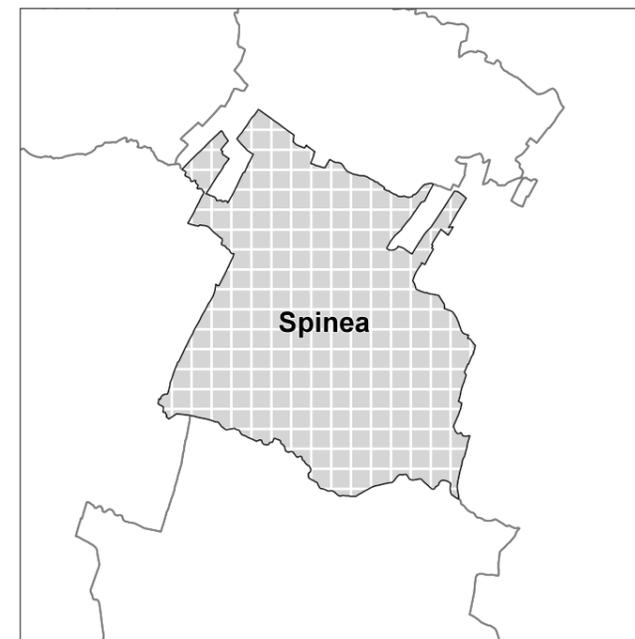




## Confronto tra NTO Vigente e Variante n.12



**Progettisti**

urb. Francesco Finotto  
arch. Valter Granzotto

**Il Sindaco**

**arch. Martina Vesnaver**

**Ufficio Tecnico**

arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato

Approvato



# COMUNE DI SPINEA

**Piano degli Interventi  
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11  
Variante Generale  
Norme Tecniche Operative  
Adeguate alla LR 14/2017 e alla LR 14/2019**

Testo comparato della variante alle Norme Tecniche Operative



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

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

*Analisi*

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

*Progetto*

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

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

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

*Analisi*

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

*Progetto*

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

<p><i>Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi</i></p> <p>1. Hanno valore prescrittivo le seguenti tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1: n° 13.1.a - P.I. Zonizzazione - Spinea, in scala 1:5.000; n° 13.1.b - P.I. Fragilità - Spinea, in scala 1:5.000, nonché le tavole di progetto n° 13.3.1 - P.I. Nord-Ovest, tav. 13.3.2 - P.I. Nord-Est, tav. 13.3.3 - P.I. Centro-Ovest, tav. 13.3.4 - P.I. Centro-Est, tav. 13.3.5 - P.I. Sud-Ovest, e tav. 13.3.6 - P.I. Sud-Est, in scala 1:2000.</p>	<p><i>Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi</i></p> <p>2. Hanno valore prescrittivo le seguenti tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1: n° 13.1.a - P.I. Zonizzazione - Spinea, in scala 1:5.000; n° 13.1.b - P.I. Fragilità - Spinea, in scala 1:5.000, <b>13.1.c - P.I. Ambiti di urbanizzazione consolidata, in scala 1:5.000</b> nonché le tavole di progetto n° 13.3.1 - P.I. Nord-Ovest, tav. 13.3.2 - P.I. Nord-Est, tav. 13.3.3 - P.I. Centro-Ovest, tav. 13.3.4 - P.I. Centro-Est, tav. 13.3.5 - P.I. Sud-Ovest, e tav. 13.3.6 - P.I. Sud-Est, in scala 1:2000.</p> <p>...</p>
<p><i>Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.</i></p> <p>1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Spinea ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.</p> <p>2. Il campo d'applicazione del P.I. è costituito dal territorio del comune di Spinea, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1.</p> <p>3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia e ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente.</p> <p>4. Le presenti norme integrano e, in caso di contrasto, prevalgono sui criteri/definizioni/prescrizioni contenuti nel vigente regolamento edilizio.</p>	<p><i>Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.</i></p> <p>1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Spinea ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 23 aprile 2004, n° 11.</p> <p>2. Il campo d'applicazione del P.I. è costituito dal territorio del comune di Spinea, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1.</p> <p>3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia e ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente.</p> <p>4. Le presenti norme integrano e, in caso di contrasto, prevalgono sui criteri/definizioni/prescrizioni contenuti nel vigente regolamento edilizio.</p> <p>5. <b>Le presenti norme risultano adeguate a quanto previsto dalla legge regionale n. 14/2017 sul contenimento di consumo di suolo e dalla legge regionale 14/2019 – Veneto 2050.</b></p> <p>6. <b>Si riportano di seguito gli ambiti in cui applicare le disposizioni di cui al comma 8ter dell'art. 20 della LR 11/2004 in attuazione delle Direttive contenute nell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT che conformano i criteri generali del PI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aree di urbanizzazione consolidata;</b></li> <li>- <b>Aree idonee al miglioramento della qualità urbana;</b></li> <li>- <b>Aree idonee al miglioramento della qualità Territoriale;</b></li> <li>- <b>Aree di riqualificazione e riconversione.</b></li> </ul> <p>7. <b>Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8ter dell'art. 20 della LR 11/2004 i PUA devono essere localizzati in maniera prevalente (almeno i 2/3 della superficie territoriale) entro gli ambiti di cui al precedente comma.</b></p> <p>8. <b>Si considerano coerenti con criteri generali del PI gli interventi mediante PUA che prevedano il perseguimento di uno o più dei seguenti obiettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La riqualificazione del tessuto edilizio e la rigenerazione urbana;</b></li> <li>• <b>La riqualificazione e l'incremento della dotazione delle aree destinate a servizi e impianti di interesse comune;</b></li> <li>• <b>L'utilizzo del credito edilizio;</b></li> <li>• <b>Il consolidamento del sistema produttivo;</b></li> <li>• <b>Il perseguimento degli obiettivi generali e strategici definiti nell'allegato A alla DGR n. 258 del 15 marzo 2022 - Linee guida di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche del PTRC per le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade a pedaggio e alle stazioni della rete ferroviaria regionale.</b></li> </ul>

Art. 4.

*Definizioni urbanistiche*

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

- a) *Superficie territoriale (ST)*: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- b) *Superficie fondiaria (SF)*: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- c) *Indice di edificabilità territoriale (IT)*: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- d) *Indice di edificabilità fondiaria (IF)*: quantità massima di Superficie Complessiva o di volume edificabile su una determinata superficie. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee l'indice di edificabilità fondiaria è distinto in due parti:
  1. *Indice di edificabilità fondiaria primario*, corrispondente allo *jus aedificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
  2. *Indice di edificabilità fondiaria perequato*, corrispondente allo *jus aedificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di edificabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di edificabilità fondiaria primario.
- e) *Carico urbanistico (CU)*: fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi.
- f) *Dotazioni territoriali (DT)*: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di Urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- g) *Sedime*: impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- h) *Superficie coperta (Sup Cop<sup>1</sup>)*: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, o che emergano dal suolo oltre 0.50 ml rispetto alla quota media del piano campagna ante intervento, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. In particolare, non concorrono alla formazione della superficie coperta:
  - poggioli e terrazze aperte completamente su tutti e tre i lati senza alcun elemento verticale di sostegno purché sporgano dal lato esterno dell'edificio non oltre 1,50 m.;
  - tettoie aperte su tutti e tre i lati senza alcun elemento di sostegno a terra purché sporgano dal lato esterno dell'edificio non oltre ml. 1.50;
  - i bersò, le pompeiane, i pergolati (questi tre elementi non concorrono nel conteggio della superficie coperta in quanto strutture che non devono essere dotate di alcun tipo di copertura e/o di tamponamento laterale) le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne, i campi da tennis, le opere interrato;
  - le casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio (arredo da giardino) liberamente appoggiate al suolo prive di allacciamento ai pubblici servizi con altezza massima (misurata al colmo) non superiore a ml. 2.40 fino ad una superficie coperta massima pari a mq 6,00 (misurata esternamente).
  - I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Art. 17 comma 23.

Articolo soppresso poiché assorbito dalle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio

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

- i) *Superficie permeabile* (SP): porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- j) *Indice di permeabilità* (IPT/IPF): rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- k) *Indice di copertura* (IC): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- l) *Superficie totale* (ST): somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- m) *Superficie lorda* (SL): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Ai fini dell'applicazione della LR 50/2012 si applica la definizione di cui alla lettera b) del primo comma dell'art. 3 della medesima legge.
- n) *Superficie utile* (SU): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- o) *Superficie accessoria* (SA): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
  - i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio, nonché i granai, le stalle e i depositi attrezzi<sup>2</sup>;
  - i sottotetti accessibili raggiungibili attraverso scala fissa e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili (ai sensi del DM 5 luglio 1975) cui l'altezza media dei locali del sottotetto - o sue porzioni - sia uguale o superiore a ml. 2,10, che costituiscono superficie utile; è altresì computata come superficie accessoria la porzione superiore a ml 2,10 dei sottotetti non accessibili né praticabili (chiusi e con accesso attraverso botola)<sup>3</sup>;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
  - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli indipendentemente dal fatto che siano fuori terra, interrati o seminterrati<sup>4</sup> ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile:
  - Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali;
  - Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili;

<sup>1</sup> Adeguato osservazione 53, lettera a)

<sup>2</sup> Adeguamento osservazione 53, lettera f)

<sup>3</sup> Adeguamento osservazione 53, lettera c)

<sup>4</sup> Adeguamento osservazione 53, lettera d)

- Le vasche antincendio;
  - Le cassette 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) per ogni superficie fondiaria corrispondente a ciascuna Superficie Complessiva oggetto di intervento non inferiore a mq 200<sup>5</sup>; tali strutture, se realizzate diversamente, verranno interamente computate come superficie accessoria;
  - I manufatti per il ricovero di piccoli animali, nel rispetto dei parametri definiti al successivo Art. 17 comma 23. Oltre sono interamente computati come superficie accessoria.
  - Le pertinenze (bersò, gazebo senza copertura di qualsiasi tipo e natura, pompeiane, cassette in legno e/o similari liberamente appoggiate al suolo e prive di allacciamento ai pubblici servizi, pergolati, ricoveri attrezzi da giardino, ecc.) costituite in struttura leggera legno/metallo e/o similari (con esclusione di qualsiasi opera muraria) che vengono poste sull'area di pertinenza del fabbricato, come disciplinate dal Regolamento Edilizio<sup>6</sup>.
- p) *Superficie complessiva (SC)*: somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
- q) *Superficie calpestabile*: superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- r) *Superficie di Vendita (SV)*: come definita dal primo comma dell'art. 3 della LR 50/2012, la lettera a) e successive modificazioni.
- s) *Sagoma*: conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. Costituiscono variazione della sagoma le modifiche del posizionamento dell'edificio all'interno del lotto qualora comportino modifiche anche di una sola delle misure delle distanze dell'edificio dai confini e/o dalla strada superiori al 10% delle distanze originarie. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi riguardanti la realizzazione e/o la modifica di camini, torrette, canne fumarie, terrazze, poggiali, sporti di gronda, bersò, aggetti senza sovrastanti corpi chiusi etc., a condizione che la loro realizzazione/modifica non vari la superficie coperta. Non costituiscono modifica della sagoma gli interventi realizzati in applicazione di quanto previsto dall'articolo 11 del D. Lgs. 30.05.2008, n. 115 (attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE) e successive modificazioni.
- t) *Volume totale o volumetria complessiva*: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Ai fini del dimensionamento, per determinare il carico urbanistico e verificare le dotazioni territoriali dei servizi pubblici, si assume come volume urbanistico il prodotto della Superficie Complessiva per un'altezza virtuale di 2,7.
- u) *Altezza lorda*: differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- v) *Altezza del fronte*: l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota media ante intervento del terreno posta in aderenza all'edificio di progetto;

<sup>5</sup> Adeguato osservazione 53, lettera q)

<sup>6</sup> Adeguato osservazione 53, lettera b)

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il filo interno del muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità dell'estradosso delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

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

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

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

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

1. *Distanza dai confini (DC)*: Per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra la sagoma dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso. Le distanze dai confini vengono misurate radialmente rispetto alla sagoma dell'edificio in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta; si precisa, che per distanza dai confini, si intende la distanza minima tra due proprietà contigue; non si intende la distanza tra strada e proprietà; si precisa altresì che la distanza dai confini, nel caso di costruzione, si riferisce alla superficie coperta dell'edificio e che, ai fini della misurazione della distanza dai confini, sono esclusi dal computo della distanza dai confini gli elementi decorativi quali cornici, cornicioni e gli elementi tecnologici esterni non integrati costruttivamente all'edificio (pluviali, canne fumarie esterne in metallo, ecc.), mentre concorrono ai fini della verifica del rispetto della distanza dai confini tutti gli elementi costruttivi che fanno parte integrante della costruzione (camini e canne fumarie integrati e realizzati in muratura, ecc.); sono comunque esclusi i camini e le canne fumarie che non sporgano di oltre 30 cm dalla linea esterna del muro.
2. *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (DF)*: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano (anche se solo una parete è finestrata).
3. *Raggio minimo (RM)*: è la distanza tra i fabbricati in lotti diversi intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della sagoma degli edifici contermini.
4. *Distanza dalle strade (DS)*: è la distanza intesa come raggio minimo, che intercorre tra il vertice della sagoma dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale esistente o prevista dal PI (solo ai fini della verifica della distanza tra edifici con strada interposta/distanza dalle strade, anche ai fini delle deroghe ammesse dal d.m. 1444/1968 art. 9 si assume come riferimento solo la situazione di fatto e non quella prevista nel PI)<sup>7</sup>, 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

<sup>7</sup> Adeguato osservazione n. 48

conteggiata la larghezza del marciapiede attuata in forza di quanto previsto dall'articolo 36 "marciapiedi" del regolamento edilizio.

