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 50 del 27.07.2006, pubblicata il 22.08.2006 ed entrata in vigore il 21.09.2006), purché la superficie risultante non superi i 2500 mq., nel rispetto dei criteri di programmazione urbanistica ed in deroga agli standard di parcheggio ed alla valutazione sulla viabilità.

f) I parcheggi realizzati nel rispetto degli standard definiti dalla L.R. n. 15/2004 saranno vincolati ad uso pubblico mediante atto unilaterale d'obbligo.

5. Interventi con destinazione d'uso artigianale e industriale (artigianato di produzione e industrie):

a) gli interventi che prevedono un incremento delle superfici esistenti legittimate (inclusi magazzini, superfici accessorie, pertinenze ed escluse le superfici tecniche quali ascensori, locali caldaia, centrali termiche, ecc.) devono rispettare quanto previsto dall'abaco di riferimento (abaco n. 5), la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie fondiaria;

6. Interventi con destinazione servizi e attività di interesse comune: in relazione alla normativa specifica dell'attività da insediare sulla base dello studio del carico urbanistico derivante dall'insediamento dell'attività prevista.

7. 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.

8. Monetizzazione aree a parcheggio: potrà ritenersi ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) intervento diretto in assenza di P.U.A. - parcheggio privato relativo a destinazioni residenziali: per le superfici dovute sulla base di quanto indicato ai commi precedenti eccedenti quanto previsto dalla legge 122/1989 e/o la dotazione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa delle dimensioni di 2.50 m x 5.00 m, solo nei casi in cui la realizzazione del posto auto coperto/scoperto comprometta gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio;
b) intervento diretto in assenza di P.U.A. - parcheggio pertinenziale ad attività commerciali, direzionali, terziario diffuso: secondo quanto indicato ai commi precedenti;
c) intervento soggetto a P.U.A.: la monetizzazione è ammessa secondo quanto previsto dall'articolo 25 della legge regionale 61/85 (articolo che seppure oggi abrogato, costituisce il fondamento del vigente P.R.G. e al quale è necessario riferirsi per i criteri della monetizzazione)[15] e comunque secondo quanto indicato al precedente articolo 12.

---

15 Si riporta l'articolo 25 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61:

Art. 25 -(Rapporti di dimensionamento per gli insediamenti).

Le superfici di cui al punto 1 dell'art. 22, insistenti su aree pubbliche e/o a uso pubblico, possono essere al servizio di opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate al primo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle elencate al secondo comma dell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, come integrato dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.

Le prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi, relativamente a nuovi insediamenti devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria, mentre, per le superfici a servizio delle opere di urbanizzazione secondaria possono far riferimento alle opere esistenti o da realizzare anche in zone funzionalmente contigue, quando ciò sia consentito dal dimensionamento dello strumento urbanistico generale, relativamente alla ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, devono mantenere ferme almeno le superfici libere esistenti; in particolare, i parcheggi sono ricavabili, anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.

In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario o fluviale e nelle zone di tutela cimiteriale, previo parere favorevole delle Autorità competenti.

I rapporti di dimensionamento, di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444, sono così modificati:

b) mq 4,5 per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,5, con un minimo per le aree di nuova espansione di mq. 5.000, per chiese e servizi religiosi;

c) mq. 15,0 riducibili a mq. 10,0 nei Comuni nei quali la popolazione prevista dallo strumento urbanistico non superi i 10.000 abitanti;

d) mq 3,50.

d) costo della monetizzazione: la monetizzazione alternativa alla cessione deve essere pari al valore venale dell'area oggetto di monetizzazione, maggiorata dei costi per la realizzazione delle opere (opere, oneri di progettazione e direzione lavori).

9. Accessi: 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).

10. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni e per gli accessi.

11. In ogni caso non sono ammesse rampe di accesso a garage interrati/seminterrati se non debitamente arretrate dal punto di immissione sulla pubblica via.

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

Sono soppresse le riduzioni previste dall'art. 4 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444, per le zone A, B, C.
Nei Comuni turistici, la dotazione minima per spazi riservati all'attività collettiva, al verde e ai parcheggi deve essere incrementata del fabbisogno per la popolazione turistica prevista dal piano, solamente per il calcolo delle superfici di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444; la dotazione minima di cui alla lettera c) dello stesso articolo è elevata a mq. 20 per abitante o per vano.
La dotazione di parcheggio privato, di cui all'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, è fissata in 1 mq/20 mc di costruzione.
In riferimento ai rapporti di dimensionamento, di cui all'art. 5 del D.M.LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444,
1) negli insediamenti di carattere industriale e artigianale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:
   a) nelle zone di espansione,al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria;
   b) nelle zone di completamento, al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria;la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal comune fino al 4 per cento nelle zone di espansione e fino al 2 per cento nelle zone di completamento mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici;
2) negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore:
   c) nelle zone di espansione, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
   d) nelle zone di completamento, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento. La verifica dei rapporti tra gli spazi di cui al punto 1) dell'art. 22 è effettuata in sede di Piano Regolatore Generale con riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica come determinata allo stesso articolo. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico.
Per gli insediamenti turistici e commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d' uso a parcheggio.
Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.

CAPO III° Il sistema produttivo

Art. 32 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 all'art. 5 delle presenti NTA quali attività del "terziario diffuso" in tutte le sue declinazioni.
2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e il piano primo sono destinati ad attività commerciali, limitatamente ad una superficie di mq 2.500, direzionali, uffici, industria, artigianato e/o ricadenti nelle fattispecie definite all'art. 5 delle presenti NTA quali attività del "terziario diffuso" in tutte le sue declinazioni. È prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva (intesa come lotto minimo di cui alla classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone); l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.
3. Tipi di intervento e destinazioni d'uso previste: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, 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 Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, e 12.
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.

Art. 33 Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate a strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 3 maggio 1988, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, mediante la ricomposizione urbanistica di insediamenti esistenti ovvero di nuova formazione.
2. Destinazione d'uso: attività ricettiva.
3. Tipi di intervento e destinazioni d'uso previste: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, variazione delle destinazioni d'uso con le modalità di cui ai precedenti articoli 9 e 12. I nuovi interventi e gli ampliamenti devono essere eseguiti nel rispetto dell'abaco classe 9.

CAPO IV° Il sistema relazionale

Art. 34 Prescrizioni generali e comuni

1. La presente variante al P.R.G. indica negli elaborati di cui alla lettera g) del precedente art. 1 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;

F - Strade provinciali e comunali locali;

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, 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, devono essere approntati:

a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto e/o betonelle;
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. La progettazione degli interventi di cui al primo comma, lettera A (Autostrade) e C (Strade statali e provinciali extraurbane secondarie) è subordinata alle determinazioni delle conferenze dei servizi ad hoc convocate, se del caso, d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, a termini della L. 241/90, articolo 14, come modificato dall'art. 17 della L. 127/97.

8. La convocazione della conferenza dei servizi di cui al comma precedente è comunque obbligatoria.

9. Prima che siano assunte le determinazioni delle conferenze dei servizi di cui ai commi precedenti, le previsioni della Variante generale al piano regolatore concernenti i tipi A e C di viabilità pubblica di progetto hanno efficacia meramente programmatica e descrittiva. Esse assumeranno efficacia prescrittiva soltanto se, e comunque dopo, che le determinazioni delle Conferenze dei Servizi ad hoc convocate le abbiano confermate e limitatamente agli ambiti territoriali nei tracciati da esse confermati. Per evidenziare tutto quanto sopra detto, esse entrano in cartografia con un segno tratteggiato, come da allegato cartografico.

10. Negli elaborati grafici di progetto sono individuati gli ambiti di riqualificazione stradale che interessano la viabilità compresa all'interno delle zone di degrado ovvero adiacente alle stesse. Nello specifico allegato alle N.T.A. (Repertorio degli ambiti di riqualificazione ambientale) sono individuati tutti gli ambiti di riqualificazione stradale in scala 1:1000. Le aree comprese all'interno degli ambiti di riqualificazione stradale sono destinate all'ampliamento delle sedi viarie esistenti mediante la formazione di specifici Piani di Recupero, senza che si configuri per questo un vincolo preordinato all'esproprio. Per ciascun ambito di riqualificazione stradale è indicata la sezione stradale tipo da rispettare negli interventi mediante Piano di Recupero: le dimensioni delle sedi carrabili, dei marciapiedi e degli elementi compositivi in genere sono da intendere come dimensioni minime.

Art. 35 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. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombinamento di canali, collettori, fossi e simili.
2. Si prescrive per le piste ciclabili:
   a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guard-rail;
   b) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
   c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
   d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

Art. 35bis 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.