- aa) *Parete finestrata*: si intende la parete munita di apertura di qualsiasi genere verso l'esterno (porte, balconi, finestre di ogni tipo sia con le caratteristiche di veduta che di luce, ecc.).
- bb) *Aree a parcheggio*: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma incluse quelle di distribuzione interna al parcheggio; in ogni caso lo spazio di manovra non potrà concorrere nel conteggio se costituisce al tempo stesso anche viabilità di accesso al lotto; qualora l'area di sosta includa anche lo spazio di manovra ai fini del parcheggio dell'auto, per il conteggio delle superfici di cui al successivo Art. 34 potrà considerarsi anche lo spazio di manovra purché questo non superi il 50% della superficie dello spazio di sosta effettiva per l'auto<sup>8</sup>; l'area a parcheggio dovrà essere dimensionata in modo tale da garantire adeguati spazi per la circolazione interna con corsie di ingresso e uscita di larghezza adeguata; tutti i posti auto (coperti e scoperti) devono essere accessibili e utilizzabili in modo autonomo, fatti salvi i due posti auto riferiti ad una stessa unità abitativa che possono essere anche posizionati in successione (ad es. posto auto scoperto antistante il garage coperto relativo alla stessa unità abitativa e/o due posti auto coperti e/o scoperti con sviluppo in lunghezza).
- cc) *Edificio*. Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. In caso di costruzioni adiacenti, per edificio deve intendersi la costruzione riconoscibile nel suo complesso dal titolo edilizio in forza del quale è stato costruito: ad esempio casa a schiera, quadrifamiliare, condominio, bifamiliare, ecc.
- dd) *Pertinenza*. Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Le cassette in legno di cui alla precedente lettera o) non sono considerate edifici ma opere pertinenziali di arredo.
- ee) *Area vincolata dagli edifici esistenti*: gli edifici esistenti legittimati (inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio), estendono un vincolo sulla superficie fondiaria ad essi corrispondente alla data di adozione del piano generale degli interventi (28 luglio 2017)<sup>9</sup>, fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona secondo i valori attuali. La demolizione parziale o totale del fabbricato, riduce o annulla rispettivamente il vincolo *non aedificandi* sulla superficie fondiaria ad esso pertinenziale, oppure può determinare una riduzione della superficie pertinenziale. Qualora vi siano edifici esistenti (evidentemente legittimati, inclusi anche quelli oggetto di condono edilizio) che superino la potenzialità edificatoria ammessa dal lotto di riferimento, potranno essere ammessi - ai sensi di quanto previsto dall'articolo 18 bis della legge regionale 11/2004 e s.m.i. e purché compatibili con eventuali norme specifiche previste per i vari edifici e zone e con la normativa in ambito di tutela del paesaggio e/o altre tutele quali idrogeologica, ambientale, ecc.) - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

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

<sup>9</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera b).

- ff) *Piano fuori terra*: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- gg) *Piano seminterrato*: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- hh) *Piano interrato*: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- ii) *Sottotetto*: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- jj) *Soppalco*: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- kk) *Numero dei piani*: E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- ll) *Edificio Unifamiliare*: Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- mm) *Balcone*: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- nn) *Ballatoio*: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- oo) *Loggia/Loggiato*: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- pp) *Pensilina*: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- qq) *Portico/Porticato*: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- rr) *Terrazza*: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- ss) *Tettoia*: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- tt) *Veranda*: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili<sup>10</sup>.
2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.
3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 44 della L.R. 11/2004 e agli specifici provvedimenti di Giunta Regionale.
4. Per le definizioni degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

<sup>10</sup> Adeguamento osservazione n. 56, punto 5

Art. 5. *Destinazioni d'uso*

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

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

3. Per le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole, ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004, non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle schede degli edifici storico testimoniali di cui al successivo Art. 19 ed eventuali interventi ai sensi dello sportello unico delle attività produttive come specificamente disciplinati.

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

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

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

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

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

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive.
- *Annessi rustici*.
- *Complessi commerciali*: medie strutture di vendita superiori a mq 1500, medi centri commerciali e grandi strutture di vendita come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere e) f) e g).
- *Terziario diffuso*: con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) *pubblici esercizi*: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
  - b) *strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive complementari*, come definite e disciplinate dagli art. 24 e 26 della LR 14 giugno 2013 n. 11 e successive modificazioni;
  - c) *commercio al dettaglio* [esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e) e successive modificazioni];
  - d) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali, agenzie varie);
  - e) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa);
  - f) *autorimesse* (pubbliche e private), garage multipiano e non;
  - g) *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali);
  - h) *attrezzature per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo, ricreative*, quali: scuole private, palestre, centri fitness, sale gioco, cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park;
- *Complessi direzionali*: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Strutture ricettive all'aperto*, come definite e disciplinate dall'art. 25 della LR 14 giugno 2013, n. 11.

Articolo soppresso poiché assorbito dalle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio

- *Aree attrezzate per la sosta temporanea*, riservate esclusivamente alla sosta occasionale, per un massimo di quarantotto ore consecutive, di camper, autocaravan, caravan e roulotte, ai sensi dell'art. 36 della LR 14 giugno 2013, n. 11, dell'art. 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, e dell'art. 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e successive modificazioni.
- *Artigianato e industrie e attività produttive in genere*, compresi i laboratori di sperimentazione e ricerca e gli uffici tecnici a servizio dell'attività principale artigianale o produttiva: officine, carrozzerie, elettrauto, gommisti, attività logistiche, depositi di materiali non costituenti pertinenze di attività principali ad altro uso rimessaggio e custodia di veicoli, camper, lavorazione rifiuti.
- *Servizi e attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici, come disciplinati dai successivi 35 e 36.
- *Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi*, in conformità alle disposizioni di cui all'art 31bis, comma 2 della LR 11/2004.

**Art. 6. Modalità e strumenti di attuazione**

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti.
  2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.
  3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
  4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:
    - permesso di costruire;
    - segnalazione certificata di inizio attività;
    - denuncia di inizio attività (in caso di piano casa);
    - comunicazione inizio lavori;
    - comunicazione inizio lavori asseverata.
  5. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi o da una Variante allo stesso.
- ...

**Art. 9. Intervento diretto**

1. L'intervento diretto, come definito al precedente Art. 4 comma 4 si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo o individuato un comparto urbanistico. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o la costituzione del consorzio di comparto, salvo gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle

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

1. Il Piano degli Interventi si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi e interventi diretti.
  2. Il comparto urbanistico, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dal presente Piano degli Interventi e dai Piani Urbanistici Attuativi.
  3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 e possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
  4. Gli strumenti di attuazione diretta, ai sensi del D.P.R. 380/01 sono:
    - permesso di costruire (ordinario ai sensi dell'art. 10, convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis e in deroga ai sensi dell'art. 14);
    - segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22;
    - Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23;
    - ~~denuncia di inizio attività (in caso di piano casa);~~
    - comunicazione inizio lavori, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e-bis;
    - comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi dell'art. 6-bis.
  5. Il Piano urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente negli ambiti e nelle zone del territorio comunale espressamente indicati dal presente Piano degli Interventi o da una Variante allo stesso.
- ...

**Art. 7. Intervento diretto**

1. L'intervento diretto, come definito al precedente Art. 4 comma 4 si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo o individuato un comparto urbanistico. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, o la costituzione del consorzio di comparto, salvo gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01. Il titolo edilizio è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo edilizio (art. 12 comma 2 D.P.R. 380/2001).

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

2. Gli strumenti di intervento diretto sono quelli previsti dalla normativa statale e regionale richiamati al precedente Art. 4 comma 4.

2. Gli strumenti di intervento diretto sono quelli previsti dalla normativa statale e regionale richiamati al precedente Art. 4 comma 4.

3. Gli edifici esistenti vincolano le superfici in base all'indice di densità edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo edilizio a prescindere dal frazionamento del lotto originario o dall'alienazione di parte dello stesso.

4. Un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa realizzata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio/efficacia dell'ulteriore (nuovo) titolo edilizio, dovendosi considerare non solo la superficie libera e la potenzialità edificatoria ad essa corrispondente, ma anche la superficie complessiva del fabbricato preesistente al fine di verificare se, in relazione all'intera superficie dell'area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente), residui l'ulteriore potenzialità edificatoria di cui si chiede la realizzazione, a nulla rilevando che questa possa insistere su una parte del lotto in seguito catastalmente divisa, dovendosi considerare irrilevanti i frazionamenti delle proprietà private medio tempore intervenuti.

5. Quando un'area edificabile viene successivamente frazionata in più parti tra vari proprietari, la superficie disponibile nell'intera area permane invariata, sicché, qualora siano già state realizzate sul lotto originario una o più costruzioni, i proprietari dei vari terreni, in cui detto lotto sia stato successivamente frazionato, hanno a disposizione solo la potenzialità edificatoria che eventualmente residua tenuto conto di quanto originariamente costruito. In altri termini, qualora un lotto urbanisticamente unitario sia già stato oggetto di uno o più interventi edilizi, la potenzialità edificatoria residua va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata, con irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali, onde evitare che il computo dell'indice venga alterato con l'ipersaturazione di alcune superfici al fine di creare artificiosamente disponibilità nel residuo.

6. Nell'ipotesi in cui il lotto originariamente edificato abbia generato più lotti distinti, poi venduti ad altri, il proprietario del lotto frazionato non potrà "scaricare", sul lotto di altra proprietà, in tutto o in parte il vincolo di inedificabilità determinato dalla costruzione originaria, se non attraverso specifico atto registrato e trascritto tra i proprietari interessati.

7. La dimostrazione della potenzialità edificatoria del lotto oggetto di intervento costituisce pre-requisito per la presentazione del titolo edilizio e deve essere documento indispensabile da allegare alla richiesta del titolo edilizio e/ o presentazione di SCIA anche nel caso riguardi immobili di altra proprietà. A tal fine sarà concesso l'accesso agli atti relativi a titoli edilizi di altra proprietà se la motivazione [oltre agli altri casi previsti dalla legge] deriva dalla necessità di determinare la consistenza degli immobili in funzione dell'individuazione della potenzialità edificatoria residua.

8. Fanno eccezione a tali verifiche preliminari i lotti edificabili con superficie edificabile già assegnata [lotti inedificati] e le aree edificabili che ricadono all'interno di ambiti di piani urbanistici attuativi già individuati.