Art. 35 ter Installazione degli impianti di telefonia mobile

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

2. Al fine di garantire adeguata tutela dei beni culturali e ambientali del territorio comunale, non è consentita l'installazione di tali impianti all'interno delle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 e all'interno della fascia di 100 lungo via Roma quale ambito sottoposto a vincolo in forza del decreto ministeriale 18 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. 36 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 degli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.

3. Il Dirigente può rilasciare permessi di costruire in deroga nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 14 del testo unico in materia edilizia D.P.R. 380/2001.

Art. 37 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 all'articolo 4 "definizione urbanistiche" delle N.T.A. lettera i) "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 succ. mod. e int. 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), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Art. 38 Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

1. Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il PAT. Hanno valore ed efficacia come PI le parti del PRG non ricadenti all'interno degli ambiti indicati nella planimetria allegata al presente provvedimento denominata "Tavola delle incompatibilità PAT - P.I. (ex PR.G)". **Le parti del PRG vigente all'interno degli ambiti evidenziati sono da considerarsi non compatibili con il PAT**, in quanto non disciplinate da prescrizioni a livello operativo compatibili con la pianificazione a livello strategico e pertanto necessitano di una nuova programmazione a livello operativo (P.I.). Nelle more dell'applicazione del P.I. sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 48 e 18 bis della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni con i limiti relativi alle singole fattispecie dettati dalle prescrizioni e i vincoli del PAT e dalle N.T.A. del vigente PRG quale primo P.I..
2. La tavola delle compatibilità tra PAT e PRG ora PI, individua gli ambiti per i quali le prescrizioni del PAT approvato non sono coerenti con le previsioni dell'attuale PRG e sulle quali le attività di trasformazione del territorio proposte nella fase transitoria tra la data di efficacia del PAT e la data di adozione del primo P.I. possono essere in contrasto con le previsioni urbanistiche del Piano strutturale (PAT) e quindi non ammissibili. Le aree soggette a tale verifica/valutazione sono le seguenti:
   a. Aree idonee al miglioramento della qualità territoriale, ovvero quelle parti di territorio quali l'area della SFMR e l'area posta in prossimità del Casello autostradale di Crea, le cui modalità di intervento, le destinazioni d'uso e la localizzazione dei diritti edificatori avvengono mediante accordo di pianificazione concluso tra Comune, Provincia e soggetti attuatori.
   b. Aree di riqualificazione e riconversione che sono interessate da processi di trasformazione e modificazione dell'assetto fisico e funzionale per le quali il PI dovrà dettare una norma specifica.
   c. Aree di nuova espansione finalizzate all'ampliamento e al completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo.
   d. Aree soggette a riqualificazione naturalistico-ambientale, alla ricostruzione della flora arboreo-arbustiva e a forestazione.
   e. Aree di urbanizzazione consolidata ricomprese nella planimetria del PAT ma non ancora confermate in sede di PI.

f. Aree cui il PAT non assegna una specifica destinazione.
g. Ambiti di edificazione diffusa all'interno dei quali il PI dovrà perseguire azioni per migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione indifferenziata. Rimangono escluse e quindi conservano i diritti edificatori acquisiti con la Variante generale del PRG del 7.7.2000 le aree individuate nel PRG come lotti R a volumetria predefinita.
h. Contesti figurativi, ovvero le aree finalizzate alla conservazione e valorizzazione del paesaggio all'interno delle quali non sono ammesse nuove edificazioni.

3. L'attuazione delle previsioni del PAT mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

4. Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In applicazione del principio di specialità, le norme transitorie di cui all'art. 48 della L.R. n. 11/2004, prevalgono in ogni caso sulle previsioni del PAT in salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della predetta legge regionale.

5. L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività (Dia)/Segnalazioni di inizio attività (Scia) con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

6. L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

a. per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
b. per i/le quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche;

7. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

8. Salvo che il P.I. non disponga diversamente, l'applicazione delle seguenti disposizioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale:

a. Rispetto al Piano Regolatore Generale, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

b. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
   i. la densità massima territoriale o fondiaria;
   ii. l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
   iii. l'altezza massima degli edifici;
   iv. la lunghezza massima delle fronti.

COMUNE DI SPINEA

Variante Generale al Piano Regolatore
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61
Norme Tecniche di Attuazione

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.

I disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi hanno solo valore illustrativo. Servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle.
Sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica.