#### *Art. 10. Progetti norma*

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

#### *Art. 8. Progetti norma*

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

Tab. 1 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri (Superficie complessiva)														
parametri indicativi					parametri prescrittivi									Abitanti teorici ERP
ATO	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	SC alberghiera massima mq	SC commerciale massima mq	SC totale massima mq	tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	SC destinata a Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	SC destinata a E.R.P. %	Abitanti teorici ERP
7	2	22.060	16.800	2.680	2.010	570	7.560	-	-	7.560	2, 3, 4	3.024	40%	54
7	3	38.800	21.560	3.840	10.400	3.000	9.702	-	-	9.702	2, 3, 4	3.881	40%	70
7	19	105.400	42.750	9.750	50.700	2.200	12.825	-	-	12.825	1, 2	-	0%	-
7	20	76.180	28.295	8.287	36.359	3.239	12.733	-	-	12.733	2, 3, 4	5.093	40%	92
7	28	71.900	32.700	-	35.200	4.000	-	7.500	-	7.500	3, 4	-	0%	-
7	30	46.936	8.514	-	36.936	1.486	2.816	-	-	2.816	2, 3, 4	-	0%	-
9	7	11.675	8.010	1.885	820	960	3.605	-	-	3.605	2, 3, 4	1.442	40%	26
10	8	21.600	11.500	2.910	6.180	1.010	5.175	-	-	5.175	2, 3, 4	2.070	40%	37
10	10	12.200	8.560	2.180	1.050	410	3.852	-	-	3.852	2, 3, 4	1.541	40%	28
11	13	38.900	19.140	10.197	6.651	2.959	13.334	-	-	13.334	2, 3, 4	5.333	40%	96
12	31	21.543	7.881	3.301	10.361	-	1.293	-	-	1.293	2, 3, 4	-	0%	-
12	32	6.895	3.852	1.350	1.165	522	1.875	-	312	1.875	2, 3	-	0%	-
12	33	5.045	1.221	-	3.824	-	915	-	-	915	2, 3, 4	-	0%	-
13	16A	78.475	27.089	6.872	39.725	4.788	24.381	-	-	24.381	2, 3, 4	9.752	40%	176
13	16B	10.025	3.461	878	5.075	612	3.114	-	-	3.114	2, 3, 4	1.246	40%	22
13	17	12.738	2.267	430	-	123	1.485	-	-	1.485	2, 3, 4	-	0%	-
13	18	103.882	37.500	17.200	47.282	1.900	23.361	-	-	23.361	2, 3, 4	9.344	40%	168
13	21	27.050	11.000	6.250	7.600	2.200	8.250	-	-	8.250	2, 3, 4	3.300	40%	59
13	22	86.755	33.837	5.000	23.920	1.080	13.500	5.000	4.500	23.000	-	-	0%	-
13	34	4.908	3.593	-	1.000	315	1.080	-	-	1.080	2, 3, 4	-	0%	-
13	35	3.260	1.520	370	-	1.370	1.140	-	-	1.140	2, 3, 4	-	0%	-

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

Tab. 1 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri (Superficie complessiva)														
parametri indicativi					parametri prescrittivi									Abitanti teorici ERP
ATO	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	SC alberghiera massima mq	SC commerciale massima mq	SC totale massima mq	tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	SC destinata a Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	SC destinata a E.R.P. %	Abitanti teorici ERP
7	2	22.060	16.800	2.680	2.010	570	7.560	-	-	7.560	2, 3, 4	3.024	40%	54
7	3	38.800	21.560	3.840	10.400	3.000	9.702	-	-	9.702	2, 3, 4	3.881	40%	70
7	19	105.400	42.750	9.750	50.700	2.200	12.825	-	-	12.825	1, 2	-	0%	-
7	20	76.180	28.295	8.287	36.359	3.239	12.733	-	-	12.733	2, 3, 4	5.093	40%	92
7	28	71.900	32.700	-	35.200	4.000	-	7.500	-	7.500	3, 4	-	0%	-
7	30	46.936	8.514	-	36.936	1.486	2.816	-	-	2.816	2, 3, 4	-	0%	-
9	7	11.675	8.010	1.885	820	960	3.605	-	-	3.605	2, 3, 4	1.442	40%	26
10	8	21.600	11.500	2.910	6.180	1.010	5.175	-	-	5.175	2, 3, 4	2.070	40%	37
10	10	12.200	8.560	2.180	1.050	410	3.852	-	-	3.852	2, 3, 4	1.541	40%	28
11	13	38.900	19.140	10.197	6.651	2.959	13.334	-	-	13.334	2, 3, 4	5.333	40%	96
12	32**	6.895	3.852	1.350	1.165	522	1.875	-	312**	1.875	2, 3	-	0%	-
12	33	5.045	1.221	-	3.824	-	915	-	-	915	2, 3, 4	-	0%	-
13	16A	78.475	27.089	6.872	39.725	4.788	24.381	-	-	24.381	2, 3, 4	9.752	40%	176
13	16B	10.025	3.461	878	5.075	612	3.114	-	-	3.114	2, 3, 4	1.246	40%	22
13	17*	12.738	2.267	430	-	123	1.485	-	-	1.485	2, 3, 4	-	0%	-
13	18	103.882	37.500	17.200	47.282	1.900	23.361	-	-	23.361	2, 3, 4	9.344	40%	168
13	21	27.050	11.000	6.250	7.600	2.200	8.250	-	-	8.250	2, 3, 4	3.300	40%	59
13	22	86.755	33.837	5.000	23.920	1.080	13.500	5.000	4.500	23.000	-	-	0%	-
13	34***	4.908	3.593	-	1.000	315	1.080	-	-	1.080	2, 3, 4	-	0%	-
13	35	3.260	1.520	370	-	1.370	1.140	-	-	1.140	2, 3, 4	-	0%	-

\* la SC è da intendersi comprensiva dell'edificio esistente (Bar Eden) ed è posto a carico del soggetto attuatore la cessione del percorso ciclopedonale di circa 405 mq tra via Capitanio e via Cavour, nonché dell'area a parcheggio e marciapiede lungo via Roma, corrispondente ai mappali 1824, 1825 e 1826 di circa 140 mq come opera in perequazione urbanistica e condizione attuativa. **Entro l'ambito di intervento ammessa la localizzazione di credito edilizio fino a 1000 mq di Sc aggiuntiva. La localizzazione di Credito edilizio può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. La quantità minima di aree a servizi pubblici non deve essere inferiore a 30 mq/abitante.**

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

\*\*\* entro il PN 34 è ammessa la localizzazione di credito edilizio fino a 1000 mq di Sc aggiuntiva. La localizzazione di Credito edilizio può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione. La quantità minima di aree a servizi pubblici non deve essere inferiore a 30 mq/abitante.

### Art. 11. Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione

- Negli elaborati cartografici di piano di cui alla lettera d) del precedente Art. 1 sono individuati con giusta grafia gli ambiti soggetti ad accordi di pianificazione la cui disciplina attuativa è prescritta in ciascun accordo, in conformità alle disposizioni di zona.
- Ciascun accordo contiene gli impegni del proponente, i contenuti urbanistici, le tempistiche e la durata degli accordi, nonché e le condizioni risolutive degli stessi.
- Si riportano di seguito le principali carature urbanistiche contenute nei singoli accordi di pianificazione:

tab. 2 dimensionamento degli Accordi di Pianificazione														
parametri indicativi					parametri prescrittivi								Note	
ATO	AP-n	APP prog	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie fondiaria pubblica mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a verde privato mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie in cessione mq	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	Sc commerciale massima mq	SC totale massima mq	Note
07	09	01	7.500	3.030	-	-	-	2.160	-	2.310	-	-	-	
11	11	02	20.158	11.180	-	-	4.900	-	-	-	-	-	2.700	2.700
12	03	03	26.622	5.200	-	-	21.422	-	-	-	-	-	1.598	1.598
13	04	04	1.348	1.037	-	200	-	111	-	-	-	-	-	SC=Vedi lotto R2/53
13	05	05	8.270	3.308	1.654	-	2.481	-	827	-	3.491	-	3.491	
13	06	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente
13	07	07	11.350	3.010	-	-	1.113	2.517	-	-	4.710	-	1.793	La superficie totale dell'intervento è di mq 11.350 di cui 7.240 mq già pubblici o di uso pubblico, la cui sistemazione è a carico del soggetto attuatore e mq 1.100 da cedere da parte del soggetto attuatore
13	02	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente
Totale			94.428	29.325	1.654	1.883	39.570	2.271	5.537	5.810	8.032	2.700	10.732	

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

- Negli elaborati cartografici di piano di cui alla lettera d) del precedente Art. 1 sono individuati con giusta grafia gli ambiti soggetti ad accordi di pianificazione la cui disciplina attuativa è prescritta in ciascun accordo, in conformità alle disposizioni di zona.
- Ciascun accordo contiene gli impegni del proponente, i contenuti urbanistici, le tempistiche e la durata degli accordi, nonché e le condizioni risolutive degli stessi.
- Si riportano di seguito le principali carature urbanistiche contenute nei singoli accordi di pianificazione:

Tab. 2 dimensionamento degli Accordi di Pianificazione (Superficie Complessiva)													
parametri indicativi					parametri prescrittivi							Note	
ATO	APP n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie fondiaria pubblica mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a verde privato mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie in cessione mq	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	Sc commerciale massima mq	SC totale massima mq	Note
07	01	7.500	3.030	-	-	-	2.160	-	2.310	-	-	-	
11	02	20.158	11.180	-	-	4.900	-	-	-	-	-	2.700	2.700
12	03	26.622	5.200	-	-	21.422	-	-	-	-	-	1.598	1.598
13	04	1.348	1.037	-	200	-	111	-	-	-	-	-	SC=Vedi lotto R2/53
13	05	8.270	3.308	1.654	-	2.481	-	827	-	3.491	-	3.491	
13	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente
13	07	11.350	3.010	-	-	1.113	2.517	-	-	4.710	-	1.793	La superficie totale dell'intervento è di mq 11.350 di cui 7.240 mq già pubblici o di uso pubblico, la cui sistemazione è a carico del soggetto attuatore e mq 1.100 da cedere da parte del soggetto attuatore
Totale		94.428	29.325	1.654	1.883	39.570	2.271	5.537	5.810	8.032	2.700	10.732	

## Art. 12. *Perequazione urbanistica*

1. Il PI individua i seguenti ambiti di perequazione urbanistica precisandone la tipologia di perequazione:
  - ATO 1, 2, 3, 4, 5: ambiti di perequazione ambientale;
  - ATO 6, 7, 8, 9, 10, 11: ambiti di perequazione integrata e ambientale.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
  - a) L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della LR 11/2004.
  - b) Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Piano Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente al valore degli immobili posseduti sulla base dell'imponibile catastale, all'edificabilità complessiva, unitamente al Comune, il quale agisce per garantire l'attuazione dei programmi e progetti di pubblica utilità e di interesse collettivo (programmi di E.R.P., opere di urbanizzazione primaria e secondaria, permute di aree nell'ambito di procedure espropriative, ecc.).
  - c) La quota di Superficie Complessiva attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Piani Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie Complessiva residenziale massima al netto della quota destinata ad edilizia residenziale pubblica, precisamente individuata nella tab. 1 di cui all'articolo precedente, ed è utilizzabile secondo le modalità attuative previste dai Piani Urbanistici Attuativi stessi.
  - d) Con l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) e tenendo conto di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 8, gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, nonché ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, secondo la procedura della cessione volontaria, a prezzi che dovranno corrispondere a criteri di legge, quando non diversamente disposto negli specifici accordi di pianificazione, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla Superficie Complessiva destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica, come individuate negli elaborati di piano. Si impegnano inoltre a partecipare per la loro quota di volume edificabile alle spese per le opere di urbanizzazione.
  - e) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o pubblica privata. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di intervento nelle forme di legge.
  - f) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI.
  - g) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici definiti dal PAT e agli interventi programmati dal PI. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli

## Art. 10. *Perequazione urbanistica*

1. Il PI individua i seguenti ambiti di perequazione urbanistica precisandone la tipologia di perequazione:
  - ATO 1, 2, 3, 4, 5: ambiti di perequazione ambientale;
  - ATO 6, 7, 8, 9, 10, 11: ambiti di perequazione integrata e ambientale.
2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
3. Disposizioni generali:
  - a) L'urbanizzazione e l'edificazione sono attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della LR 11/2004.
  - b) Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Piano Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente al valore degli immobili posseduti sulla base dell'imponibile catastale, all'edificabilità complessiva, unitamente al Comune, il quale agisce per garantire l'attuazione dei programmi e progetti di pubblica utilità e di interesse collettivo (programmi di E.R.P., opere di urbanizzazione primaria e secondaria, permute di aree nell'ambito di procedure espropriative, ecc.).
  - c) La quota di Superficie Complessiva attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Piani Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie Complessiva residenziale massima al netto della quota destinata ad edilizia residenziale pubblica, precisamente individuata nella tab. 1 di cui all'articolo precedente, ed è utilizzabile secondo le modalità attuative previste dai Piani Urbanistici Attuativi stessi.
  - d) Con l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 19 della LR 11/2004, comma 2, lettera m) e tenendo conto di quanto previsto dal comma 4 del precedente Art. 8, gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, nonché ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, secondo la procedura della cessione volontaria, a prezzi che dovranno corrispondere a criteri di legge, quando non diversamente disposto negli specifici accordi di pianificazione **o dal Regolamento ERP**, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla Superficie Complessiva destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica, come individuate negli elaborati di piano. Si impegnano inoltre a partecipare per la loro quota di volume edificabile alle spese per le opere di urbanizzazione.
  - e) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o pubblica privata. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di intervento nelle forme di legge.
  - f) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI.

oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera h.

h) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a) e b).