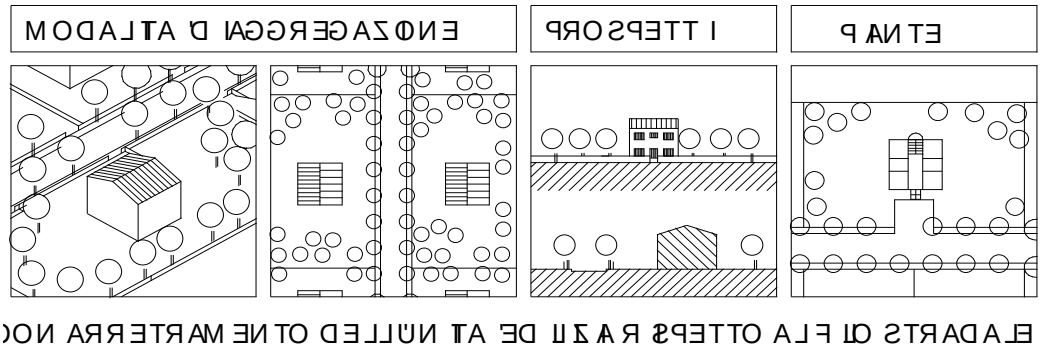
Classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: villa

Singola unità edilizia edificata, 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 fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq./mq.
Rapporto di copertura massimo = 15 % della superficie del lotto.
Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente 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 dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle N.T.A.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal PRG e/o dall'art. 26 delle N.T.A., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00; Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml = ml. 7,50; Distanza minima dalle 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 il rilascio del certificato di abitabilità.

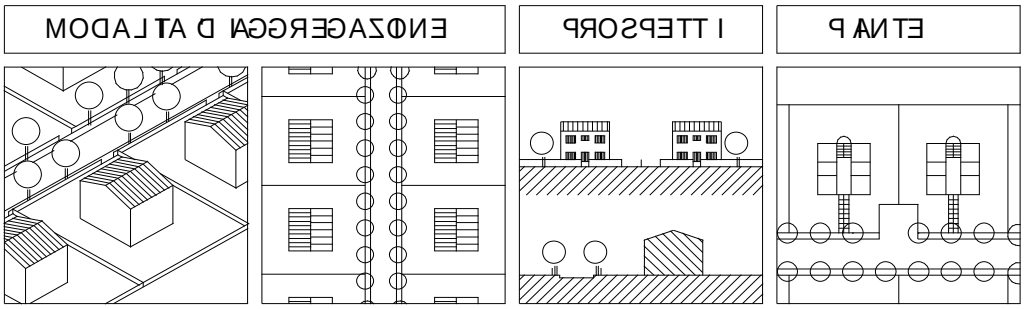


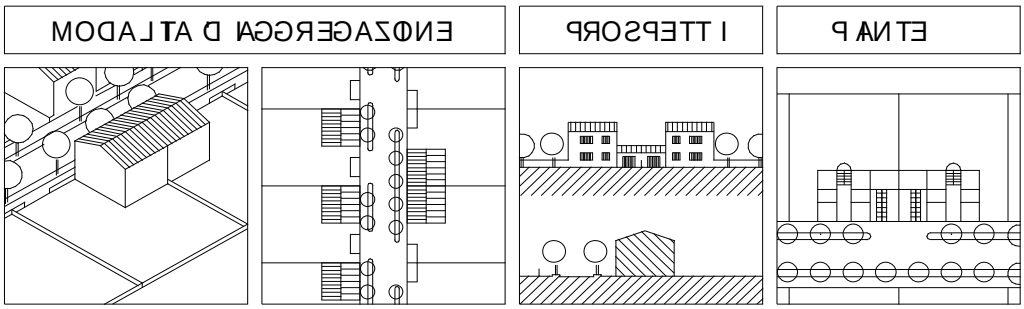
Classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate

Singola unità edilizia edificata all'interno di un singolo lotto.

Lotto minimo = mq. 600
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,30 mq./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,225 mq./mq.
Rapporto di copertura massimo = 30 %
Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente 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 dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle N.T.A.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal PRG e/o dall'art. 26 delle N.T.A., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00; Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml = ml. 7,50; Distanza minima dalle 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 Strumenti Urbanistici Attuativi.



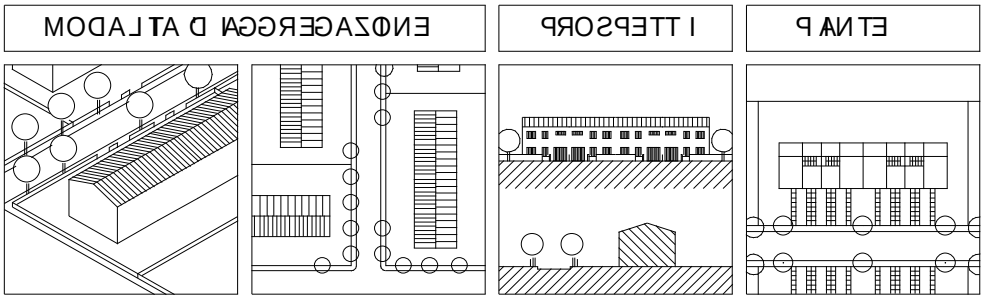


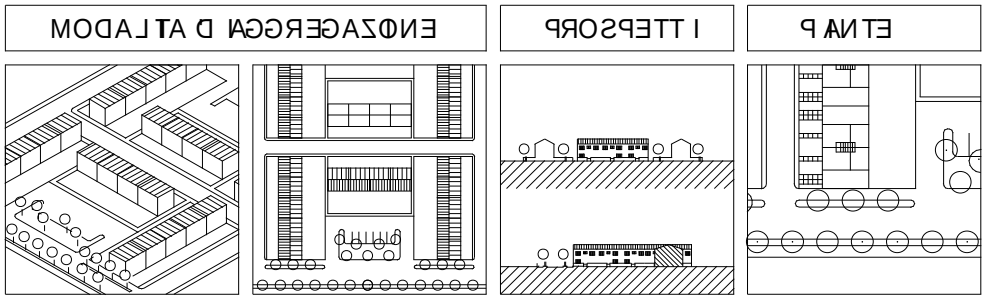
Classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera

Edificio composto da tre o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, 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 fabbricabilità fondiaria massimo = 0,40 mq./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,30 mq./mq.
Rapporto di copertura massimo = 35 %
Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml 9,00)
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente 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 dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle N.T.A.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal PRG e/o dall'art. 26 delle N.T.A., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo; in ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla sede carrabile e l'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale; Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml = ml. 7,50; Distanza minima dalle 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 Strumenti Urbanistici Attuativi.
Accesso carraio: Art. 31 NTA.



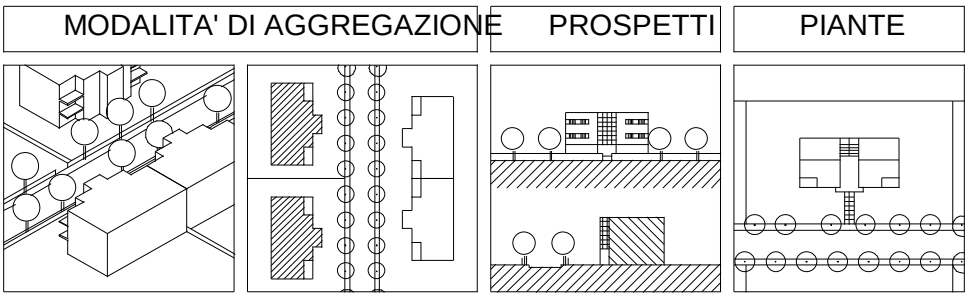


Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini

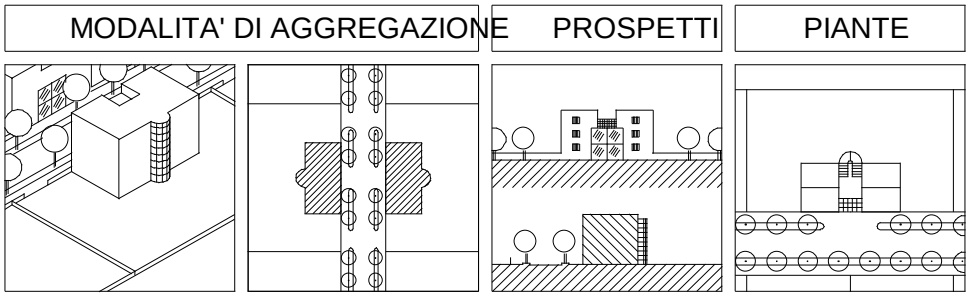
Edificio pluripiano, composto da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singolo lotto. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale.
L' edificio può avere accessi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

Lotto minimo = mq. 800
Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,80 mq./mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria minimo = 0,60 mq./mq.
Rapporto di copertura massimo = 35 %
Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00).
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5.00; è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente 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 dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle N.T.A.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal PRG e/o dall'art. 26 delle N.T.A., le distanze dalle strade sono le seguenti: Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo; in ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla sede carrabile e l'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale**;** Distanza minima dalle strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml = ml. 7,50; Distanza minima dalle 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 Strumenti Urbanistici Attuativi.
Accesso carraio: Art. 31 NTA.