4. Modalità di attuazione:

a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
- attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
- assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
- riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
- localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 1.
- attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

b) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

g) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici definiti dal PAT e agli interventi programmati dal PI. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera h.

h) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a) e b).

4. Modalità di attuazione:

a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
- attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
- assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
- riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
- localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 1.
- attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

b) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

5. In alternativa a quanto previsto al precedente comma 3 lettera g), il soddisfacimento dell'interesse pubblico, previa verifica di coerenza con gli obiettivi strategici del PAT, può essere conseguito anche mediante la corresponsione di un contributo straordinario/perequativo pari al valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità stabilite nella convenzione urbanistica. Il Consiglio Comunale può stabilire con idonea delibera specifici parametri integrativi in relazione alle destinazioni d'uso (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale commerciale), ai tipi di intervento (come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01), al grado di complessità dell'intervento e alla localizzazione (entro o fuori gli ambiti di urbanizzazione consolidata), disciplinandone le modalità di corresponsione (realizzazione di opere pubbliche, cessione di aree, versamento al Comune).

### Art. 13. Credito edilizio

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
  - a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
  - b) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
  - c) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
  - d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.
2. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
3. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

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

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

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000 definiti dal Consiglio Comunale mediante giusta delibera che individua il perimetro delle aree ammesse alla formazione del credito edilizio;
  - b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.
5. Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.
6. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

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

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS ÆDIFICANDI*

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

#### INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

### Art. 11. Credito edilizio

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario di un immobile/avente titolo esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
  - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
  - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.. In particolare, la Superficie Complessiva legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.
  - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) o destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 18 comma 5 sia all'interno delle zone F1 di cui al successivo 32 e finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.
2. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.
3. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale come definita nella mappa del valore immobiliare allegata al Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.
4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.
5. Il P.I. nei successivi Art. 28 Art. 29 e Art. 30 individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi mediante l'attribuzione dell'indice di edificabilità fondiaria perequato.
6. Il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi individua gli indici di trasformazione del credito edilizio in relazione alle modalità di formazione (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica) o alle zone OMI di utilizzo.
7. Nelle ZTO B, C1 e C2, di cui ai successivi Art. 28 Art. 29 e Art. 30 nonché negli ambiti di edificazione diffusa di cui al successivo Art. 16 è ammessa la localizzazione di Credito edilizio in aggiunta alla Superficie Complessiva prevista dal PI fino al 15% dei "lotti liberi non edificati" e dei Progetti Norma di cui al successivo Art. 8, previa verifica degli standard urbanistici minimi (30 mq/abitante per i PUA).
8. Nelle ZTO B, C1 e C2, di cui ai successivi Art. 28 Art. 29 e Art. 30 nonché negli ambiti di edificazione diffusa di cui al successivo Art. 16 la localizzazione di Credito edilizio può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito

adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

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

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

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

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

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

edilizio a mq di SC relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio, e corrisposto con le modalità del contributo di costruzione.

#### *Art. 14. Le penalità ai fini edificatori*

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

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

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

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;

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

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

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

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

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;

- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

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

a) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: aree con franco di bonifica insufficiente, sofferenza idraulica e terreni con modeste caratteristiche geotecniche. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi alla presenza di paleoalvei ed alle relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, mentre nelle zone interessate da dossi fluviali a frazione sabbiosa prevalente dovrà essere stimato caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno. Nelle situazioni di maggiore penalità di tipo idraulico dovranno essere previste soluzioni specifiche finalizzate alla possibilità di realizzare volumi al di sotto del piano campagna e garantire questi ultimi da allagamenti causati dalle acque superficiali. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.

b) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati da eventuali interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare: analisi chimiche ed

- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.

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

c) *Terreni idonei a condizione di tipo a)*: terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: aree con franco di bonifica insufficiente, sofferenza idraulica e terreni con modeste caratteristiche geotecniche. Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi precedentemente indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi alla presenza di paleoalvei ed alle relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, mentre nelle zone interessate da dossi fluviali a frazione sabbiosa prevalente dovrà essere stimato caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in relazione alla tipologia costruttiva ed all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno. Nelle situazioni di maggiore penalità di tipo idraulico dovranno essere previste soluzioni specifiche finalizzate alla possibilità di realizzare volumi al di sotto del piano campagna e garantire questi ultimi da allagamenti causati dalle acque superficiali. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate.

d) *Terreni idonei a condizione di tipo b)*: terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati da eventuali interventi **di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione**. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare: analisi

ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati, monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con la tipologia dei terreni interessati o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

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

chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati, monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con la tipologia dei terreni interessati o gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate.

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

#### Art. 15. Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico

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

a) aree ad alto rischio idraulico:

- aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento..
- Criticità di grado 1: ambito urbanizzato.
- Criticità di grado 2: ambito agricolo.

b) Interventi previsti:

- Bacini di lagunaggio.
- Demolizione di tubi/accessi/attraversamenti esistenti e ricostruzione degli stessi con diametro adeguato.
- Scavo per risezionamento dei fossati, compreso il disboscamento e decespugliamento.

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

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

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

4. Il P.I. individua le Aree classificate dal *Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia* come «P1 area a scolo meccanico» e soggette alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione. L'intero territorio comunale è classificato nella classe di Pericolosità P1 (pericolosità moderata) dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e soggetto alle disposizioni delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Si richiama in particolare la disciplina di cui agli artt. 14 e 15 delle NTA del P.G.R.A.

ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

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

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

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

a) aree ad alto rischio idraulico:

- aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico, che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento..
- Criticità di grado 1: ambito urbanizzato.
- Criticità di grado 2: ambito agricolo.

b) Interventi previsti:

- Bacini di lagunaggio.
- Demolizione di tubi/accessi/attraversamenti esistenti e ricostruzione degli stessi con diametro adeguato.
- Scavo per risezionamento dei fossati, compreso il disboscamento e decespugliamento.

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

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

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO CONDIZIONE DI PERICOLOSITÀ IN RIFERIMENTO AL P.A.I. P.G.R.A.

4. Il P.I. individua le Aree classificate dal *Piano stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) del Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia* come «P1 area a scolo meccanico» e soggette alle disposizioni delle relative Norme di Attuazione. L'intero territorio comunale è classificato nella classe di Pericolosità P1 (pericolosità moderata) dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e soggetto alle disposizioni delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Si richiama in particolare la disciplina di cui agli artt. 14 e 15 delle NTA del P.G.R.A.

ZONA VULNERABILE DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA

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

6. Gli interventi dovranno garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle

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

acque (PTA) approvato con delibera di Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 nonché il rispetto della disciplina contenuta nel «Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella Laguna di Venezia» - Piano Direttore 2000 - approvato con D.C.R. n. 24/2000.

#### Art. 16. Norme di Tutela idraulica

1. Gli interventi edilizi e quelli di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale dovranno rispettare le seguenti norme di tutela idraulica, in conformità alle prescrizioni del PAT e dello Studio di compatibilità idraulica allegato al PAT:
- a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*
- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
  - Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.
- b) *Superfici impermeabili*
- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
  - Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una sufficiente capacità di invaso (porosità efficace); la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
- c) *Reti di smaltimento delle acque*
- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
  - valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- d) *Aree a verde pubbliche/private*
- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua. Qualora la progettazione urbanistica ed esecutiva delle aree destinate a invaso idraulico non ne consenta l'effettivo utilizzo a verde attrezzato, per il gioco e lo sport tali aree non potranno essere conteggiate come aree a verde pubblico.

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

1. Gli interventi edilizi e quelli di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale dovranno rispettare le seguenti norme di tutela idraulica, in conformità alle prescrizioni del PAT e dello Studio di compatibilità idraulica allegato al PAT:
- a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*
- Le nuove urbanizzazioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
  - Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito di ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione con ricostruzione, di ampliamento e nuova costruzione, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.
- b) *Superfici impermeabili*
- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
  - Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una sufficiente capacità di invaso (porosità efficace); la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;
- c) *Reti di smaltimento delle acque*
- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
  - valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.
- d) *Aree a verde pubbliche/private*
- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la

2. In tutto il territorio comunale devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

3. In sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi dovrà essere sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:

- determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
- predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.

4. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha). I volumi compensativi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

5. In ogni caso, in assenza di valutazioni di maggior dettaglio, si dovranno garantire i seguenti valori minimi:

- 500 m<sup>3</sup>/ha per aree a destinazione produttiva e commerciale;
- 500 m<sup>3</sup>/ha per aree a destinazione residenziale;

6. Ai fini dell'applicazione del principio dell'invarianza idraulica si dovrà tenere conto anche delle aree per le quali il PI prevede trasformazioni non ancora attuate.

7. Poiché l'intero territorio Comunale manifesta già al presente un grado di criticità idraulica, classificato come *Aree "PI" nel PAI del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia* prima di ogni intervento o trasformazione territoriale devono essere definite e realizzate adeguate misure di mitigazione; in particolare<sup>11</sup> è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato soprizzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali; il piano terra degli edifici dovrà essere adeguatamente sopraelevato rispetto all'attuale quota media del piano campagna (40 – 50 centimetri) e dei nuovi piani stradali per portarlo al di sopra delle quote di possibile allagamento. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume

manutenzione dei corsi d'acqua. Qualora la progettazione urbanistica ed esecutiva delle aree destinate a invaso idraulico non ne consenta l'effettivo utilizzo a verde attrezzato, per il gioco e lo sport tali aree non potranno essere conteggiate come aree a verde pubblico.

2. In tutto il territorio comunale devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

3. In sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi dovrà essere sviluppato uno studio idraulico di dettaglio che consenta, con riferimento alle aree oggetto di trasformazione territoriale, di:

- determinare compiutamente le misure di mitigazione delle criticità esistenti al fine di eliminarle prima dell'urbanizzazione;
- predisporre tutte le misure compensative necessarie per garantire l'invarianza idraulica.

4. Detto studio dovrà esaminare tutte le nuove previsioni urbanistiche e le portate che si generano conseguentemente a piogge di varie durate (per il prescritto tempo di ritorno di 50 anni) garantendo il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a quella attuale (per aree agricole tale portata è stimabile pari a 8-10 l/s,ha). I volumi compensativi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

5. In ogni caso, in assenza di valutazioni di maggior dettaglio, si dovranno garantire i seguenti valori minimi:

- 500 m<sup>3</sup>/ha per aree a destinazione produttiva e commerciale;
- 500 m<sup>3</sup>/ha per aree a destinazione residenziale;

6. Ai fini dell'applicazione del principio dell'invarianza idraulica si dovrà tenere conto anche delle aree per le quali il PI prevede trasformazioni non ancora attuate.

7. Poiché l'intero territorio Comunale manifesta già al presente **un** grado di criticità idraulica, classificato come *Aree "PI" nel PAI del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia* prima di ogni intervento o trasformazione territoriale **devono essere** definite e realizzate adeguate misure di mitigazione; in particolare<sup>13</sup> è sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno

<sup>11</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 1

<sup>13</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 1

la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni.

8. Dovranno essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità (pagg. 113 ÷ 114), da considerarsi - allo stato attuale delle verifiche - come valori minimi necessari. I suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, quali ad esempio quelle di cui al successivo comma 9. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti<sup>12</sup>.

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

...

essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato soprizzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali; il piano terra degli edifici dovrà essere adeguatamente sopraelevato rispetto all'attuale quota **media** del piano campagna (40 – 50 centimetri) e dei nuovi piani stradali per portarlo al di sopra delle quote di possibile allagamento. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni.

8. Dovranno essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità (pagg. 113 ÷ 114), da considerarsi - allo stato attuale delle verifiche - come valori minimi necessari. I suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, quali ad esempio quelle di cui al successivo comma 9. Volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti<sup>14</sup>.

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

10. ...

<sup>12</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 2

<sup>14</sup> Adeguamento parere Geno Civile del 29.12.2017 prot. 543039, punto 2

## Art. 17. *Disciplina delle zone agricole*

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

2. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

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

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

5. Gli interventi *edilizi* soggetti a idoneo titolo, a partire dalla ristrutturazione anche parziale dell'esistente, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 5,00% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) della superficie territoriale, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 2 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Gli interventi *edilizi* soggetti a idoneo titolo, a partire dalla ristrutturazione anche parziale dell'esistente, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento e per una sola volta, fino al raggiungimento della soglia minima del 5,00% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) della superficie territoriale, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 2 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale*. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

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

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

**EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA**

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

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

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

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

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

13. Gli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale sono inedificabili e non trovano applicazione gli interventi previsti dagli art. 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 della 14/2009 come modificata dalla LR 32/2103 e s.m.i., in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della medesima legge. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni; sono fatti salvi gli interventi ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo*, e s.m.i.; gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 comma 1 della LR 11/2004 sono ammessi mediante l'applicazione della procedura SUAP per le aziende agricole ai sensi della LR 55/2012. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento della superficie lorda di pavimento. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto già legittimato: gli annessi rustici e tutte le strutture agricolo-produttive non possono essere destinate a residenza, né le superfici commerciali o produttive condonate possono essere destinate a residenza, annessi rustici o strutture agricolo-produttive.

14. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 44, comma 5 della LR. 11/2004 fino alla ristrutturazione dell'esistente. È esclusa qualsiasi forma di ampliamento della superficie lorda di pavimento<sup>15</sup> degli edifici esistenti. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

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

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

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

9. Nella zona agricola all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004. All'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale è ammessa altresì la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali e nelle zone di tutela dei corsi d'acqua. In tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione della Superficie complessiva demolita in altra sede ma sempre all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale assicurando l'invarianza del consumo di suolo ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera c) della LR 14/2015 mediante il ripristino di pari superficie naturale e seminaturale interessata dall'intervento di impermeabilizzazione. I progetti all'uopo devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte rinaturalizzate e/o seminaturalizzate. In ogni caso la ricostruzione dovrà essere posta almeno parzialmente entro il raggio massimo di 50 m. dal perimetro esterno di edifici esistenti.

10. Entro gli ambiti di integrità fondiaria paesaggistica e ambientale sono consentiti gli interventi di cui ai successivi commi 15. , 18. e da 29. a 38.

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

12. La costruzione delle nuove abitazioni e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi (Allegato 1a alle N.T.O: abitazione rurale). **Gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere un numero massimo di tre unità abitative, compresa l'esistente.**

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

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

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

- a) **gli interventi ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – *Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo*, e s.m.i.,**
- b) **la realizzazione di piscine pertinenziali all'edificato esistente e suo servizio ai sensi dell'art. 44, comma 5bis della LR 11/2005;**
- c) **La realizzazione di serre, serre tunnel a campata singola o multipla e insediamenti orto-floricoli in conformità alle disposizioni di cui ai successivi commi 23, 25 e 26.**
- d) **La realizzazione manufatti per il ricovero di animali da bassa corte e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 27.**
- e) **La realizzazione di box e recinzioni per il ricovero di equidi, nonché per pensioni canine o altri animali d'affezione, in conformità alle disposizioni di cui al successivo comma 28.**
- f) **Gli interventi di riutilizzo delle strutture agricolo produttive di cui ai successivi commi da 29. a 38.**

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

16. Il PI sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli, della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, dell'individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT e del ruolo del territorio agricolo nel sistema della città metropolitana, individua all'interno del territorio agricolo gli *ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale*,

<sup>15</sup> Adeguamento osservazione n. 58

2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

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

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

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

#### SERRE FISSE

20. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, rispettando le seguenti distanze minime:

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

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

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

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

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

ai sensi dell'art. 43, comma 2, lettera b) della LR 11/2004, in cui si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.

17. ~~Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 15. e dal successivo comma 18. , gli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale sono inedificabili, e non trovano applicazione gli interventi previsti dagli art. 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 della LR 14/2009 come modificata dalla LR 32/2103 e s.m.i. né gli interventi di cui agli art. 6 e 7 della LR 14/2019 – Veneto 2050 in deroga alla pianificazione urbanistica comunale, in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della medesima legge 14/2009 e dalla successiva della LR 14/2019 - Veneto 2050, art. 3, comma 4 lettera b). All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» definiti ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni; sono fatti salvi gli interventi ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 — Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e peschicoltura, e s.m.i., nonché gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 comma 1 della LR 11/2004 sono ammessi mediante l'applicazione della procedura SUAP per le aziende agricole ai sensi della LR 55/2012. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza incremento della superficie lorda di pavimento. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto già legittimato: gli annessi rustici e tutte le strutture agricole produttive non possono essere destinate a residenza, né le superfici commerciali o produttive condonate possono essere destinate a residenza, annessi rustici o strutture agricole produttive.~~

18. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» sono **sempre ammessi i seguenti interventi:**

a) **Gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 comma 1 della LR 11/2004.**

b) **Gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 44, comma 5 della LR. 11/2004 fino alla ristrutturazione dell'esistente con eventuale limitata modifica dell'altezza strettamente necessaria a garantire l'adeguamento dei locali alle destinazioni funzionali ammesse. È esclusa qualsiasi forma di ampliamento della superficie lorda di pavimento<sup>16</sup> degli edifici esistenti. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.**

c) **Gli interventi di cui al precedente comma 15e quelli di cui ai successivi commi da 29 a 38.**

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

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

20. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell'*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

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

22. *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi*, allegato alla *Relazione sul settore primario* ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli

<sup>16</sup> Adeguamento osservazione n. 58

- Superficie lorda non superiore a mq 12,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,20.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza e altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, oppure a confine o a distanza inferiore con atto registrato e trascritto da parte del confinante.
- Distanza dagli edifici di altra proprietà non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.
- Tali manufatti possono essere realizzati solo come pertinenze di edifici a destinazione residenziale esistenti: gli stessi non sono ammessi in aree prive di preesistenze residenziali.

altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).

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

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

24. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, **nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione**, rispettando le seguenti distanze minime:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

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

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

- a) alla data di adozione della presente Variante n. 12 al P.I. erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
- b) successivamente alla adozione presente Variante n. 12 al P.I. non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- c) hanno perduto in nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

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

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

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

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

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

34. Le strutture agricole produttive non più funzionali all'attività agricola possono avere la destinazione residenziale nei limiti di cui ai successivi comma, se rispettano le distanze minime dagli allevamenti esistenti, altrimenti possono essere recuperati come spazi accessori o di servizio alla

residenza. Per le strutture agricole produttive di valore storico testimoniale si applicano le disposizioni di tutela specifiche.

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

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

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

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

#### Art. 18. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

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

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

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

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

3. Destinazioni d'uso previste: residenza.

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

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

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

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

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

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

3. Destinazioni d'uso previste: residenza.

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

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

6. Entro due anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici ammessi entro i lotti liberi non edificati di cui al comma precedente. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto di cui al comma precedente. Successivamente è ammessa all'interno degli stessi la localizzazione di credito edilizio di cui al precedente Art. 11 con un limite massimo di mq 180 di Superficie Complessiva per ciascun lotto di superficie fondiaria minima di mq 1600, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma. Per ogni tre mq di Superficie Complessiva localizzata entro tali ambiti è riconosciuto al soggetto attuatore uno *jus aedificandi* aggiuntivo di due metri quadri di Superficie Complessiva fino al raggiungimento del limite massimo di mq 300 di Superficie Complessiva totale per lotto.

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

*Rapporto di copertura massimo* = 30%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 9,80

*Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 10,00

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

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

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

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

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

6. Entro ~~due~~ **cinque** anni dall'entrata in vigore del **primo Piano generale** degli Interventi<sup>17</sup> devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici ammessi entro i lotti liberi non edificati di cui al comma precedente. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto di cui al comma precedente. Successivamente è ammessa all'interno degli stessi la localizzazione di credito edilizio di cui al precedente Art. 11 con un limite massimo di mq 180 di Superficie Complessiva per ciascun lotto di superficie fondiaria minima di mq 1600, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma, **qualora il lotto individuato cartograficamente risulti, alla data di adozione del presente Piano degli Interventi, di superficie inferiore al minimo richiesto si procederà riducendo in maniera corrispondente la Superficie Complessiva ammessa.** Per ogni tre mq di Superficie Complessiva localizzata entro tali ambiti è riconosciuto al soggetto attuatore uno *jus aedificandi* aggiuntivo di due metri quadri di Superficie Complessiva fino al raggiungimento del limite massimo di mq 300 di Superficie Complessiva totale per lotto.

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

*Rapporto di copertura massimo* = 30%

*Altezza massima dei fabbricati* = ml. 9,80

*Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 10,00

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

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

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

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

<sup>17</sup> Il primo Piano generale degli interventi è entrato in vigore il 15 maggio 2018.

### Art. 19. Ambiti di tutela del paesaggio

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

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

#### CONTESTI FIGURATIVI

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

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

4. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del precedente Art. 11.

11. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

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

### Art. 21. Ambiti di tutela storico-monumentale

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CONTESTI FIGURATIVI

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

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

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

5. In ottemperanza alla DGRV n. 3570 del 15/11/2006, di approvazione della "Variante parziale al PRG - Modifiche puntuali", al fine di tutelare Villa Fornoni (detta il Palazzon) denominata anche villa del Majno (bene culturale oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004) e il vincolo paesaggistico lungo via Roma (art. 136 del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 18 novembre 1971 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della strada provinciale miranese, nel comune di Spinea"), gli edifici posti a nord di villa del Majno ricadenti all'interno del contesto figurativo della villa sono esclusi dall'applicazione degli articoli 2, 3 e 4 della l.r. 14/2009 come modificata dalla l.r. 13/2011 e non trovano applicazione le deroghe alla pianificazione urbanistica comunale previste dalla legge regionale del Nuovo Piano Casa – Veneto 2050, in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della legge 14/2009 e dall'art. 3 comma 4 lettera b) della LR 14/2019.

...

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

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

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

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

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

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

4. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione.

5. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, è ammessa l'installazione di elementi di arredo quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi di attrezzi, non significative in termini di Superficie Utile e Superficie Accessoria e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato, con un massimo di mq 150; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato non coperte. È ammessa la realizzazione di spazi destinati a parcheggio – non impermeabilizzati, ma drenanti - purché adeguatamente inseriti nel contesto e nel rispetto delle esigenze di tutela del bene culturale principale.<sup>18</sup>

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

#### EDIFICI CON VALORE STORICO-TESTIMONIALE

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

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

- a) *Coperture, grondaie e pluviali*: le coperture degli edifici devono essere in coppi o tegole tradizionali o simil coppo o comunque in laterizio. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.
- b) *Oscuri e serramenti*: gli oscuri e gli infissi devono rispettare le caratteristiche originarie o tipiche, con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale. Sono comunque consentiti gli infissi con materiali idonei a soddisfare il grado di contenimento energetico, purché aventi forma e colore congrui alla colorazione delle superfici intonacate.
- c) *Intonaci e materiali esterni*: nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte bianco, paglierino; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.
- d) *Portici*: i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto.

9. Sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare

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

5. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione **e tale divieto deve applicarsi a tutti gli edifici, vincolati e non; per tali edifici – vincolati come storico testimoniali e non - non possono applicarsi le eventuali premialità previste dal norme regionali in deroga agli strumenti urbanistici comunali in quanto si tratta di edifici ricadenti in ambiti territoriali protetti da tutelare (verde privato e pertinenze scoperte da tutelare).** In tali ambiti è ammessa l'installazione di elementi di arredo quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi di attrezzi, non significative in termini di Superficie Utile e Superficie Accessoria e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato, con un massimo di mq 150; è ammessa inoltre la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato non coperte. È ammessa la realizzazione di spazi destinati a parcheggio – non impermeabilizzati, ma drenanti - purché adeguatamente inseriti nel contesto e nel rispetto delle esigenze di tutela del bene culturale principale.<sup>25</sup> **È ammessa altresì la realizzazione di strutture mobili per il glamping che fino all'emanazione di una disciplina regionale del settore sono equiparate alle strutture ricettive in ambienti naturali di cui all'art. 27 ter della Lr 11/2013 (fino ad una superficie totale massima di mq 250) previa stipula di una convenzione con il comune, approvata dal consiglio comunale, che regoli l'accessibilità pubblica ai percorsi di visitazione e alla fruizione dei beni paesaggistici ed ambientali, assicurando che l'affluenza e la permanenza dei visitatori non arrechi danno, disturbo o alterazione all'habitat vegetazionale e faunistico.**

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

#### EDIFICI CON VALORE STORICO-TESTIMONIALE

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

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

- a) *Coperture, grondaie e pluviali*: le coperture degli edifici devono essere in coppi o tegole tradizionali o simil coppo o comunque in laterizio. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.
- b) *Oscuri e serramenti*: gli oscuri e gli infissi devono rispettare le caratteristiche originarie o tipiche, con finestre ad una o due ante nelle dimensioni rettangolari caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale. Sono comunque consentiti gli infissi con materiali idonei

<sup>18</sup> Adeguamento osservazione n. 16

<sup>25</sup> Adeguamento osservazione n. 16

l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

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

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive.

F = Uffici e studi professionali

Prog	Via	Grado di protezione	destinazione d'uso
1	Rossignago	2	A, F
2	Rossignago	3	A, B, F
3	Zigaraga	3	A, B, F
5	Zigaraga	2 <sup>19</sup>	A, B, C
6	Zigaraga	2	A, B, F
7	Rossignago	3	A, C
8	Rossignago	2	A, C
9	Rossignago	3	A, B
11	Rossignago	3	A, B, F
12	Rossignago	5	A, C
13	Rossignago	3	A, B, F
15	Frassinelli	3	A, B
16	Rossignago	3	A, C
17	Frassinelli	3	A, B
18	Frassinelli	3	A, B
19	Luneo	3	A, B, C
20	Luneo	3	A, C
22	Roma	4	A, C
23	Luneo	3	A, C
24	Roma	4	E
25	Roma	5	A, C
26	Roma	3	A, C
27	Spinea	3	A, C
28	Spinea	5	A, C
29	Roma	2	A, C
29b	Roma	3	A, C
30	Volturno	4	A, C, F
31	Volturno	4	A, C, F
32	Roma	3	E
33a	Filande	2 <sup>20</sup>	A, C
33b	Filande	2	A, C
34	Filande	3	A, C
35	Asseggiano	2	A, F

a soddisfare il grado di contenimento energetico, purché aventi forma e colore congrui alla colorazione delle superfici intonacate.

c) *Intonaci e materiali esterni*: nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati, o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie o tipiche. Componenti cromatiche: le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo. Tra queste si consigliano: le tinte bianco, paglierino; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.

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

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

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

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario diffuso;

D = agriturismo;

E = Servizi ed attrezzature collettive.

F = Uffici e studi professionali

Prog	Via	Grado di protezione	destinazione d'uso
1	Rossignago	2	A, F
2	Rossignago	3	A, B, F
3	Zigaraga	3	A, B, F
5	Zigaraga	2 <sup>26</sup>	A, B, C
6	Zigaraga	2	A, B, F
7	Rossignago	3	A, C
8	Rossignago	2	A, C
9	Rossignago	3	A, B
11	Rossignago	3	A, B, F
12	Rossignago	5	A, C
13	Rossignago	3	A, B, F
15	Frassinelli	3	A, B
16	Rossignago	3	A, C
17	Frassinelli	3	A, B
18	Frassinelli	3	A, B
19	Luneo	3	A, B, C
20	Luneo	3	A, C
22	Roma	4	A, C

<sup>19</sup> Adeguamento osservazione n. 54

<sup>20</sup> Adeguato osservazione 53, lettera e)

<sup>26</sup> Adeguamento osservazione n. 54

36	Rossignago	4	E
37a	Rossignago	2	A, C
37b	Rossignago	3	A, C
38	Filande	3	A, C, F
39	Filande	3	A, C, F
40	Filande	4	A, C
41	Filande	3	A, C
42	Filande	3	A, C
43	Roma	4	A, C
44	Roma	5	A, C
45	Roma	5	A, C
46	Roma	5	E
47	Filande	3	A, C
48	Roma	5	A, C
49	Roma	4	A, C
50	Roma	5	E
51	Roma	4	A, C
52	Roma	3	A <sup>21</sup> , C
53	Roma	4	A, C
54	Roma	5	E
55	Roma	5	A, C
56	Villafranca	2	A, B, F
57	Villafranca	2	A, B, F
58	Villafranca	5	E
59	Villafranca	4	A, B, F
60	Roma	4	A, C
61	Roma	5	A, C
62	Roma	2	A, C
63	Roma	2	A, C
64	Capitanio	2	A, C
65	Capitanio	2	A, C
66	Capitanio	2	A, C
67	B. Mion	3	A, C
68	Roma	2	A, C
69	Roma	5	E
70	Roma	5	A, C, E
71	Capitanio	2	A, C
72	Solferino	2	A, C
73	Roma	3	A, C
74	P.zza E. Fermi	5	A, C, E
75	Unità	3	A, C
76	Roma	3	A, C
77	Roma	3	A, C
80	Unità	4	A, C
81	Unità	3	A, C
82	Unità	4	A, C
83	Unità	5	E
23	Luneo	3	A, C
24	Roma	4	E
25	Roma	5	A, C
26	Roma	3	A, C
27	Spinea	3	A, C
28	Spinea	5	A, C
29	Roma	2	A, C
29b	Roma	3	A, C
30	Volturmo	4	A, C, F
31	Volturmo	4	A, C, F
32	Roma	3	E
33a	Filande	2 <sup>27</sup>	A, C
33b	Filande	2	A, C
34	Filande	3	A, C
35	Asseggiano	2	A, F
36	Rossignago	4	E
37a	Rossignago	2	A, C
37b	Rossignago	3	A, C
38	Filande	3	A, C, F
39	Filande	3	A, C, F
40	Filande	4	A, C
41	Filande	3	A, C
42	Filande	3	A, C
43	Roma	4	A, C
44	Roma	5	A, C
45	Roma	5	A, C
46	Roma	5	E
47	Filande	3	A, C
48	Roma	5	A, C
49	Roma	4	A, C
50	Roma	5	E
51	Roma	4	A, C
52	Roma	3	A <sup>28</sup> , C
53	Roma	4	A, C
54	Roma	5	E
55	Roma	5	A, C
56	Villafranca	2	A, B, F
57	Villafranca	2	A, B, F
58	Villafranca	5	E
59*	Villafranca	4	A, B, F, C
60	Roma	4	A, C
61	Roma	5	A, C
62	Roma	2	A, C
63	Roma	2	A, C

<sup>21</sup> Adeguato all'osservazione n. 46

<sup>27</sup> Adeguato osservazione 53, lettera e)

<sup>28</sup> Adeguato all'osservazione n. 46

84	Unità	4	A, C
85	Bennati	3	A, C
86	Bennati	3	A, C
87	Roma	4	A, C
88	Verga	3	A, C
89	Roma	5	E
90	Cattaneo	3	A, C
92	Roma	4	A, C
93	Roma	1 <sup>22</sup>	A, C
94	Crea	3	A, C
95	Crea	5	E
96	Crea	4	E
97	Crea	2	A, C
98	Crea	2	A, C
99	Rossini	1	A, C
100	Rossini	2	A, B, C
101	Crea	3	A, B, C
102	Crea	2	A, C
103	Crea	2	A, C
104	Villafranca	3	A, B, C
105	Rossini	2	A, B, C
106	Crea	2	A, B, F
107	Crea	3	A, F
108	Crea	3	A, B, F
109	Crea	2	A, B, C <sup>23</sup> , F
110	Capitanio	3	A, B, F
111	Capitanio	2	A, B, F
112	Solferino	3	A, B, F
113	Fornase	2	A
115	Bennati	3	A, B, F
116	Bennati	2	A, C
117	Crea	2	A, B
118	Ferrovìa	2	A, C
119	Fornase	2	A, C
120	Fornase	2	A, B, F
121	Fornase	2	A, B, F
122	Roma	5	A, C
123	Roma	5	A, C, F
124	Roma	5	A, C
126	Unità	4	A, C
127	Roma	5	A, C, F
130	Asseggiano	2	A, C, F
131	Spinea	2	A, C, F
132	Roma	3	A, C, F
133	Roma	3	A, C, F
134	Capitanio	3 <sup>24</sup>	A, C, F
64	Capitanio	2	A, C
65	Capitanio	2	A, C
66	Capitanio	2	A, C
67	B. Mion	3	A, C
68	Roma	2	A, C
69	Roma	5	E
70	Roma	5	A, C, E
71	Capitanio	2	A, C
72	Solferino	2	A, C
73	Roma	3	A, C
74	P.zza E. Fermi	5	A, C, E
75	Unità	3	A, C
76	Roma	3	A, C
77	Roma	3	A, C
80	Unità	4	A, C
81	Unità	3	A, C
82	Unità	4	A, C
83	Unità	5	E
84	Unità	4	A, C
85	Bennati	3	A, C
86	Bennati	3	A, C
87	Roma	4	A, C
88	Verga	3	A, C
89	Roma	5	E
90	Cattaneo	3	A, C
92**	Roma	4	A, C
93***	Roma	1 <sup>29</sup>	A, C
94	Crea	3	A, C
95	Crea	5	E
96	Crea	4	E
97	Crea	2	A, C
98	Crea	2	A, C
99	Rossini	1	A, C
100	Rossini	2	A, B, C
101	Crea	3	A, B, C
102	Crea	2	A, C
103	Crea	2	A, C
104	Villafranca	3	A, B, C
105	Rossini	2	A, B, C
106	Crea	2	A, B, F
107	Crea	3	A, F
108	Crea	3	A, B, F

<sup>22</sup> Adeguato osservazione n. 16

<sup>23</sup> Adeguato osservazione n. 36

<sup>24</sup> Adeguamento osservazioni 11 e n. 53, lettera g).

<sup>29</sup> Adeguato osservazione n. 16

109	Crea	2	A, B, C <sup>30</sup> , F
110	Capitanio	3	A, B, F
111	Capitanio	2	A, B, F
112	Solferino	3	A, B, F
113	Fornase	2	A
115	Bennati	3	A, B, F
116	Bennati	2	A, C
117	Crea	2	A, B
118	Ferrovia	2	A, C
119	Fornase	2	A, C
120	Fornase	2	A, B, F
121	Fornase	2	A, B, F
122	Roma	5	A, C
123	Roma	5	A, C, F
124	Roma	5	A, C
126	Unità	4	A, C
127	Roma	5	A, C, F
130	Asseggiano	2	A, C, F
131	Spinea	2	A, C, F
132	Roma	3	A, C, F
133	Roma	3	A, C, F
134	Capitanio	3 <sup>31</sup>	A, C, F

\* Nell'ambito della pertinenza scoperta dell'Edificio storico testimoniale n. 59 è ammessa la possibilità di ricavare gli spazi a parcheggio pertinenziali delle attività ivi previste salvaguardando le aree oggetto di vincolo,

\*\* Mediante permesso di costruire convenzionato è ammessa la realizzazione di un corpo accessorio per servizi di Superficie accessoria totale massima di mq 10, in adiacenza all'edificio Storico testimoniale n. 92, entro la particella 2377 del foglio 9, subalterno 35.

\*\*\* Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio Storico testimoniale n. 93, mediante permesso di costruire convenzionato è ammessa la ricostruzione con traslazione della sagoma, in conformità alla disciplina del grado di protezione assegnato, anche considerando l'area a verde privato adiacente, previo parere della Soprintendenza competente.

...

#### Art. 29. Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici del P.I., *all'esterno* dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.
2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla specifica normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo

#### Art. 27. Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici del P.I., *all'esterno* dei centri abitati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.
2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla specifica normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, senza che ciò determini variante al P.I.

<sup>30</sup> Adeguato osservazione n. 36

<sup>31</sup> Adeguamento osservazioni 11 e n. 53, lettera g) **che consente la possibilità di realizzare gli interventi di adeguamento volumetrico (soppalco, vano scala di collegamento tra corpi di fabbrica per una quantità massima di 280 mq di Superficie Complessiva) indicati nel progetto allegato all'osservazione.**

genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, senza che ciò determini variante al P.I.

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

4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

#### FASCE DI RISPETTO STRADALI

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

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

6. All'interno della fasce di rispetto stradali di cui al comma precedente fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenza stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). Per gli interventi sulle costruzioni esistenti non qualificabili come interventi di nuova costruzione (che devono considerarsi comunque esclusi)<sup>32</sup> si applica altresì quanto previsto dall'art. 41, comma 4 ter della LR 11/2004, tanto quanto compatibili con gli interventi comunque ammessi dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

7. All'interno della fasce di rispetto stradali, di cui al comma precedente all'interno del centro abitato non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali; sempre per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali all'interno del centro abitato, è ammesso l'ampliamento, che comunque non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo e che sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 che si applica all'interno di tutte le Z.T.O. con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal D.lgs. 115/2008 e

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

4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

#### FASCE DI RISPETTO STRADALI

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

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

6. All'interno della fasce di rispetto stradali di cui al comma precedente fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenza stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). Per gli interventi sulle costruzioni esistenti non qualificabili come interventi di nuova costruzione (che devono considerarsi comunque esclusi)<sup>34</sup> si applica altresì quanto previsto dall'art. 41, comma 4 ter della LR 11/2004, tanto quanto compatibili con gli interventi comunque ammessi dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

7. All'interno della fasce di rispetto stradali, di cui al comma precedente all'interno del centro abitato non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), compatibilmente con l'eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali; sempre per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali all'interno del centro abitato, è ammesso l'ampliamento, che comunque non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo e che sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 ~~che si applica all'interno di tutte le Z.T.O.~~ con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle deroghe di cui all'art. 2bis del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e delle specifiche deroghe concesse dal D.lgs. 115/2008 e successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui al Regolamento Edilizio).

<sup>32</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera n)

<sup>34</sup> Adeguato osservazione n. 53, lettera n)

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

8. Fatte salve le indicazioni di cui al precedente comma 5. , all’interno del centro abitato si considera fascia di rispetto stradale la distanza minima dalle strade fissata nelle presenti norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse Z.T.O. All’interno delle fasce di rispetto di cui sopra non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all’interno delle fasce di rispetto all’interno del centro abitato, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), compatibilmente con l’eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali. L’ampliamento, che comunque non dovrà comportare l’avanzamento dell’edificio esistente verso l’origine del vincolo, sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all’art. 9 del D.M. 1444/1968 che si applica all’interno di tutte le Z.T.O., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l’eventuale distanza non rispettata dall’edificio prospettante già esistente dall’altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle specifiche deroghe concesse dal D.lgs. 115/2008 e successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di “sagoma” di cui al Regolamento Edilizio).

9. Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 5 (fasce di rispetto previste per le strade oggetto di intervento quali il passante – strada di categoria A - e le opere complementari al passante nn. 8, 8 bis e 9 – strade di categoria C), all’esterno dei centri abitati, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, Edificazione diffusa, Sa, Sb, Sc, F), le fasce di rispetto stradali sono quelle indicate agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive integrazioni<sup>33</sup> e, qualora non previste (ad esempio per le

8. Fatte salve le indicazioni di cui al precedente comma 5. , all’interno del centro abitato si considera fascia di rispetto stradale la distanza minima dalle strade fissata nelle presenti norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse Z.T.O. All’interno delle fasce di rispetto di cui sopra non sono ammessi interventi di nuova costruzione e, per gli edifici che ricadono parzialmente o completamente all’interno delle fasce di rispetto all’interno del centro abitato, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001), compatibilmente con l’eventuale normativa di tutela di specifici vincoli architettonici e/o storico testimoniali. L’ampliamento, che comunque non dovrà comportare l’avanzamento dell’edificio esistente verso l’origine del vincolo, sarà possibile solo nel caso in cui rispetti la distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all’art. 9 del D.M. 1444/1968 ~~che si applica all’interno di tutte le Z.T.O.~~, con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l’eventuale distanza non rispettata dall’edificio prospettante già esistente dall’altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata ad eccezione delle deroghe di cui all’art. 2bis del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e delle specifiche deroghe concesse dal D.lgs. 115/2008 e successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di “sagoma” di cui al Regolamento Edilizio).

9. Fatto salvo quanto indicato al precedente comma 5 (fasce di rispetto previste per le strade oggetto di intervento quali il passante – strada di categoria A - e le opere complementari al passante nn. 8, 8 bis e 9 – strade di categoria C), all’esterno dei centri abitati, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (ovvero le zone territoriali omogenee di tipo A, B, C.1, C.2, D, Edificazione diffusa, Sa, Sb, Sc, F), le fasce di rispetto stradali sono quelle indicate agli artt. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive integrazioni<sup>35</sup> e, qualora non previste (ad esempio per le strade di tipo F), saranno quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione al Titolo

<sup>33</sup> **Articolo 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (art. 16 C.s.):**

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

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

a. 60 m per le strade di tipo A;

b. 40 m per le strade di tipo B;

c. 30 m per le strade di tipo C;

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

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

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

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

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

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

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

5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi 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 latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall’articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

<sup>35</sup> **Articolo 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati (art. 16 C.s.):**

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

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

a. 60 m per le strade di tipo A;

b. 40 m per le strade di tipo B;

c. 30 m per le strade di tipo C;

strade di tipo F), saranno quelle indicate nelle norme tecniche di attuazione al Titolo IV, Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse Z.T.O. e riferite al centro abitato, sempre nel rispetto della distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le Z.T.O., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non 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 deroghe di cui all'art. 2bis del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e delle specifiche deroghe concesse dal D.lgs. 115/2008 e successive modificazioni (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui al Regolamento Edilizio).

...

#### Art. 30. Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la Superficie Complessiva minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
  - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
4. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
5. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi:
  - Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,30** mq/mq
  - Indice di edificabilità fondiaria perequato = **0,45** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 1.

IV, Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi, per le diverse classi tipologiche in relazione alle diverse Z.T.O. e riferite al centro abitato, sempre nel rispetto della distanza dalla strada derivante dalla norma sulla distanza tra edifici con strada interposta di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 che si ritiene di dover applicare all'interno di tutte le Z.T.O., con la precisazione che la distanza da rispettare è quella relativa alla propria fascia di rispetto dalla strada (ovvero senza sommare anche l'eventuale distanza non rispettata dall'edificio prospettante già esistente dall'altra parte della strada). Tale distanza dovrà essere rispettata con riferimento a tutti gli ampliamenti sia in altezza che in pianta e per tutto ciò che fuoriesce dalla sagoma legittimata **ad eccezione delle deroghe di cui all'art. 2bis del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e delle specifiche deroghe concesse dal D.lgs. 115/2008 e successive modificazioni** (normativa sul risparmio energetico, si veda definizione di "sagoma" di cui al Regolamento Edilizio).

...

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

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.
3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
  - a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la Superficie Complessiva minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
  - b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;
4. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione del rispetto della disciplina di cui ai commi successivi.
5. È sempre ammessa la saturazione dei seguenti indici di edificabilità fondiaria, nel rispetto della disciplina di cui ai commi successivi:
  - Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,30** mq/mq
  - Indice di edificabilità fondiaria perequato = **0,45** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 1, **Si richiama quanto previsto dal comma 8 del precedente Art. 11.**
- ~~6. L'utilizzo dell'indice di edificabilità fondiaria perequato è soggetto a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr 380/2001, in ragione della contestuale necessità di progettare e realizzare con modalità semplificata le opere di urbanizzazione necessarie.~~

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

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

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

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Rapporto di copertura massimo* = 35%

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

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

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

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

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

– Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;

– Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;

– Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

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

11. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>36</sup> 8, 9, 10. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente Art. 11 comma 13.

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

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

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

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

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

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

*Rapporto di copertura massimo* = 35%

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

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

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

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10.

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

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

– Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;

– Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;

– Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

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

11. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>37</sup> 8, 9, 10. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente Art. 11 comma 13.

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

<sup>36</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

<sup>37</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

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

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

#### Art. 31. Sottozone "C1"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova

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

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

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

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

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

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

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

- Indice di edificabilità fondiaria primario = **0,20** mq/mq
- Indice di edificabilità fondiaria perequato = **0,30** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 11. **Si richiama quanto previsto dal comma 8 del precedente Art. 11.**

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

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

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

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

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

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

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

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione

costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

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

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

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

11. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>38</sup> 8, 9, 10. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente Art. 11, comma 13.

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

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

non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.

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

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

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

11. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>39</sup> 8, 9, 10. Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente Art. 11, comma 13.

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

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

#### Art. 32. Sottozone "C2"

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 30. Sottozone "C2"

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

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

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

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

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

- **Indice di edificabilità fondiaria primario** = **0,18** mq/mq

- **Indice di edificabilità fondiaria perequato** = **0,27** mq/mq, con utilizzo del credito edilizio di cui al precedente Art. 11. Si richiama quanto previsto dal comma 8 del precedente Art. 11.

6. Nei lotti liberi non edificati, individuati nella cartografia di piano di cui al comma 1, lettera d) del precedente Art. 1, è consentita l'edificazione – a condizione che i lavori vengano iniziati entro **due cinque**

<sup>38</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

<sup>39</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

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

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

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

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

- Rapporto di copertura massimo* = 35%
- Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,30
- Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = si applica il DM 1444/68, punto 9.
- Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.
- Distanza minima dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 27; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:
  - Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
  - Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
  - Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

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

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

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

12. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>40</sup> 8, 9, 10.

anni dall'entrata in vigore del presente primo piano generale degli interventi - secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi:

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

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

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

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

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

- Rapporto di copertura massimo* = 35%
- Altezza massima dei fabbricati* = ml. 12,30
- Raggio minimo (rispetto a edifici di altra proprietà)* = ml. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = si applica il DM 1444/68, punto 9.
- Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso notarile del confinante registrato e trascritto.
- Distanza minima dalle strade:* nel rispetto di quanto previsto al precedente Art. 27; all'interno del centro abitato, laddove non vi sia una specifica fascia di rispetto indicata negli elaborati cartografici del PI, le distanze minime dalle strade sono le seguenti:
  - Strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 = ml 5,00;
  - Strade di larghezza compresa tra ml. 7 e 15 = ml. 7,50;
  - Strade di larghezza superiore a ml. 15 = ml. 10,00.

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

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

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

<sup>40</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

di manto erboso per stabilizzarne la superficie o altra finitura che garantisca analoga prestazione di permeabilità adeguatamente documentata e certificata.

13. Tutti gli interventi nei lotti confinanti con strade pubbliche o di uso pubblico che comportino un incremento della superficie complessiva rispetto all'esistente e/o un aumento delle unità abitative e non abitative superiore a due rispetto al numero di unità esistenti e legittimate, sono soggetti alle prescrizioni di cui al successivo Art. 38 commi<sup>41</sup> 8, 9, 10.

---

<sup>41</sup> Adeguato alla osservazione n. 58, punto 2.

<p><i>Art. 33. Zone a Urbanizzazione Differita</i></p> <p>1. Negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente Art. 1 sono individuate le Zone a Urbanizzazione Differita appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004 oppure sono decadute le previsioni urbanistica in applicazione dell'art. 19, comma 5 delle Norme di Attuazione del PAT, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015.</p> <p>2. In tali aree, le carature urbanistiche, le tipologie edilizie, i tipi di intervento e le modalità attuative sono definite con specifica Variante al P.I. in conformità alle N. di A. del PAT e ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004.</p> <p>3. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al comma precedente entro le Zone di Urbanizzazione Differita è ammessa la limitata localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale nella misura massima 0,04 mq di Superficie Complessiva per mq di superficie territoriale.</p> <p>4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione.</p> <p>5. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2 entro le Zone di Urbanizzazione Differita l'altezza massima dei fabbricati, il raggio minimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare sono quelle di cui al precedente 32.</p> <p>6. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete e alla salvaguardia di idonei varchi infrastrutturali funzionali alla completa realizzazione delle future opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.</p>	<p><i>Art. 31. Aree a Verde Agricolo Periurbano</i></p> <p>1. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.</p> <p>2. Nelle aree a verde agricolo periurbano gli interventi devono essere finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salvaguardare gli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);</li> <li>- Eliminare o ridurre i fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;</li> <li>- Favorire il mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;</li> <li>- Integrare il verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali;</li> <li>- Costituire corridoi ecologici.</li> </ul> <p>3. Nelle aree a Verde Agricolo Periurbano è ammessa la realizzazione di verde attrezzato in conformità alle disposizioni di cui al successivo Art. 33.</p> <p>4. Nelle aree a Verde Agricolo Periurbano è ammessa l'applicazione delle disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».</p> <p>5. Sugli immobili esistenti ricadenti in tali aree, non sono ammissibili interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., modifica delle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti.</p>
<p><i>Art. 34. Zone F1</i></p> <p>1. Sono individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del precedente Art. 1 le parti di territorio destinate alla formazione delle aree boscate di interesse generale - zone F1, che concorrono alla dotazione di aree per servizi di cui all'art. 31 comma 2 della LR 11/2004, in conformità all'art. 4, punto 5 del DM 1444/68.</p> <p>2. Nelle zone F1 «aree boscate di interesse generale» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».</p> <p>...</p>	<p><i>Art. 32. Zone F1</i></p> <p>1. Sono individuate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del precedente Art. 1 le parti di territorio destinate alla formazione delle aree boscate di interesse generale - zone F1, che concorrono alla dotazione di aree per servizi di cui all'art. 31 comma 2 della LR 11/2004, in conformità all'art. 4, punto 5 del DM 1444/68.</p> <p>2. Nelle zone F1 «aree boscate di interesse generale» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione».</p> <p>3. Sugli immobili esistenti ricadenti entro le zone F1 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; non sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti. Non sono ammessi interventi di nuova impermeabilizzazione del suolo; le eventuali piste ciclopedonali e spazi di servizio devono essere realizzati con materiali drenanti. Sono ammesse le recinzioni realizzate con rete metallica di altezza non superiore a m 1,80, realizzate con pali in legno semplicemente infissi nel terreno.</p> <p>4. Per la disciplina di zona si applicano i parametri di cui al successivo Art. 33 comma 7 ad esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria e del rapporto di copertura.</p> <p>...</p>
<p><i>Art. 36. Standard urbanistici, parcheggi, accessi e servizi pubblici</i></p> <p>1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:</p>	<p><i>Art. 34. Standard urbanistici, parcheggi, accessi e servizi pubblici</i></p> <p>1. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:</p> <p>a) Relativamente alla residenza m<sup>2</sup> 30 per abitante teorico corrispondente a m<sup>2</sup> 45 di Superficie Complessiva;</p>

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

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

3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:

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

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

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

6. Interventi con destinazione d'uso residenziale:

- a) Negli *interventi* di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza.
- b) Per tutti gli interventi che comportano l'aumento del numero di unità abitative rispetto a quanto legittimato ed esistente deve prevedersi la realizzazione di almeno due posti auto per ogni nuova unità abitativa delle dimensioni di almeno ml 2,50 x ml 5,00 (se interni e chiusi) escluso lo spazio di manovra. I posti auto esterni devono essere adeguatamente dimensionati (almeno ml 2.20 x ml 5.00), e deve essere garantita l'autonomia all'accesso ai garage/posti auto relativi ad ogni unità abitativa; almeno il 30% (arrotondando per eccesso) del numero dei nuovi posti auto deve essere accessibile direttamente dall'esterno (al fine di garantire la possibilità di utilizzo anche da parte dei visitatori non proprietari delle unità abitative) attraverso, di norma, un unico accesso dalla pubblica via al fine di evitare l'eccessivo asservimento e interferenza con la viabilità pubblica. Uno dei posti direttamente accessibili dall'esterno dovrà essere destinato alla sosta di cicli e motocicli<sup>42</sup>.

- b) Relativamente all'industria e artigianato non rientrante nel terziario diffuso, m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale e quanto qualificato come terziario diffuso, m<sup>2</sup> 100 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente alle attività ricettive e al turismo, m<sup>2</sup> 15 ogni 30 m<sup>2</sup> di Superficie Complessiva, oppure m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto.

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

3. Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le seguenti soglie minime di aree di urbanizzazione primaria da rispettare nel dimensionamento dei PUA e degli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione al contesto e al tipo d'intervento:

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

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

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

6. Interventi con destinazione d'uso residenziale:

- a) Negli *interventi* di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza.
- b) Per tutti gli interventi che comportano l'aumento del numero di unità abitative rispetto a quanto legittimato ed esistente deve prevedersi la realizzazione di almeno due posti auto per ogni nuova unità abitativa delle dimensioni di almeno ml 2,50 x ml 5,00 (se interni e chiusi) escluso lo spazio di manovra. I posti auto esterni devono essere adeguatamente dimensionati (almeno ml 2.20 x ml 5.00), e deve essere garantita l'autonomia all'accesso ai garage/posti auto relativi ad ogni unità abitativa; **fatta eccezione per i lotti edificabili definiti con l'approvazione di Piani attuativi approvati dopo il 2000 (anno di entrata in vigore della variante generale al PRG) almeno il 30% (arrotondando per eccesso) del numero dei nuovi posti auto deve essere accessibile direttamente dall'esterno (al fine di garantire la possibilità di utilizzo anche da parte dei visitatori non proprietari delle unità abitative) attraverso, di norma, un unico accesso dalla pubblica via al fine di evitare l'eccessivo asservimento e interferenza con la viabilità pubblica. Uno dei posti direttamente accessibili dall'esterno dovrà essere destinato alla sosta di cicli e motocicli<sup>43</sup>. Sono ammesse deroghe nel caso di edifici vincolati in cui l'ottemperanza a tale prescrizione possa**

<sup>42</sup> Adeguamento osservazione n. 56 punto 4

<sup>43</sup> Adeguamento osservazione n. 56 punto 4

<p>7. Interventi con <u>destinazione d'uso ricettiva/alberghiera ed extra alberghiera</u>: un posto auto per ogni camera. Ogni posto auto deve essere accessibile in modo autonomo attraverso, di norma, un unico accesso dalla pubblica via al fine di evitare l'eccessivo asservimento e interferenza con la viabilità pubblica.</p> <p>8. Interventi con <u>destinazione d'uso artigianale (a esclusione delle attività ricadenti nel terziario diffuso), industriale e agroindustriale, depositi commerciali senza apertura al pubblico</u>: negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento.</p> <p>9. Interventi con <u>destinazione d'uso terziario diffuso, complessi commerciali e attività direzionali</u>: negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:</p> <p>a) nelle zone B, C1, C2, D e D1, ad esclusione delle aree delimitate dai progetti norma o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso (gli esercizi di vicinato esistenti non sono soggetti alla verifica delle aree a servizio salvo che l'intervento preveda nuove superfici commerciali, anche mediante cambio di destinazione d'uso);</p> <p>b) nelle zone B, C1, C2, D e D1, limitatamente alle aree delimitate dai progetti norma o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso.</p> <p>10. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al comma precedente solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).</p> <p>11. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9 deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.</p> <p>12. ...</p> <p>...</p>	<p><b>compromettere la tutela dell'immobile (recinzione con valore storico testimoniale, parco quale bene culturale di non comune bellezza, ecc...).</b></p> <p>7. Interventi con <u>destinazione d'uso ricettiva/alberghiera ed extra alberghiera</u>: un posto auto per ogni camera. Ogni posto auto deve essere accessibile in modo autonomo attraverso, di norma, un unico accesso dalla pubblica via al fine di evitare l'eccessivo asservimento e interferenza con la viabilità pubblica.</p> <p>8. Interventi con <u>destinazione d'uso artigianale (a esclusione delle attività ricadenti nel terziario diffuso), industriale e agroindustriale, depositi commerciali senza apertura al pubblico</u>: negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione nuova costruzione, cambio di destinazione di edifici destinati ad attività artigianali, industriali ed agroindustriali, nonché depositi commerciali per i quali non è prevista l'apertura al pubblico, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento.</p> <p>9. Interventi con <u>destinazione d'uso terziario diffuso, complessi commerciali e attività direzionali</u>: negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, la quantità minima di superficie destinata a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso, le attività direzionali non può essere inferiore:</p> <p>a) nelle zone B, C1, C2, D e D1, ad esclusione delle aree delimitate dai progetti norma o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso (gli esercizi di vicinato esistenti non sono soggetti alla verifica delle aree a servizio salvo che l'intervento preveda nuove superfici commerciali, anche mediante cambio di destinazione d'uso);</p> <p>b) nelle zone B, C1, C2, D e D1, limitatamente alle aree delimitate dai progetti norma o soggette a P.U.A. vigente o di progetto, a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento dell'intero complesso.</p> <p>10. Nelle strutture alberghiere oltre a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, dovrà essere assicurata la dotazione minima di superficie destinata a servizi pubblici di cui al comma precedente solo per gli spazi aperti al pubblico non strettamente connessi con l'attività alberghiera (ristoranti, sale convegni, bar, etc.).</p> <p>11. Almeno la metà della superficie di cui al precedente comma 9 deve essere destinata a parcheggio; tale rapporto può essere conseguito anche mediante vincolo di destinazione <b>ad uso pubblico</b> di aree private.</p> <p>12. ...</p> <p>...</p>
<p><i>Art. 37. Zone "D"</i></p> <p>1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi e/o ricadenti nelle fattispecie definite al quali attività del "terziario diffuso" in tutte le sue declinazioni.</p> <p>...</p>	<p><i>Art. 38. Zone "D"</i></p> <p>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 <b>definite al quali attività</b> del "terziario diffuso" in tutte le sue declinazioni.</p> <p>...</p>
<p><i>Art. 42. Norme transitorie e finali</i></p> <p>1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.</p> <p>2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.</p> <p>3. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è regolato dall'art. 14 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>4. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della LR 11/2004.</p>	<p><i>Art. 42. Norme transitorie e finali</i></p> <p>1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.</p> <p>2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.</p> <p>3. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è regolato dall'art. 14 del DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni.</p> <p>4. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano<sup>44</sup> decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della LR 11/2004.</p>

<sup>44</sup> Il Primo piano generale degli Interventi è entrato in vigore il 15 maggio 2018 e i cinque anni decadono il 15 maggio 2023

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

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

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

- Superficie Complessiva a destinazione residenziale = S.n.p. x 1,5;
- Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = S.n.p. x 1,0.

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

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

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

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

**Art. 44. Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale**

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera d) del primo comma dell'Art. 1 sono individuate le seguenti aree strategiche per la mobilità regionale:
  - a) aree afferenti ai caselli autostradali e agli accessi alle superstrade a pedaggio: aree ricadenti entro un raggio di 2000 ml dal baricentro geometrico dell'area del casello autostradale;
  - b) aree afferenti alle stazioni/fermate: aree comprese entro un raggio di 500 ml dal baricentro geometrico della stazione della rete ferroviaria.
2. Gli obiettivi generali e strategici da perseguire con il PI sono definiti nell'allegato A alla DGR n. 258 del 15 marzo 2022 - *Linee guida di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche del PTRC per le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade a pedaggio e alle stazioni della rete ferroviaria regionale*. La valutazione della coerenza delle azioni del PI con tali obiettivi è effettuata all'interno della procedura VAS in conformità alle disposizioni di cui al medesimo Allegato A.

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

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

...

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

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

...

**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.

...

**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.

...

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

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

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

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

#### Raggio minimo:

a) Le stalle, le porcaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:

- ml. 20 dalle abitazioni;
- ml. 10 dai confini di proprietà;
- ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
- ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
- ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

b) I rimanenti annessi rustici devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:

- ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
- ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
- ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;

c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:

- ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
- ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
- ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Raggio minimo:

a) Le stalle, le porcaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:

- ml. 20 dalle abitazioni;
- ml. 10 dai confini di proprietà;
- ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
- ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
- ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

b) I rimanenti annessi rustici devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:

- ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
- ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
- ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;

c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:

- ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
- ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
- ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.

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

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

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

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

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

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