CON ARRETRAMENTO DELL'UNITA' EDILIZIA RISPETTO AL FILO



UNITA' EDILIZIA SUL FILO STRADALE

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.

Rapporto di copertura massimo = 60 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml.10,00). 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;

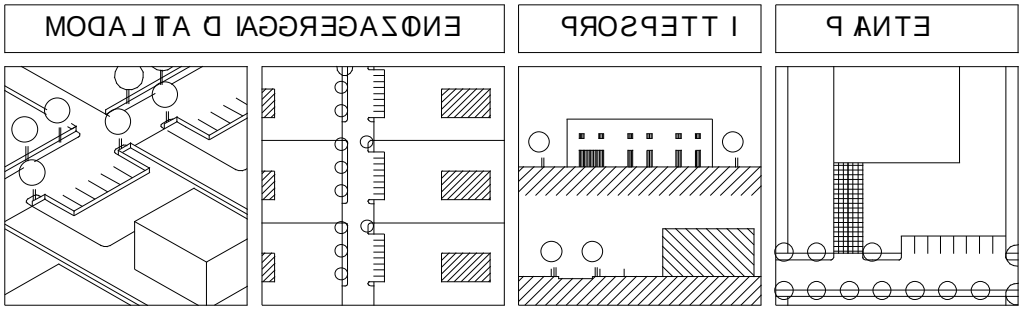
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00 è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato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

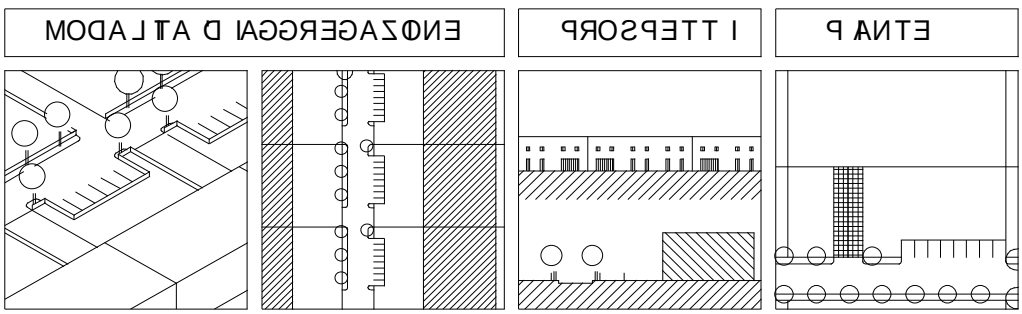
Distanza dalle strade: nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle N.T.A.; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto prevista dal PRG e/o dall'art. 26 delle N.T.A., la distanza dalle strade è di ml. 10,00.

Alloggio per unità produttiva: è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per unità produttiva con un massimo di S.n.p. di mq 140; 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 30,00 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. 6,50)

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 di preesistenza di edificazione esistente 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

Nelle zone agricole di tipo E.4, sia all'interno che all'esterno dai 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. 30,00; **strade di tipo B** = ml. 20,00, **strade di tipo C** = ml. 10,00) con la precisazione che per le strade di tipo F e le strade vicinali la distanza minima dalla strada sarà di ml. 10.00 e la distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio sarà di ml. 5.00.

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 S.n.p. 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 di norma 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 tuttavia in aggetto purché non computabili in termini di S.n.p. ai sensi del precedente art. 4. 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 il Permesso di Costruire o cooperativa,
d) impianti e serre fisse, anche al servizio delle attività florivivaistiche, 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 seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:
   - 4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;
   - 8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;
   - 3 U.B.A. per ettaro per i suini.

Altezza massima dei fabbricati = ml.10,00. 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. 20 dalle Z.T.O. classificate come B, C, D, nonché dagli spazi pubblici o riservati ad attività collettive (Sa, Sb,Sc);
   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. 30 dalle Z.T.O. classificate come B, C,D, nonché dagli spazi pubblici o riservati ad attività collettive (Sa, Sb,Sc)
   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 seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:

4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;

8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;

3 U.B.A. per ettaro per i suini.

Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00. 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 livelli fuori terra e comunque non superiore ai 20 ml;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = si applica il D.M. 1444/68;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00 è ammessa la costruzione a confine in caso di preesistenza di edificazione esistente 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 dalla strada di servizio = ml. 10,00.

Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 1 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 30,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità.