



Direzione Centrale  
Sviluppo del Territorio e Mobilità  
Ufficio Urbanistica di Mestre

## **PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PER LA TERRAFERMA**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** **N.T.G.A. – N.T.S.A.**

**Testo contenente le modifiche apportate alla V.P.R.G. per la Terraferma, adottata con delibera del C.C. n. 16/99 a seguito dell'approvazione Regionale (D.G.R.V. del 03.12.2004 n. 3905 - B.U.R. n. 131 del 21.12.2004), ai sensi degli artt. 45 – 46 della LR 61/85.**

**Con note (a) e (b) sono riportati e messi in evidenza gli stralci, le modifiche e le integrazioni introdotti, nel testo delle N.T.G.A.-N.T.S.A., con D.G.R.V. n. 3905/2004 ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 (approvazione con proposte di modifica).**

**Tali stralci, modifiche ed integrazioni si intendono assoggettati al seguente regime di salvaguardia che comporta:**

- **l'applicabilità delle prescrizioni corrispondenti alle parti del testo evidenziato e seguito dalla nota (a).**
- **l'inapplicabilità delle prescrizioni corrispondenti alle parti del testo evidenziato e seguito dalla nota (b).**

*Il testo contiene infine alcune note interpretative che specificano i termini di applicazione delle modifiche introdotte con la DGRV 3905/2004*

**(1) RESPONSABILI DEL PROGETTO:**

Oscar Girotto

G.Battista Rudatis

Fabio Scasso

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

Alessandro Alì, Marta Baretto, Sara Carbonera, Tomaso Carrer,  
Paolo Ceccon, Alessandro Cosmo, Silvia De Anna, Marco Ferrari,  
Anna Nannini, Elena Olivo, Nicola Pagnano, Traudy Pelzel,  
Pisana Posocco, Roberto Zancan

**CONSULENZA GIURIDICA:**

Mario Viviani

**COLLABORATORI TECNICI ALLA PROGETTAZIONE:**

Laura Barbato, Luca Barison, Alessandra Cattelan, Ivano Laggia,  
Nicola Rossi, Franca Siviero Ballini, Anna Maria Zizzi

**EDITING TESTI:**

Nicoletta Facchinelli, Daria Mainardi, Lucia Sechet

**RESPONSABILE SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE:**

Paolo Barbieri

**PREDISPOSIZIONE BASE CARTOGRAFICA DIGITALE,  
COLLABORAZIONE ALL'INFORMATIZZAZIONE E VERIFICA  
DIMENSIONAMENTO:**

Stefano Mazzariol, Michele Ameruso, Danilo Bisello

**PROGETTAZIONE E IMPLEMENTAZIONE MODELLO DIGITALE  
PER LA GESTIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, DATA  
ENTRY, EDITING, PUBLISHING, HARDCOPY:**

Francesco Contò, Markus M. Hedorfer, Massimo Mazzanti,  
Nicola Paronetto, Claudio Varone

**ANALISI ATTIVITA' PRODUTTIVE:**

Turiddo Pugliese con la collaborazione del Co.Se.S.  
(P. Favaretto, M.P. Barbieri, C. Salin)

**SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI:**

Maurizio Allegretto (coordinatore), Lorita Caccin, Andrea Marchiori,  
Alessandra Dall'Asta, Sergio Gallian

**Consulenze specialistiche:**

Luigi Torriani, Mirco Battista, Maria Cristina Scalet

# INDICE

## Parte I:                   NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE

<a href="#">Art. 1:</a>	Contenuto e limiti della disciplina del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).	pag. 1
<a href="#">Art. 2</a>	Articolazione del P.R.G.: parte generale e parti speciali; disciplina speciale dei diversi ambiti territoriali.	pag. 1
<a href="#">Art. 3</a>	Permanente integrità della disciplina del P.R.G..	pag. 3
<a href="#">Art. 4:</a>	Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione.	pag. 5
<a href="#">Art. 5:</a>	Definizioni: indici urbanistici e loro utilizzazione e verifica.	pag. 7
<a href="#">Art. 6:</a>	Definizioni: parametri edilizi e loro utilizzazione e verifica.	pag. 9
<a href="#">Art. 7:</a>	Definizioni: tipi di intervento.	pag.11
<a href="#">Art. 8:</a>	Definizioni: destinazioni d'uso.	pag.12
<a href="#">Art. 9:</a>	Definizioni: altre espressioni utilizzate.	pag.14
<a href="#">Art. 10:</a>	Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.	pag.16
<a href="#">Art. 11:</a>	Progetti edilizi: elaborati e documenti.	pag.20
<a href="#">Art. 12</a>	Limite della portata dell'individuazione, della classificazione e della disciplina dei fabbricati esistenti	pag.20
<a href="#">Art. 13:</a>	Tutela del patrimonio naturale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici	pag.20
<a href="#">Art. 14:</a>	Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.	pag.23
<a href="#">Art. 15:</a>	Norme transitorie e finali.	pag.23
<a href="#">Art. 16:</a>	Deroghe.	pag.26

## PARTE II:                   NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE

### TITOLO I -               Ambito di applicazione, elaborati costitutivi e zone soggette a Variante al P.R.G. adottate con separato provvedimento.

<a href="#">Art. 1</a>	Ambito di applicazione.	pag.27
<a href="#">Art. 2</a>	Elaborati costitutivi.	pag.27
<a href="#">Art. 3</a>	Zone soggette a varianti al P.R.G. adottate con separato provvedimento.	pag.29

## **TITOLO II - NORME DI ZONA**

### **CAPO I - Zone residenziali soggette a tutela.**

<a href="#">Art. 4</a>	Zona territoriale omogenea di tipo “A”.	pag.30
<a href="#">Art. 5</a>	Zona significativa della “Città Giardino” di Marghera.	pag.30

### **CAPO II - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

<a href="#">Art. 6</a>	Zone territoriali omogenee di tipo “B”.	pag.31
<a href="#">Art. 7</a>	Sottozona B0.1 e B0.2.	pag.31
<a href="#">Art. 8</a>	Sottozona B1,B2,B2.1,B3 e B4.	pag.32
<a href="#">Art. 9</a>	Sottozona B/RU di ristrutturazione urbanistica.	pag.34
<a href="#">Art.10</a>	Zone Territoriali Omogenee di tipo “C1”.	pag.34
<a href="#">Art.11</a>	Sottozona C1.1 e C1.4.	pag.34
<a href="#">Art.12</a>	Sottozona C1.2.	pag.35
<a href="#">Art.13</a>	Sottozona C1.3.	pag.37
<a href="#">Art.14</a>	Sottozona di completamento soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto.	pag.38
<a href="#">Art.15</a>	Zone territoriali omogenee di tipo” C2”	pag.38
<a href="#">Art.16</a>	Sottozona C2.	pag.39
<a href="#">Art.17</a>	Sottozona C2 RS.	pag.40

### **CAPO III - NORME PER IL RIDISEGNO DEL PAESAGGIO URBANO**

<a href="#">Art.18</a>	Ambito di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.40
<a href="#">Art.19</a>	Disposizioni generali.	pag.41
<a href="#">Art.20</a>	Modalità “a” di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.42
<a href="#">Art.21</a>	Modalità “b” di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.43
<a href="#">Art.22</a>	Modalità “c” di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.43
<a href="#">Art.23</a>	Modalità “d” di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.44
<a href="#">Art.24</a>	Modalità “e” di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.45
<a href="#">Art.25</a>	Modalità “f” di ridisegno del paesaggio urbano.	pag.45
<a href="#">Art.26</a>	Bordi tra città e campagna.	pag.45

#### CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

<a href="#">Art.27</a>	Zone territoriali omogenee di tipo “D” ed attività produttive isolate in sede impropria.	pag.46
<a href="#">Art.28</a>	Sottozona D.3.2 - Attrezzature ricettive all’aperto - Campeggi.	pag.48
<a href="#">Art.29</a>	<del>Sottozona D.3.4 - Attrezzature per la nautica da diporto - Porti turistici.</del> (Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)	pag.50
<a href="#">Art.30</a>	Sottozona D.3.5 - Aggregazioni ricettive.	pag.50
<a href="#">Art.31</a>	Strutture ricettive alberghiere.	pag.51
<a href="#">Art.32</a>	Sottozona D4 - Attrezzature economiche varie.	pag.51
<a href="#">Art.33</a>	Sottozona D6 - Attrezzature di gestione degli impianti tecnologici.	pag.53
<a href="#">Art.34</a>	Sottozona D7 - Attrezzature di servizio alla viabilità.	pag.54
<a href="#">Art.34bis</a>	Sottozona D8 – Attività florovivaistiche.	pag.55
<a href="#">Art.35</a>	Aree produttive di ristrutturazione urbanistica.	pag.55
<a href="#">Art.36</a>	Sottozona D/B - Aree produttivo - Commerciali di riconversione funzionale.	pag.56
<a href="#">Art.37</a>	Attività produttive isolate.	pag.57
<a href="#">Art.38</a>	Zone territoriali omogenee miste - RTS.	pag.59

#### CAPO V - PRODUZIONE AGRICOLA

<a href="#">Art.39</a>	Zone Territoriali Omogenee di tipo “E”.	pag.59
<a href="#">Art.40</a>	Edificabilità nelle zone agricole E2, E3.	pag.65
<a href="#">Art.41</a>	Sottozona E4.	pag.70
<a href="#">Art.42</a>	F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio. – Sottozone E2 ed E3 soggette a riqualificazione ambientale attraverso agroforestazione.	pag.71
<a href="#">Art.43</a>	Serre mobili.	pag.74
<a href="#">Art.44</a>	Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole.	pag.75
<a href="#">Art.45</a>	Registro fondiario di inedificabilità.	pag.79

#### CAPO VI - IMPIANTI SPECIALI ED ATTREZZATURE A SCALA URBANA - TERRITORIALE E DI QUARTIERE

<a href="#">Art.46</a>	Zone territoriali omogenee F e relative fasce di rispetto.	pag.80
<a href="#">Art.47</a>	Verde urbano e verde urbano attrezzato.	pag.82
<a href="#">Art.48</a>	Verde urbano dei forti.	pag.84

<a href="#">Art.49</a>	Verde territoriale a bosco.	pag.84
<a href="#">Art.50</a>	Aree per l'istruzione superiore.	pag.85
<a href="#">Art.51</a>	Zona per lo sport e spettacolo (stadio).	pag.86
<a href="#">Art.52</a>	Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere.	pag.88
<a href="#">Art.53</a>	Aree per l'istruzione dell'obbligo (I).	pag.89
<a href="#">Art.54</a>	Attrezzature di interesse comune (A).	pag.89
<a href="#">Art.55</a>	Aree per impianti sportivi (S).	pag.89
<a href="#">Art.56</a>	Aree per verde attrezzato (parco,gioco) (V).	pag.90
<a href="#">Art.57</a>	Parcheggi (P).	pag.90
<a href="#">Art.58</a>	Parcheggi multipiano (PM).	pag.90

#### **CAPO VII - MOBILITA'**

<a href="#">Art.59</a>	Zona di terminal stradale.	pag.92
<a href="#">Art.60</a>	Impianti ferroviari.	pag.93
<a href="#">Art.61</a>	Viabilità e fasce di rispetto stradale.	pag.93
<a href="#">Art.62</a>	Verde di arredo stradale.	pag.95

#### **CAPO VIII - OGGETTI ED AMBITI DI PREGIO STORICO AMBIENTALE E NATURALISTICO**

<a href="#">Art.63</a>	Edifici con tipi di intervento codificato.	pag.95
<a href="#">Art.64</a>	Edifici con intervento tipo 1 (restauro).	pag.98
<a href="#">Art.65</a>	Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo).	pag.99
<a href="#">Art.66</a>	Edifici con intervento tipo 3 (ristrutturazione con vincolo parziale).	pag.100
<a href="#">Art.67</a>	Verde privato.	pag.100
<a href="#">Art.68</a>	Norme di tutela ambientale.	pag.101
<a href="#">Art.69</a>	Fiumi e canali - fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua per il risanamento e il riequilibrio della laguna.	pag.102
<a href="#">Art.70</a>	Zone di interesse archeologico.	pag.103
<a href="#">Art.71</a>	Progetto ambientale.	pag.104
<a href="#">Art.72</a>	Residui boschivi.	pag.104
<a href="#">Art.73</a>	Corridoio afferente la S.S.14 "Triestina".	pag.104

#### **CAPO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

<a href="#">Art.74</a>	Strumenti urbanistici attuativi vigenti.	pag.105
<a href="#">Art.75</a>	Immobili appartenenti al demanio pubblico.	pag.105
<a href="#">Art.76</a>	Edifici esistenti, compresi in zone soggette ad esproprio per pubblica utilità.	pag.106
<a href="#">Art.77</a>	Permessi di costruire o denunce inizio attività in corso.	pag.106
<a href="#">Art.78</a>	Adeguamento al P.A.L.A.V..	pag.107
<a href="#">Art.79</a>	Piano Urbanistico degli impianti emittenti onde Elettromagnetiche.	pag.107
<a href="#">Art.80</a>	Insedamenti commerciali.	pag.108
<a href="#">Art.81</a>	Piano Ambientale del Bosco di Mestre (P.A.B.).	pag.109

## **Parte I NORME TECNICHE GENERALI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 Contenuto e limiti della disciplina del Piano Regolatore Generale.**

**1.1** Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina, con riferimento all'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo. La disciplina dettata dal P.R.G. ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale, sino a che perdura tale condizione, carattere non prescrittivo, potendo la stessa essere attuata solo d'intesa con gli enti competenti.

**1.2** Il P.R.G. detta e definisce le prescrizioni speciali nonché i vincoli e -in genere- le cautele necessarie a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico nonché di infrastrutture urbanizzative.

**1.3** Il P.R.G. individua infine -anche a mezzo di fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali, di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, oleodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime -se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul P.R.G..

### **Art. 2 - Articolazione del P.R.G.: parte generale e parti speciali; disciplina speciale dei diversi ambiti territoriali.**

**2.1** Il P.R.G. è articolato in due parti: la prima, generale, è costituita dagli elaborati grafici (illustrativi e prescrittivi) comuni all'intero P.R.G. (elencati al punto 2.1 dell'art.2 delle N.T.S.A. di cui appresso, nonché dalle presenti Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.); la seconda, speciale, è costituita dalle sezioni relative ai diversi ambiti definiti in relazione ai rispettivi caratteri fisici, territoriali, storici, ambientali e, in genere, urbanistici (Città antica, Porto Marghera, Terraferma, Penisola del Cavallino, Isole di Murano, Lido, S. Erasmo, ecc.). Ciascuna delle singole sezioni è, a sua volta, costituita dalla relazione, dagli elaborati di analisi e di progetto, dalle N.T.S.A. nonché dagli ulteriori elaborati specificamente indicati dal punto 2.2 dell'art.2 delle suddette N.T.S.A..



**2.2** In caso di difformità o di contrasti fra gli elaborati generali e/o le N.T.G.A. -da un lato- e - dall'altro- gli elaborati delle singole sezioni e/o le relative N.T.S.A., prevalgono questi ultimi. In caso di difformità o di contrasti fra elaborati grafici e norme tecniche, prevalgono queste ultime. In caso di difformità o di contrasti fra elaborati grafici, prevalgono le risultanze dell'elaborato alla scala di maggior dettaglio. In caso di difformità o di contrasti fra il P.R.G. e le statuizioni contenute in regolamenti od in altri atti comunali, prevale il primo, salvo che si tratti di disposizioni contenute negli strumenti comunali della pianificazione commerciale e volte -ai sensi dell'art.4 DL 9.12.1986, n. 832, convertito dalla L. 6.2.1987, n. 15- ad individuare -con riferimento ad esercizi commerciali, a pubblici esercizi e ad imprese artigiane- le attività e le innovazioni incompatibili con le esigenze di tutela delle tradizioni locali e delle zone di particolare interesse ambientale, in specie nell'ambito della Città antica.

**2.3** La disciplina del P.R.G., relativa a ciascuno degli ambiti territoriali di cui al precedente secondo comma del presente articolo, é costituita dalla parte generale e dalla specifica parte speciale, che vanno a formare corpo unitario da interpretare nella sua integrità. Gli elaborati e le N.T.S.A. relativi alle altre parti speciali, pur non costituendo fonte di disciplina diretta, possono essere utilizzati come strumento ermeneutico eventuale e sussidiario, cioè esclusivamente per desumere dai suddetti elaborati e norme -in via analogica- elementi e criteri utili ad interpretare la disciplina dell'ambito territoriale considerato allorquando la stessa presenti lacune o contraddizioni altrimenti non risolvibili.

**2.4** Ciascun corpo di N.T.S.A. contiene, per il relativo ambito territoriale, la descrizione delle finalità più significative perseguite con il P.R.G., finalità utilizzabili anche come criterio ermeneutico speciale nonché la descrizione degli elaborati grafici generali comuni all'intero P.R.G. e degli elaborati (ivi incluse eventuali schede -descrittive e/o prescrittive-allegate) che costituiscono la disciplina speciale dell'ambito territoriale stesso (2.2). Le N.T.S.A., peraltro, prevedono e disciplinano gli eventuali strumenti speciali necessari per conseguire le suddette finalità, strumenti che consistono, ad esempio, nella più puntuale ed appropriata definizione dei tipi d'intervento e della dotazione documentale e progettuale da porre a corredo dell'istanza o della denuncia relativa a specifici interventi, nella determinazione di limitazioni particolari in ordine ai tipi di intervento realizzabili o di destinazione d'uso insediabili nonché nella prescrizione di particolari procedimenti, pareri o provvedimenti volti a garantire la tutela di specifici beni o valori.

**2.5** La disciplina speciale del P.R.G., relativa ai singoli ambiti territoriali di cui al precedente primo comma, può altresì prevedere - in relazione a peculiari esigenze dei diversi ambiti- operazioni di trasferimento volumetrico da realizzare, a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, nei casi di cui alla seconda parte del punto 3.1.3 del successivo art. 3 ovvero ogni qualvolta non siano altrimenti attuabili il recupero, la tutela o la

valorizzazione di beni di particolare pregio paesaggistico, ambientale, storico-archeologico, storico-artistico, storico-architettonico o storico-testimoniale.

### **Art. 3 Permanente integrità della disciplina del P.R.G.**

**3.1** Per garantire la permanente integralità della disciplina del P.R.G., si applicano le seguenti disposizioni:

**3.1.1** Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) oppure per nuovi spazi pubblici (“standard”) destinati ad usi diversi dal parcheggio, l’attuazione del P.R.G. può avvenire sia mediante l’acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e/o la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell’ente pubblico competente sia mediante l’assoggettamento all’uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell’attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l’uso previsto dal P.R.G. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane con il permanere della destinazione di P.R.G.. Nel termine di cinque anni, dalla data di approvazione del P.R.G., il Comune può, in qualsiasi momento, dare attuazione al P.R.G. stesso a mezzo del piano particolareggiato o degli strumenti offerti dall’ordinamento per la realizzazione di opere pubbliche; detta facoltà, però, non può essere esercitata dal momento in cui il proprietario abbia depositato, presso il protocollo comunale, istanza per procedere alla suddetta attuazione convenzionale e sino al momento in cui il Comune abbia eventualmente assunto determinazione negativa in ordine all’istanza medesima ovvero sino al momento in cui il proprietario, chiamato a definire i termini ed i modi di attuazione od a stipulare la convenzione, non abbia eventualmente dato seguito all’invito. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l’attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all’uso pubblico ovvero mediante cessione volontaria delle relative aree del Demanio Comunale.

**3.1.2** Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici l’attuazione del P.R.G. avviene mediante l’acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune; il programma urbano dei parcheggi individua però anche le aree per le quali l’attuazione del P.R.G. avviene o può avvenire mediante l’assoggettamento all’uso pubblico

dell'area e del relativo impianto. Detto assoggettamento è disciplinato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e - ove previsto dal programma urbano dei parcheggi - nel sottosuolo e/o nel soprasuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato di manutenzione e di efficienza gestionale adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici ed all'uopo individuate dal P.R.G. e/o dal programma urbano dei parcheggi, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli - ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali - con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo nonché le strutture necessarie alla ventilazione dovranno interessare la superficie minima indispensabile e non dovranno compromettere l'utilizzo della restante area attrezzata per l'uso pubblico prevista dal P.R.G. ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentire la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di P.R.G.. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico. Le possibilità di intervento del presente articolo potranno essere applicate anche ad aree da utilizzare per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere diverse dai parcheggi, su specifica indicazione e prescrizioni del P.R.G..

**3.1.3** Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale, ciclistica e veicolare, l'attuazione del P.R.G. avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

## **Art. 4 Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione**

**4.1** Le norme tecniche del P.R.G. utilizzano gli elementi geometrici di seguito elencati e definiti:

**4.1.1** superficie territoriale (St): superficie del terreno oggetto di piano urbanistico attuativo ed avente - a norma del P.R.G. - identica classificazione di zona; in essa è compresa la superficie dei soli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano urbanistico attuativo, mentre è esclusa quella degli spazi pubblici o di uso pubblico individuati dal P.R.G. o comunque appartenenti al demanio di enti pubblici;

**4.1.2** superficie fondiaria (Sf): superficie del terreno (lotto) avente - a norma del P.R.G. - identica classificazione di zona e destinata a costituire - a norma del P.R.G. o dell'eventuale piano urbanistico attuativo - pertinenza urbanistica di un organismo edilizio; essa può essere costituita - salvo diversa disposizione di norme speciali - esclusivamente da terreni contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità, salve eventuali servitù private di passaggio. Non sono perciò inclusi nella Sf gli spazi pubblici o di uso pubblico previsti dal P.R.G. e dall'eventuale piano urbanistico attuativo nonché quelli già esistenti ed appartenenti al demanio di enti pubblici;

**4.1.3.** superficie lorda di pavimento (Sp): somma della superfici di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro o fuori terra) dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri, interni e - fino allo spessore di cm. 30 - perimetrali che moltiplicata per il coefficiente fisso 3, esprime la consistenza virtuale dell'edificio). Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva, non sono però computate, nella Sp, le superfici di pavimento:

- a) inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti dell'organismo edilizio fabbricato;
- b) a soppalco, ove costituite ovvero realizzate da strutture componibili a sé stanti destinate a deposito di materiali e/o prodotti a condizione che determinino una copertura della superficie del piano, su cui vengono realizzate, non superiore al 60% della stessa;
- c) dei sottotetti aventi, nel loro complesso (senza cioè tener conto di eventuali frazionamenti interni), altezza interna media non superiore a 1,40 m.;
- d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all'uso dell'organismo edilizio ed emergenti dal solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (quali torri di scale, ascensori, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave);
- e) dei corpi di scala aperti su almeno tre lati;
- f) degli aggetti sporgenti dal filo di facciata e privi di soprastanti corpi chiusi, ivi comprese le pensiline di copertura degli ingressi;
- g) dei porticati e delle gallerie nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo;

- h) delle logge e dei porticati ad uso dei singoli alloggi, aperti anche solo sul lato lungo, a condizione che la Sp del portico, qualora sia senza soprastanti corpi chiusi, non superi il 30% della Sc;
- i) dei locali con soprastanti corpi chiusi la cui conformazione fisica e la cui posizione nell'organismo edilizio (interrata o seminterrata, cioè non emergente dal terreno più di 1 m. all'intradosso del solaio) ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio, a ricovero di autovetture e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone;
- l) tutti i locali di cui al precedente punto i) che siano senza soprastanti corpi chiusi e che emergano dalla quota media del terreno per non più di m. 0,50 all'estradosso del solaio e che non eccedano la superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza oltre il 50% della stessa;
- m) tutti i locali di cui al precedente punto i) la cui Sp superi i limiti di cui al precedente punto l) e il cui estradosso di solaio sia posto ad una quota 0,00 e sia attrezzato a verde con soprastante riporto di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm 50, ovvero pavimentato qualora necessario per la realizzazione di percorsi pedonali o per l'evoluzione di veicoli;
- n) manufatti in legno adibiti a ripostiglio fino ad una Sp di mq. 6 e di h non sup. a ml. 2,20 collocati su scoperti di pertinenza di edifici residenziali ovvero esclusivi di singoli alloggi;
- o) vani scala di uso comune condominiale.
- p) a ricovero di autovetture della superficie max di mq. 20 ad uso esclusivo dei tipi edilizi - unifamiliari - a villa - bifamiliari - a schiera, inoltre non vengono computati né come volumi né come Sp i nuovi volumi per ricovero esclusivo a parcheggio pertinenziali dell'alloggio del fabbricato principale per le unità residenziali prive del posto macchina insistenti nel lotto di pertinenza e nel rispetto del DM 2 aprile 1968 n. 1444. (b)**

Per gli organismi edilizi a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) ovvero per allevamenti zootecnici anche di carattere intensivo non sono computate, nella Sp, le superfici di pavimento:

- 1) sopra indicate alle lettere a,b,e,f,h,i,l,m;
- 2) occupate da impianti fissi non utilizzati nel processo produttivo, ma necessari all'uso dell'organismo edilizio nonché da impianti di depurazione o, comunque, necessari (in quanto prescritti da norme di legge o di regolamento) per il deposito e/o il trattamento delle emissioni o degli scarti o rifiuti industriali;
- 3) coperte da pensiline o da tettoie (purché aperte su tutti i lati) per la parte non eccedente il 10% dell'altra Sp. Per gli insediamenti produttivi, i silos, i serbatoi e - ancorché esterni all'organismo edilizio - i piani di appoggio di impianti e di lavorazioni appartenenti al ciclo produttivo ed i relativi spazi di deposito sono computati con riferimento solo alla loro protezione a terra;

**4.1.4** superficie coperta (Sc): superficie definita dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della Sp di tutti i piani - entro e fuori terra - dell'organismo edilizio, quale risulta definita dal precedente punto 4.1.3; in essa non sono comunque comprese le superfici definite dalla proiezione

degli sporti di gronda, se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente 1,50 m.; in caso di distacco eccedente detta misura, lo sporto di gronda contribuisce - per l'intero - a determinare la Sc;

**4.1.5** volume (V): esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio determinata dal prodotto della Sp per il coefficiente fisso 3 m.; la presente definizione viene utilizzata anche per la determinazione dei contributi di concessione se definiti in relazione al volume, nonché per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L.U. e sue successive modificazioni; ai fini della determinazione del volume degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., fa fede la quantità rilevabile dall'atto abitativo dell'edificio stesso.

**4.1.6** altezza dell'organismo edilizio (H): differenza tra la quota media del colmo delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti al lotto oppure, in loro mancanza, delle strade pubbliche o di uso pubblico da cui il lotto medesimo ha accesso carrabile o pedonale (quota zero) e la quota media dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano praticabile dell'organismo edilizio (senza tener conto dei volumi tecnici e, per gli organismi edilizi a destinazione produttiva, delle torri di raffreddamento, degli impianti di depurazione delle emissioni gassose e dei camini);

**4.1.7** altezza interna di un piano (o di un locale o di un soppalco) dell'organismo edilizio (h): differenza tra la quota del pavimento finito (del piano, del locale, del soppalco) e la quota dell'intradosso del rispettivo solaio di copertura, senza tener conto di eventuali controsoffitti; in caso di copertura non piana, si tiene conto della quota media;

**4.1.8** distanza (D): sviluppo lineare (misurato sulla retta passante per i più vicini di due insiemi di punti) del segmento che unisce i due punti più vicini medesimi.

**4.2** Le disposizioni di cui al precedente comma 4.1 possono essere modificate e/o integrate dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela.

## **Art. 5 - Definizioni: indici urbanistici e loro utilizzazione e verifica**

**5.1** Le norme tecniche del P.R.G. utilizzano gli indici urbanistici di seguito elencati e definiti:

**5.1.1** indice di utilizzazione territoriale (Ut): esprime (in mq/mq) il rapporto Sp/St massimo consentito;

**5.1.2** indice di utilizzazione fondiaria (Uf): esprime (in mq/mq) il rapporto Sp/Sf massimo consentito;

- 5.1.3** indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime (in mc/mq) il rapporto V/St massimo consentito;
- 5.1.4** indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime (in mc/mq) il rapporto V/Sf massimo consentito;
- 5.1.5** indice di copertura territoriale (Ct): esprime (in percentuale) il rapporto Sc/St massimo consentito;
- 5.1.6** indice di copertura fondiario (Cf): esprime (in percentuale) il rapporto Sc/Sf massimo consentito;
- 5.1.7** gli indici Ut, Uf, It, If sono, in casi specifici, sostituiti da quantità di Sp o di V espressamente definite -in valore assoluto- dalle N.T.S.A.; gli indici territoriali si applicano in caso di piani urbanistici attuativi, quelli fondiari in caso di intervento diretto;

**5.1.8** Nelle zone agricole gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione si considerano fondiari; la relativa definizione, dettata da norme speciali, prevale su quella dettata dalle presenti norme;

**5.1.9** Nel caso di nuova edificazione nelle Z.T.O. B – C - D gli indici e le quantità edificabili debbono essere utilizzati in misura non inferiore al 75%, in caso di interventi con destinazione diversa alla produttiva, e non inferiore al 60%, in caso di interventi con destinazione produttiva, salvo il caso in cui la sottoutilizzazione sia dovuta al rispetto di altre prescrizioni previste dalle N.T.S.A. o da norme di legge;

**5.1.10** la Sp ed il V (determinati dal prodotto dei rispettivi indici di utilizzazione o di fabbricabilità per la St di cui al precedente punto 4.1.1 o definiti in valore assoluto) sono convenzionalmente attribuiti, in modo uniforme, a ciascuno dei metri quadrati dell'intera superficie compresa nel perimetro del piano urbanistico attuativo, ivi compresa la superficie delle aree non computabili nella St; in caso di aree demaniali, però, tale attribuzione opera soltanto ove lo strumento urbanistico attuativo preveda la cessazione di detto regime;

**5.2** per la verifica del rispetto degli indici di cui al presente articolo si tiene conto anche della Sp o del V esistenti sul terreno considerato;

**5.2.1** la verifica del rispetto degli indici di cui al presente articolo è operata esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti; in caso di intervento di sopralzo, però, la verifica degli indici Ct e Cf s'intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti preesistenti;

**5.2.2** il terreno (lotto), considerato per la verifica degli indici di cui al presente articolo, costituisce lotto di pertinenza urbanistica degli organismi edilizi sullo stesso realizzati, pertinenza che deve risultare individuata negli elaborati di progetto ove viene rappresentato il lotto medesimo nonché nella planimetria di cui al successivo punto 5.2.3; in caso di interventi previsti da piano urbanistico attuativo, i lotti di pertinenza (da individuare, comunque, secondo quanto previsto dal menzionato successivo punto 5.2.3) coincidono

con quelli individuati dal piano stesso, salve le rettifiche eventualmente necessarie e previamente verificate come inidonee a modificare i rapporti generali definiti dal piano urbanistico attuativo. Per i fabbricati esistenti alla data del 1/7/1997 il lotto di pertinenza urbanistica è quello definito al momento del rilascio del relativo atto abilitativo; in mancanza di atto abilitativo, si fa riferimento alle risultanze catastali alla data del 1/7/1997;

**5.2.3** all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza;

**5.2.4** l'integrale utilizzazione degli indici urbanistici di cui al presente articolo esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione del relativo lotto (salvo il caso in cui siano intervenuti il crollo o la demolizione dell'organismo edilizio che ha determinato l'utilizzazione degli indici suddetti), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o trasferimento di proprietà.

**5.3** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 5.1 e 5.2 possono essere modificate e/o integrate dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela; le N.T.S.A. possono anche prevedere -oltre alle operazioni di trasferimento volumetrico di cui al precedente art.3.1.3 - la concentrazione, su di un unico terreno, (lotto), della Sp o del V costituenti espressione della capacità di più terreni (lotti), che - seppur non adiacenti - vengono, eccezionalmente a costituire Sf, al fine di consentire densificazioni e rarefazioni della presenza edilizia in relazione alle esigenze proprie del corretto assetto scenico e compositivo dei diversi centri od in relazione alle esigenze connesse alla valorizzazione di beni significativi.

## **Art. 6 - Definizione: parametri edilizi e loro utilizzazione e verifica**

**6.1** Le norme tecniche del P.R.G. utilizzano i parametri edilizi di seguito elencati e definiti:

**6.1.1** altezza massima consentita (H max) per gli organismi edilizi; si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti;

**6.1.2** distanza tra fabbricati (Df); si verifica (sulle rette ortogonali alla parete dell'organismo edilizio da realizzare) tra pareti di cui almeno una finestrata, in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento e di sopralzo di organismi edilizi esistenti; in zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente; nessuna verifica è prescritta tra le pareti del medesimo



organismo edilizio nonché nel caso di nuova costruzione o di ricostruzione di organismo edilizio avente altezza non superiore, all'intradosso della copertura, a 2,70 m.; la distanza dal confine di proprietà non viene verificata in caso di costruzioni in aderenza, sul confine; le N.T.S.A. possono peraltro prevedere una distanza dal confine pari a zero;

**6.1.3** distanza dal confine di proprietà nonché dal confine di zona destinata a spazi pubblici o di uso pubblico ovvero di zona F (Dc): è la distanza minima dalla Sc dell'organismo edilizio da tali confini e si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, sempreché a parte da ampliare prospetti sul confine da considerare; per gli interventi di ricostruzione, in zona A, però, la verifica s'intende soddisfatta ove sia mantenuta la distanza preesistente;

**6.1.4** distanza dalle strade pubbliche (Ds) è la distanza minima della Sc dell'organismo edilizio dal ciglio della strada (come definito dalla vigente disciplina speciale) e si verifica in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione nonché di ampliamento di organismi edilizi esistenti, sempreché la parte da ampliare prospetti verso la strada fatte salve le prescrizioni di legge.

**6.2** Le disposizioni di cui al precedente comma possono essere modificate e/o integrate dalle N.T.S.A. solo per rispondere ad esigenze locali meritevoli di particolare tutela, ferma restando - per Df - la distanza minima prescritta all'art.873 c.c. è sempre ammessa la costruzione sul confine di proprietà, ove si tratti di costruzioni in aderenza o con muro comune.

**6.3** Qualora un lotto sia interessato da più sottozone di tipo B, C1, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni del lotto, in relazione ai rispettivi indici o quantità edificatori assegnati, mentre per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della zona o sottozona che interessa la porzione maggiore del lotto medesimo.

**6.4** Qualora sul lotto limitrofo a quello oggetto di un intervento edilizio esista una costruzione realizzata in data antecedente all'adozione delle presenti norme, la cui distanza dal confine sia difforme da quella prescritta dalle stesse, il costruendo edificio potrà non rispettare la distanza tra i fabbricati (Df) prevista per la zona in cui ricade, rispettando unicamente la prescritta distanza dai confini (Dc) **fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. (a)**

**6.5** Nel caso di ampliamento di edifici realizzati in data antecedente all'approvazione delle presenti norme, e non conformi alle stesse, al fine della determinazione di Df, Dc, Ds e Da, sarà fatto riferimento al solo corpo di fabbrica costituente l'ampliamento.

## **Art. 7 - Definizioni: tipi di intervento**

**7.1** Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si rinvia alle definizioni di legge; in presenza di particolarità proprie di determinati ambiti territoriali, le N.T.S.A. dettano - anche a mezzo di schede prescrittive allegate-disposizioni di maggior dettaglio sia in ordine alle definizioni di detti interventi (anche individuando subcategorie) sia in ordine agli elaborati ed ai documenti da produrre a corredo della relativa domanda, comunicazione o denuncia. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo contraria disposizione contenuta nelle N.T.S.A., è consentito l'accorpamento di tutto il volume o la superficie lorda di pavimento esistente sul lotto di pertinenza.

**7.2** Le norme tecniche del P.R.G. individuano e disciplinano altresì gli ulteriori interventi edilizi di seguito elencati e definiti:

**7.2.1** di ripristino di organismi edilizi non più esistenti o in rovina, i cui connotati strutturali, organizzativi, morfologici e tipologici possano essere riconosciuti alla luce di adeguata documentazione; l'intervento di ripristino è volto a ricostruire, in tutto od in parte, elementi significativi dell'organismo edilizio, nel suo stato originario od in quello -di particolare pregio- venutosi a determinare successivamente;

**7.2.2** di ampliamento o di sopralzo di organismi edilizi esistenti, volti ad incrementare - rispettivamente - la superficie lorda di pavimento e/o il volume (ferma restando l'altezza) oppure (con o senza incremento di Sp o di V) l'altezza di organismi edilizi esistenti;

**7.2.3** di demolizione, volti a rimuovere, in tutto od in parte, organismi edilizi esistenti; detti interventi possono avere la finalità di dar luogo ad un successivo intervento (di ricostruzione o di nuova costruzione) ovvero alla formazione di spazi liberi;

**7.2.4** di ricostruzione, volti a sostituire organismi edilizi demoliti con altri posti nel medesimo lotto di pertinenza ed aventi connotati simili e, cioè, consistenza di Sp e di V ed altezza non superiori a quelli preesistenti e non inferiori del 10% a quelli preesistenti; ove il nuovo organismo superi, rispetto al precedente, detta soglia o sorga, in tutto od in parte, su terreno diverso da quello costituente lotto di pertinenza del precedente, l'intervento viene qualificato di nuova costruzione; ove, invece, il suddetto nuovo organismo abbia sedime, consistenza, sagoma, altezza e destinazione d'uso eguali a quelli dell'organismo preesistente, l'intervento - se realizzato in zona non classificata A -, viene classificato di ristrutturazione edilizia;

**7.2.5** di nuova costruzione, volti all'utilizzazione di terreno in precedenza ineditato; sono di nuova costruzione anche gli interventi di sostituzione volti a dar vita ad organismi edilizi dissimili - alla luce di quanto indicato dal precedente punto 7.2.4 - dai preesistenti;

**7.2.6** di sistemazione e di arredo di spazi scoperti, quali quelli volti alla formazione od alla ristrutturazione di cortili e giardini o quelli volti ad attribuire al terreno non utilizzato per l'edificazione un assetto adeguato all'uso ed ambientalmente compatibile;

**7.2.7** diversi o per opere minori, volti alla realizzazione od alla sostituzione di impianti quali quelli per l'illuminazione di spazi pubblici o di uso pubblico o quelli al servizio della mobilità pedonale o veicolare oppure manufatti, quali monumenti, decorazioni, pitture murali od altri distintivi urbani;

**7.2.8** per manufatti provvisori. Si intendono gli interventi volti a realizzare manufatti destinati a soddisfare esigenze transitorie e - quindi - ad essere rimossi entro un determinato termine. La rimozione deve essere garantita con impegnativa scritta assistita da fidejussione di importo pari al presunto costo della rimozione stessa. Consistenze e caratteristiche delle costruzioni provvisorie sono definite dal Comune in relazione alle esigenze cui le costruzioni stesse sono destinate a far fronte. I manufatti che vengono realizzati per allestire il cantiere necessario a realizzare una o più costruzioni possono permanere sin tanto che dura l'attività edificatoria

## **Art. 8 - Definizioni: destinazioni d'uso**

**8.1** Le N.T.S.A. individuano - utilizzando le espressioni di cui al successivo comma - le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

**8.2** Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

- |   |                   |    |  |
|---|-------------------|----|--|
| A | <u>Residenza:</u> | A1 | <u>alloggi (o abitazioni);</u>   |
|   |                   | A2 | <u>residenze collettive</u> (collegi, pensionati, conventi, ecc.);   |
|   |                   | A3 | <u>funzioni complementari alla residenza:</u> attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, purché ciascun insediamento non |

- superi i 250 mq. di Sp ovvero, nel caso di aggregazioni di più insediamenti con vani accessori in comune, la Sp complessiva non superi i 1000 mq., attrezzature collettive.
- B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;
- C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;
- D Servizi alle persone:  
D1 commercio al minuto, pubblici esercizi  
D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione,
- E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia)  
E1 alberghi, pensioni  
E2 motels  
E3 villaggi-albergo  
E4 residenze turistico-alberghiere  
E5 strutture ricettive all'aperto;  
E6 strutture ricettive extralberghiere
- F Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; residenze protette;
- G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia.

**8.3** Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

**8.4** Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali per esempio: l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori etc.). Ancora ai fini della suddetta classificazione non assumono rilevanza e sono, quindi, sempre ammissibili, salvo specifici divieti nelle N.T.S.A., a) le condutture, in sottosuolo, dei servizi a rete; b) le strutture non residenziali di modeste dimensioni al servizio di opere o di impianti pubblici.

**8.5** La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorché ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita anche se riferita ad una Sp superiore ai limiti fissati dalla lett. A del precedente art. 8.2.. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle

concessioni edilizie, dai permessi di costruire o denuncia di inizio attività, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

**8.6** Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.

**8.7** Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.

**8.8** La destinazione d'uso di unità immobiliare non è ritenuta ad alloggi solo in presenza di diversa classificazione catastale coerente e conseguente a licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire o denuncia di inizio attività o provvedimenti emessi ai sensi e per gli effetti della legge 47/1985.

## **Art. 9 Definizioni: altre espressioni utilizzate.**

**9.1** Le seguenti espressioni sono utilizzate dalle norme tecniche del P.R.G., nel significato in appresso indicato:

**9.1.1** organismo edilizio: corpo di fabbrica (o fabbricato od edificio composto anche da più corpi di fabbrica) semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico;

**9.1.2** unità immobiliare: complesso di vani (o locali) costituente, sotto il profilo funzionale, insieme unitario; l'unità immobiliare può integrare un intero organismo edilizio od esserne parte, più o meno rilevante;

**9.1.3** parete finestrata: parete esterna di un organismo edilizio su cui si aprono fori per l'aeroilluminazione e per l'affaccio (luci e vedute) di vani abitabili o agibili; non si considerano finestrate le pareti su cui si aprano esclusivamente luci e/o in cui siano inserite superfici illuminanti in vetrocemento od in materiale simile e/o in cui siano inserite porte di accesso ad autorimesse o vani scala comuni a più alloggi ovvero fori per l'aeroilluminazione dei percorsi verticali, quali i vani scala, ed orizzontali, quali corridoi di distribuzione interna all'edificio a servizio di uno o più alloggi o unità d'uso;

**9.1.4** piani interrati e seminterrati: piani emergenti - con riferimento all'intradosso del solaio (strutturale) della relativa copertura - non più di un metro rispetto alla quota zero; per quota zero si intende la quota del colmo della strada di accesso al lotto, o in mancanza, la quota media naturale; le N.T.S.A. possono individuare la quota zero con differenti parametri, quale il livello medio del mare ;

**9.1.5** superfici a parcheggio privato: pertinenza necessaria degli edifici, destinata allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'accesso relativi) degli autoveicoli e, laddove previsto dalle N.T.S.A., allo stazionamento di natanti, anche in forza di concessione di spazi acquei. Le N.T.S.A. possono, per le zone non accessibili con autoveicoli, escludere o ridurre l'obbligo - per le nuove costruzioni - di reperire superfici a parcheggio privato ovvero consentire tale reperimento a mezzo della costituzione di rapporto pertinenziale a carico di superfici poste nell'ambito di impianti a parcheggio, situati anche su aree non fisicamente contigue all'edificio. Le N.T.S.A. possono altresì prescrivere, in relazione ad esigenze connesse a particolari interventi od insediamenti, una dotazione di superfici a parcheggio privato maggiore rispetto al minimo di legge ovvero l'estensione dell'obbligo di formazione di tale dotazione anche in occasione di interventi diversi dalla nuova edificazione;

**9.1.6** superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico: superfici destinate allo stazionamento (nonché alla manovra ed all'eccesso relativi) degli autoveicoli, aperte all'utilizzazione - libera o convenzionata - da parte del pubblico; le superfici a parcheggio pubblico al servizio di singoli quartieri debbono essere attrezzate - per almeno 1/20 e sino ad un massimo di 500 mq per ciascun impianto - a parcheggio di biciclette e di motocicli. Ad eccezione delle zone dichiarate pedonali con delibera del Consiglio Comunale, e fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle N.T.S.A., dovrà essere garantita nelle zone residenziali una dotazione minima di area privata, facilmente accessibile, adibita a parcheggio autovetture, nella quantità sottospecificata, che comunque non potrà essere inferiore alla quota di 1 mq./10 mc.

**a)** nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione e di ampliamento che crei nuove unità immobiliari in aggiunta alla quota di 1 mq./10 mc. si prescrive:

- 40% della superficie di calpestio netta destinata ad attività di cui alle lett.A3, C e D1 del precedente art. 8.2;
- 5 mq. ogni letto per attività di cui alla lett. E del precedente art. 8.2;
- 2 mq. ogni posto a sedere per la destinazione a sale per spettacoli, riunioni e convegni;

**9.1.7** intervento diretto: intervento edilizio non inquadrato in un piano urbanistico attuativo;

**9.1.8** vincolo di facciata: coincide con la linea di edificazione eventualmente da mantenere in caso di interventi di soprizzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la

continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità a quanto eventualmente indicato nelle N.T.S.A.: l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda); l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, dei materiali e dei colori.

**9.1.9** fascia di rispetto: ambito territoriale (individuato dal P.R.G. e/o da norme speciali destinato a garantire la tutela di specifici beni, materiali (corsi d'acqua, cimiteri, monumenti) e/o immateriali (sicurezza del traffico automobilistico o ferroviario, ampliabilità delle sedi stradali o ferroviarie, sicurezza rispetto a campi magnetici, fruibilità visiva). Le tavole di azionamento del P.R.G. possono attribuire o meno a dette fasce destinazione e capacità edificatoria; in caso affermativo, l'utilizzazione edilizia avviene sulle aree adiacenti, esterne alla fascia;

**9.1.10** unità edilizie e unità di spazio scoperto concluse e non concluse: articolazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente e del territorio comunale utilizzabili dalle sezioni speciali del P.R.G. e dalle relative N.T.S.A. per ottenere una disciplina puntuale, calibrata su distinte individualità e/o su particolari caratteri storici, architettonici, ambientali.

## **Art. 10 - Attuazione del P.R.G.: strumenti urbanistici attuativi e progetti unitari.**

**10.1** Al P.R.G. si dà esecuzione a mezzo di:

- a) Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), ogni qualvolta il ricorso a detti strumenti sia prescritto dal P.R.G. ovvero risulti necessario in relazione a specifiche esigenze relative all'assetto edilizio e/o funzionale od all'equilibrio urbanizzativo sui quali l'intervento da realizzare possa incidere negativamente. Per le aree soggette a Piano di Recupero la perimetrazione fatta dal P.R.G. equivale a dichiarazione di zona di degrado ai sensi di legge;
- b) Progetti Unitari (PU) nelle aree espressamente indicate dal P.R.G., nei casi in cui gli interventi edilizi, per dimensione e localizzazione, non rendano necessario il ricorso a SUA ma richieda una progettazione riferita, con caratteri unitari, all'intera area indicata secondo modalità specificate dalle N.T.S.A..

In tali aree, qualora la proprietà appartenga ad un soggetto pubblico e la destinazione d'uso sia a servizi pubblici, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono autorizzati mediante semplice progetto edilizio -nelle forme e con gli atti previsti per le opere pubbliche dalle disposizioni vigenti in materia- a condizione che tale progetto sia esteso a tutta l'area perimetrata dal P.R.G.. Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine -frazionandola- all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono

invece soggetti alla preventiva approvazione di uno SUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area.

Qualora, invece, la proprietà appartenga a più soggetti privati, le aree sono individuate come comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 L.R. 61/85 e gli interventi soggetti a convenzione ai sensi dell'art. 63 L.R. 61/85;

- c) intervento diretto in tutte le zone del territorio ove non sia prescritto il ricorso a SUA. Il P.R.G. individua le aree in cui gli interventi diretti debbano coordinarsi a mezzo di P.U. o di comparti obbligatori ai sensi degli artt. 18 e 62 della L.R. 61/85;
- d) altri strumenti di coordinamento degli interventi pubblici e privati previsti dalle norme vigenti anche se non individuati dal P.R.G.;
- e) Programma di Coordinamento Preventivo (PCP) qualora sia necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a SUA di iniziativa pubblica. Il PCP non costituisce strumento urbanistico, ma guida e direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari piani attuativi in esso ricompresi.

**10.2** Gli elaborati costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi, i relativi procedimenti di formazione e di approvazione nonché i limiti (soggettivi, oggettivi e temporali) della relativa efficacia sono stabiliti dalla legge. Le N.T.S.A. possono, però, dettare prescrizioni speciali in ordine a particolari elaborati aggiuntivi, a specifiche cautele da introdurre, a peculiari contenuti, di natura urbanistica e/o convenzionale, da assicurare negli strumenti urbanistici attuativi attinenti zone od aree puntualmente individuate. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere una distribuzione degli spazi pubblici o di uso pubblico diversa da quella definita dal P.R.G. a condizione che sia garantita una migliore fruizione pubblica degli spazi stessi e che la loro consistenza al suolo non risulti ridotta. Negli strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree del centro storico o di completamento può essere prevista una dotazione di aree a standard inferiore a quella minima prescritta ove non risulti possibile reperire dette aree all'interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo senza pregiudizio dell'utilizzazione edificatoria o senza compromettere uno dei caratteri propri del contesto; in tal caso, però, la dovuta prestazione non effettuata nel suddetto contesto, deve avvenire a mezzo della cessione di aree destinate a servizi ubicate altrove ovvero a mezzo della rifusione dell'importo del valore venale delle aree non cedute nonché del costo delle opere non realizzate specificamente individuate in sede convenzionale. Nella prima ipotesi, la consistenza delle aree da cedere altrove o da espropriare è determinata tenendo conto sia dell'entità delle aree non reperite nell'ambito del territorio oggetto dello strumento urbanistico attuativo sia dell'utilità tratta dagli operatori, a ragione del menzionato mancato reperimento in sito.

**10.3** In sede di formazione di PPA o comunque su deliberazione del C.C., possono essere individuati nuovi ambiti da assoggettare obbligatoriamente a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata; inoltre, ad eccezione dei casi espressamente vietati dalle N.T.S.A.,



l'ambito soggetto a S.U.A. può essere suddiviso, con la medesima procedura, in più ambiti da assoggettare a distinti strumenti urbanistici attuativi salvaguardando comunque l'unità dell'intervento. Nel caso gli ambiti individuati dalla presente Variante al P.R.G. vengano suddivisi per essere assoggettati a distinti strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere predisposto un PCP

**10.4** Il PCP è costituito da una relazione descrittiva degli interventi da coordinare con allegati elaborati grafici in scala non inferiore a 1:1000, nei quali sono individuati: le principali infrastrutture e le loro caratteristiche, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione, il sistema e le caratteristiche dell'arredo urbano da prevedersi all'interno dei diversi piani attuativi tra loro coordinati.

**10.5** I perimetri degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 47/93, ampliando o diminuendo la loro superficie fino ad un massimo del 10%; la modifica può altresì prevedere sia un ampliamento che una diminuzione, a condizione che sommando aritmeticamente la variazione di superficie, sia in aumento che in diminuzione, la stessa complessivamente non superi il 10% dell'originale superficie sono sempre ammesse le riduzioni del perimetro corrispondenti allo stralcio di aree appartenenti al Demanio Pubblico non disponibile. Qualora il nuovo perimetro inglobi altre zone del vigente P.R.G., queste possono essere trasposte senza comportare variante, alle condizioni di cui all'art.3 della L.R. n. 47/93, così come non costituiscono Variante al P.R.G. le altre modifiche consentite dalla stessa Legge Regionale.

**10.6** Gli edifici esistenti compresi nelle zone soggette ad obbligo di pianificazione attuativa possono, salvo diverse disposizioni contenute nelle N.T.S.A., essere oggetto di intervento diretto, anche prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, unicamente per:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente con i seguenti limiti: nel caso di edifici unifamiliari il volume complessivo risultante non potrà superare gli 800 mc.; negli altri casi non potrà superare quello derivante dall'applicazione dell'It al lotto di proprietà. L'ampliamento inoltre dovrà rispettare una distanza dalle strade (Ds), esistenti o di progetto, non inferiori a m. 5;
- c) variazione dell'uso se comporta il cambiamento da una destinazione d'uso ammessa o vietata ad altra destinazione d'uso ammessa nella zona soggetta ad obbligo di pianificazione attuativa.

**10.7** Qualora lo strumento urbanistico attuativo obbligatorio comprenda "edifici con tipo di intervento codificato", questo potrà verificare e conseguentemente alla predisposizione di adeguata documentazione modificare il grado di tutela della classificazione assegnata dalle N.T.S.A., nonché stabilire diverse e/o più specifiche norme di tutela

rispetto a quanto previsto dalle N.T.S.A., senza che ciò comporti Variante al P.R.G..

**10.8** Nelle aree soggette a PU dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi a destinazione pubblica e privata in esse previsti. Il valore delle aree a destinazione pubblica, per le quali sia prevista la cessione al patrimonio comunale, potrà essere scomputato dal contributo per opere di urbanizzazione; fino al totale scomputo della quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle aree da cedere, dovranno essere realizzate le opere pubbliche previste dal progetto fatta salva diversa convenzione con il Comune.

**10.9** Laddove il P.R.G. prescrive -con riferimento ad ambiti territoriali puntualmente individuati e/o perimetrati nelle tavole di azionamento delle sezioni speciali o nelle schede allegate alle N.T.S.A.- di procedere a mezzo di Progetto Unitario, non è consentito dar luogo ad interventi di portata maggiore della manutenzione straordinaria (o, se espressamente ammesso dalla disciplina speciale del risanamento conservativo e/o della ristrutturazione di parti interne all'organismo edilizio) se non è stato previamente approvato un progetto unitario esteso all'intero ambito individuato e/o perimetrato. Il progetto unitario, se relativo ad un compendio immobiliare di proprietà del Comune o dei suoi enti strumentali o di società a prevalente capitale comunale, viene esaminato ed approvato dai competenti organi comunali, nelle forme e con gli atti previsti, per le opere pubbliche, dalle disposizioni vigenti in materia. Se relativo, invece, ad un compendio immobiliare di proprietà di soggetto diverso da quelli sopra indicati, il progetto unitario viene esaminato -preliminarmente, rispetto allo specifico intervento da assentire- ad opera degli uffici comunali competenti, assistiti dagli eventuali altri organi esplicitamente deputati dalle N.T.S.A.. o da regolamento comunale, i quali esprimono il proprio parere, indicando anche le eventuali modificazioni od integrazioni necessarie a garantire adeguata tutela alle esigenze di uniformità od omogeneità e compatibilità, sotto i profili morfologico, compositivo e, qualora richiesto dalle N.T.S.A.- architettonico e cromatico. Il successivo atto abilitativo -e/o il relativo intervento, che terrà conto dei suddetti pareri, sono soggetti alla condizione della preventiva assunzione, da parte del proprietario (per sé e suoi aventi causa), dell'impegno di attenersi, anche per gli interventi da non assentire immediatamente, alle previsioni del progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati. Ove, infine, il progetto unitario riguardi un compendio immobiliare comprendente anche proprietà diverse da quella del soggetto promotore-operatore, il progetto medesimo -acquisiti i pareri favorevoli di cui sopra ed apportate le eventuali modifiche od integrazioni prescritte con i pareri stessi- dev'essere notificato ai proprietari diversi dal promotore-operatore; l'atto abilitativo richiesto potrà essere rilasciato e il relativo intervento attuato solo ove i proprietari destinatari della notifica abbiano espresso la propria adesione scritta, assumendo l'onere di adeguarsi al progetto unitario, salve sue varianti che abbiano conseguito il parere favorevole dei medesimi organi sopra indicati.

**Art. 11 - Progetti edilizi: elaborati e documenti**

**11.1** La richiesta di permesso di costruire nonché la denuncia di attività edilizia o -se prevista dalle N.T.S.A.- la comunicazione di interventi minori debbono essere corredate, oltreché dagli elaborati e dai documenti prescritti dalla legge e/o dal Regolamento Edilizio, da tutti gli ulteriori elaborati e documenti prescritti dalle N.T.S.A.. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

**Art.12- Limite della portata dell'individuazione, della classificazione e della disciplina dei fabbricati esistenti**

**12.1** L'individuazione - sulle tavole del P.R.G. - degli edifici e, in genere, dei manufatti edilizi nonché la classificazione e la previsione degli interventi sugli stessi ammissibili o prescritti prescindono dal puntuale accertamento della legittima realizzazione dei singoli manufatti e della legittima formazione del loro attuale stato, accertamento estraneo all'attività di pianificazione urbanistica concretamente svolta.

**Art. 13 - Tutela del patrimonio naturale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.**

**13.1** Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono, ove ricorra l'ipotesi di cui al successivo quarto comma, essere -rispettivamente- approvati, assentiti o, comunque, realizzati se i relativi progetti non sono corredate anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SIp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal P.R.G. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire o, comunque, da realizzare prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

**13.2** La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:

- a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico e munto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
- b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
- c) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
- d) il progetto delle eventuali specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, da assentire con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o da realizzare previa comunicazione o denuncia;
- e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

**13.3** La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, o comunque, per la realizzazione delle opere. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; ove l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria dei piani attuativi e dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra.

**13.4** In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

**13.5** Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché lo strumento urbanistico attuativo ed il progetto di

opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive o di deposito e/o di scarica dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

**13.6** Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sussistono anche ove le stesse non siano individuate sulla tavola di azzonamento del P.R.G.. Le costruzioni, che -alla data del 1°/7/1997- si trovano -in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralluogo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al P.R.G., realizzando i ricordati interventi. la relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti- costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria dello strumento urbanistico attuativo o del permesso di costruire o denuncia di inizio attività e, comunque, per l'esecuzione degli interventi, ancorché consentiti in assenza di titolo abilitativo.

**13.7** Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.

**Art. 14 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.**

~~14.1~~ (*Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04*)

**14.2** I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o con gli atti previsti dalla legge, per

il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare). Salvo diverse disposizioni delle N.T.S.A., l'installazione dei cantieri dovrà salvaguardare l'integrità delle aree verdi e del patrimonio arboreo esistente, non interessati dagli interventi di trasformazione, nel loro assetto originario con la prescrizione del loro ripristino qualora il cantiere sia stato causa di danno.

**14.3** Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.R.G. ed alle medesime condizioni di cui sopra.

**14.4** L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

## **Art. 15 - Norme transitorie e finali**

**15.1** Le presenti N.T.G.A. si applicheranno agli ambiti territoriali disciplinati da varianti adottate prima del giugno 1997 solo a seguito di formale adeguamento delle varianti medesime.

**15.2** Negli edifici esistenti alla data del 1/7/1997, ove gli stessi non costituiscano oggetto di ristrutturazione totale (cioè estesa all'intero organismo edilizio) o di demolizione e ricostruzione, è comunque consentito mantenere:

**15.2.1** i locali con destinazione residenziale, purché aventi altezza interna non inferiore a m. 2.40;

**15.2.2** i sottotetti con destinazione residenziale, purché aventi altezza interna media non inferiore a m. 2.40;

**15.2.3** il pavimento del piano terra, purché posto almeno a m. 0,30 al di sopra della quota zero.

**15.3** Negli edifici per i quali le N.T.S.A. limitano le trasformazioni consentite e le modalità di intervento, sono ammessi, fermo restando il numero dei piani, il mantenimento in uso e la nuova utilizzazione dei locali esistenti che abbiano altezza interna media non inferiore a m. 2,20 e la quota del pavimento non inferiore a m. 0,10 rispetto alla quota zero rispetto alla quota zero e comunque fatto salvo quanto disposto dal R.E , o da eventuali deroghe previste dalle N.T.S.A., con riferimento alla quota del medio mare.

**15.4** Sui fabbricati, il cui assetto, la cui presenza ed i cui elementi costitutivi contrastino (quanto a destinazione oppure ad indici urbanistici od a parametri edilizi) con la disciplina di P.R.G., sono consentiti -in assenza di interventi volti all'adeguamento (anche parziale)alla suddetta disciplina- esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro o di risanamento conservativo ampliamenti ai sensi del precedente articolo 6.5, nonché di ristrutturazione (che non comportino né demolizione con ricostruzione - ancorché fedele- né modificazione della destinazione in atto alla data del 1/7/1997, salvo che si tratti di destinazione conforme al P.R.G.) anche qualora tali fabbricati siano posti nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale o simili.

Per interventi volti al parziale adeguamento alla disciplina del P.R.G. si intendono quelli che consentono la messa a norma di almeno uno dei parametri edilizi che non sono rispettati, con riferimento, qualora il parametro sia la distanza, ad almeno un lato del fabbricato. Costituisce altresì adeguamento ai sensi del presente articolo il cambio di destinazione d'uso da una destinazione non consentita nella Z.T.O. interessata ad una consentita.

**15.5** Salvo diversa disposizione delle N.T.S.A., gli edifici residenziali unifamiliari (costituiti da organismi, organizzati in un unico alloggio, isolati o in aderenza ad altri edifici della stessa o differente tipologia) esistenti alla data del 1/7/1997, possono essere ampliati al fine di adeguarne la ricettività abitativa ivi compreso lo sdoppiamento dell'unità immobiliare, entro il limite del 20% del volume esistente alla suddetta data, anche superando l'If di zona, la somma del volume esistente e di quello consentito in ampliamento non può però eccedere la soglia di mc.800. Tale facoltà è esercitabile con riguardo ai soli edifici posti in zona B (con esclusione della sottozona B.0) ed in zona C1, e per i quali le N.T.S.A. non dettano limitazioni delle trasformazioni consentite e delle modalità di intervento.

Qualora l'edificio esistente sia difforme rispetto alla Df, Dc e Ds prescritte per la zona dalle N.T.S.A., l'ampliamento sarà ammissibile a condizione che le distanze risultanti non siano inferiori a quelle esistenti ferme restando le prescrizioni relative alla distanza tra le pareti qualora almeno una sia finestrata. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ad altri edifici.

**15.6** I manufatti costituenti pertinenze o servizi (quali garage o magazzini) realizzati abusivamente e poi sanati con specifica concessione o permesso di costruire non possono essere ristrutturati né demoliti e

ricostruiti se non a mezzo di interventi che ricompongano l'unità morfologica dell'edificazione e degli spazi liberi del lotto.

Tali interventi di ricomposizione morfologica dell'edificazione potranno anche comportare l'accorpamento parziale o totale tra i manufatti anzidetti.

Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammesso la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

Tali strutture, se realizzate nella zona E, dovranno avere copertura a falde, con manto in coppi, e pareti intonacate o rivestite in mattoni faccia a vista.

**15.7** Qualora interventi relativi ad edifici esistenti comportino l'obbligo di reperimento di standard che non sia documentatamente possibile reperire all'interno dell'area di pertinenza, essi potranno essere reperiti in area limitrofa facilmente accessibile ovvero essere monetizzati.

**15.8** All'interno degli ambiti soggetti ai vincoli di cui all'art.2 della L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni individuati dal P.R.G., sono escluse, ferme restando le classificazioni di zona previste, tutte le costruzioni con destinazione residenziale, per attrezzature pubbliche di uso pubblico o per attività che comportino la permanenza prolungata di persone. Tale vincolo di inedificabilità non risulterà permanente, ma sarà correlato all'esistenza dell'elettrodotto: ove lo stesso fosse smantellato, ovvero ne fossero modificate le caratteristiche, in modo tale che non vengano superati i valori fissati dalla citata L.R. 27/93, il vincolo verrà meno e si riepanderà l'originaria destinazione delle aree stesse.

## **Art. 16 - Deroghe**

**16.1** Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.



**16.2** Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

**16.3** La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del DM 2 aprile n. 1444.

## **PARTE II - NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE**

### **TITOLO I - AMBITO DI APPLICAZIONE, ELABORATI COSTITUTIVI E ZONE SOGGETTE A VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATE CON SEPARATO PROVVEDIMENTO.**

#### **Art. 1 - Ambito di applicazione.**

**1.1** Le presenti N.T.S.A. disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale per la parte dello stesso che riguarda il territorio di Terraferma, così come perimetrata nella tav. 13.1.

**1.2** Le presenti N.T.S.A. prevalgono su ogni altra incompatibile e comunque diversa disposizione di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

#### **Art. 2 - Elaborati costitutivi.**

**2.1** Il Piano Regolatore Generale è costituito da elaborati illustrativi e/o ricognitivi e da elaborati prescrittivi. Sono comuni all'intero P.R.G. i seguenti elaborati:

**2.1.1** Sono ricognitivi gli elaborati di analisi relativi a tutto il territorio comunale:

- A.1.1a Ambiti amministrativi sovracomunali
- A.1.1b Ambiti amministrativi sovracomunali
- A1.2 Ambiti amministrativi comunali
- A3 Programmazione e pianificazione a livello superiore
- A4 Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti nei comuni contermini
- A5.1 Quadro degli strumenti urbanistici adottati in Comune di Venezia
- A5.2 Quadro d'insieme del nuovo P.R.G.
- A5.3 Quadro degli strumenti urbanistici attuativi vigenti
- A7 Infrastrutture di collegamento
- A8.1 Tracciati delle reti tecnologiche - Rete idrica
- A8.2 Tracciati delle reti tecnologiche - Rete fognaria
- A8.3 Tracciati delle reti tecnologiche - Rete energia elettrica
- A8.4 Tracciati delle reti tecnologiche - Rete gas
- A15 Analisi socio-demografica e della condizione abitativa

**2.2** Il P.R.G., per la parte relativa alla terraferma, é costituito dai seguenti elaborati:

**2.2.1** E' illustrativa la relazione generale con i relativi allegati:

- Relazione parte 1: il quadro di riferimento della nuova pianificazione comunale  
 Relazione parte 2: analisi e dimensionamento del piano  
 Relazione parte 3: il progetto di piano

Relazione Allegato 1: indagine degli insediamenti produttivi  
 Relazione Allegato 2: sistema mobilità e trasporti - progetto preliminare del Piano Generale del Traffico Urbano

**2.2.2** Sono ricognitivi gli elaborati di analisi relativi al territorio della Terraferma:

- A2 Analisi storica dell'insediamento
- A6.1 Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato
- A6.2b Numero di piani degli edifici residenziali
- A6.2c Tipologie degli edifici residenziali
- A6.3 Individuazione delle attività produttive
- A9 Opere di urbanizzazione - Servizi ed impianti di interesse comune
- A10.1a Carta geomorfologica
- A10.1b Carta geomorfologica
- A10.2 Carta geolitologica e delle permeabilità dei terreni
- A10.3 Carta idrogeologica
- A10.4 Carta delle situazioni di rischio e di degrado fisico del territorio
- A10.5 Carta delle penalità del suolo ai fini edificatori
- A10.6 Classificazione agronomica dei terreni
- A10.7 Colture in atto
- A10.7a Carta delle colture in atto degli elementi ambientali del paesaggio agricolo
- A10.8 Attività e strutture primarie
- A10.9 Classificazione socio-economica delle aziende
- A10.10 Valore agronomico degli investimenti e dell'integrità del territorio
- A10.11 Paesaggio agricolo
- A10.12 Condizioni all'uso agricolo del territorio
- A 11 Vincoli e servitù
- A 12 Beni culturali
  - Relazione geologica (allegato)
  - Relazione agronomica (allegato)
  - Indagine agronomica schede "F" (allegato)
  - Indagine sugli insediamenti produttivi: schede (allegato)
  - Indagine degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico della Terraferma (allegato)
  - Attuali insediamenti di cavane ed ormeggi (allegato)

**2.2.3** Sono prescrittivi, solo per quanto riguarda gli elementi esplicitamente richiamati nelle presenti N.T.S.A. e con le eccezioni da esse indicate i seguenti elaborati di progetto:

- 13.1a Zonizzazione - scala 1:2.000

- 13.1b Zonizzazione - scala 1:5.000
- 13.1c Individuazione vincoli ai sensi della L.R. 27/1993- sc.1:5.000
- 13.2 Ambiti soggetti a trasformazione del paesaggio urbano - scala 1:2.000
- 13.3 Progetto ambientale - Direttive e indirizzi
- 13.3a Progetto ambientale - scala 1:10.000
- 13.3b Progetto ambientale: sistema Marzenego - scala 1:2.000
- 13.3c Progetto ambientale: sistema naviglio Brenta - scala 1:2.000
- 13.3d Progetto ambientale: sistema canale Osellino - scala 1:2.000
- 13.3e Progetto ambientale: verde urbano per lo svago e il tempo libero - scala 1:2.000
- 13.3g Progetto ambientale: schema indirizzi progettuali delle acque - scala 1:20.000
- 14.1 Verifica del dimensionamento - Relazione e tabelle
- 14.2 Verifica del dimensionamento: Planimetria Z.T.O. - scala 1:5.000  
 Norme Tecniche di Attuazione: N.T.G.A. - N.T.S.A.  
 Norme Tecniche di Attuazione: Allegati alle N.T.S.A.  
 Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. - Progetto Ambientale direttive ed indirizzi  
 Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. - Trasformazione del paesaggio urbano  
 Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. - Guide alla progettazione dei nuovi insediamenti residenziali.

**2.3** In caso di difformità o di contrasti fra elaborati prescrittivi e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi in genere prevalgono su tutti gli altri elaborati del Piano Regolatore Generale e su tutti gli atti comunali, anche di tipo regolamentare, per le parti in cui questi ultimi siano in contrasto o comunque incompatibili coi primi.

### **Art. 3 - Zone soggette a varianti al P.R.G. adottate con separato provvedimento.**

**3.1** Le presenti N.T.S.A. non disciplinano l'attuazione del P.R.G. per quelle parti del territorio di terraferma oggetto di apposite varianti già adottate con separato provvedimento, come specificate al successivo comma 2°, per le quali valgono le specifiche prescrizioni dettate dalle stesse varianti.

**3.2** Non sono pertanto oggetto della presente variante:

- la Z.T.O. "A" del Centro Storico di Mestre, ad eccezione delle parti che la presente variante espressamente modifica ed in particolare riguardanti le zone riclassificate come D, F e a "Verde Urbano Attrezzato";
- le Z.T.O. di tipo "A" dei Centri Storici Minori;
- l'area significativa della "Città Giardino di Marghera";

- la Zona Industriale di Porto Marghera, ad eccezione delle parti che la presente variante espressamente modifica come in particolare quelle riguardanti le zone riclassificate come miste (RTS) ed assoggettate a S.U.A. con specifica scheda-norma.

**3.3** Per gli insediamenti produttivi a favore dei quali é stato ammesso l'ampliamento con la Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98, gli interventi ivi previsti non sono in contrasto con la presente.

## **TITOLO II - NORME DI ZONA.**

### **CAPO I - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A TUTELA.**

#### **Art. 4 - Zone territoriali omogenee di tipo "A"**

**4.1** Sono le parti del territorio e quelle ad esse funzionalmente connesse, in cui sono ancora riconoscibili gli elementi edilizi ed i connotati del tessuto urbanistico originario del centro mestrino, dei centri di Tessera, Favaro Sud, Favaro nord, Dese sud, Dese nord, Carpenedo, Marocco, Zelo, Trivignano, Asseggiano, Chirignago.

**4.2** Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono quelli previsti dalla apposita "variante per il Centro Storico di Mestre" e dalla "variante per le Zone Territoriali Omogenee di tipo "A", con le prescrizioni ivi contenute, nonchè quelli ammessi dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

#### **Art. 5 - Zona significativa della Città' Giardino di Marghera.**

**5.1** Sono queste le parti del territorio, storicamente consolidate, in cui la morfologia e la tipologia insediativa presenta caratteristiche peculiari e derivanti da un disegno unitario di piano, tali da rappresentare nell'insieme un valore storico-testimoniale da preservare.

**5.2** Nelle sottozone B0.1 della Città Giardino di Marghera gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono quelli previsti dalla apposita "variante per l'area significativa della "Città Giardino" di Marghera, con le prescrizioni ivi contenute, nonchè quelli ammessi dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

## **CAPO II - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE.**

### **Art. 6 - Zone territoriali omogenee di tipo "B".**

**6.1** Sono le parti di territorio, edificate con caratteristiche sufficientemente definite, in cui il limite della superficie coperta è superiore ad 1/8 della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

**6.2** Le Z.T.O. "B" si articolano nelle seguenti sottozone B0.1, B0.2, B1, B2, B2.1, B3, B4 , B/RU (di ristrutturazione urbanistica), e aree soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere B/PU.

**6.3** Nelle sottozone B0.2, B1, B2, B2.1, B3 e B4 di norma l'attuazione è diretta tramite singoli permessi di costruire o denunce di inizio attività, mentre nelle sottozone B/RU l'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi della L.R.11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

**6.4** Nelle aree soggette a Progetto Unitario di Comparto (B/PU) valgono le disposizioni delle schede norma e/o tabelle allegate. In tali aree l'attuazione è diretta previa permesso di costruire o denuncia di inizio attività convenzionata.

Ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro o alla disposizione interna conseguenti alla verifica esecutiva dello stato dei luoghi.

**6.5** All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3.

### **Art. 7 - Sottozone B0.1 e B0.2.**

**7.1** Sono queste le parti di territorio in cui la morfologia e la tipologia insediativa presentano caratteristiche peculiari e consolidate tali da rappresentare nell'insieme un valore storico-testimoniale da preservare.

**7.2** Nelle sottozone B0.2 gli interventi ammessi sono unicamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione senza aumento della Sp. L'attuazione è, di norma, diretta.

Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 8.1.2.

**7.3** Nel caso di ristrutturazione edilizia, comportante trasformazioni esterne all'organismo edilizio, di demolizione con ricostruzione o di demolizione parziale o totale di edifici, andrà allegato alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività uno studio esteso all'isolato in cui ricade l'edificio oggetto dell'intervento, comprensivo di rilievi volumetrici dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 e di documentazione fotografica o grafica dei prospetti degli edifici fronte strada, nonché di adeguata documentazione storica ed analisi tipologica dell'edificio che si intende trasformare o demolire, al fine di verificare l'incongruenza dell'edificio stesso nel sistema insediativo che si intende preservare ai sensi del 1° comma del presente articolo.

**7.4** Nel caso di demolizione con ricostruzione le Df, Dc e Ds seguiranno le prescrizioni delle sottozone B2.

**7.5** Per gli interventi nelle sottozone B0.2 il progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività dovrà unitariamente comprendere anche il progetto di sistemazione dello scoperto e della eventuale recinzione.

## **Art. 8 - Sottozone B1, B2, B2.1, B3**

**8.1.1.** In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

**8.1.2** Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) di cui all'art.8 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, e F per le nuove costruzioni nonché per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione.

**8.2** Sottozona B1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.
- b) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- c) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- d) distanza dalle strade (Ds):. l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanti l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

**8.3** Sottozone B2, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- e) distanza dalle strade (Ds):. l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanti

l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

- 8.4** Sottozone B2.1, indici e parametri urbanistico-edilizi:
- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,20 mq/mq.
  - b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.
  - c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
  - d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
  - e) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravvanti l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

- 8.5** Sottozone B3, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A..

**8.6** Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di ampliamento o soprizzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml. qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. E' altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G..

**8.7** In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime a condizione che non sopravvanti l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte.



### **Art.9 - Sottozona B/RU di ristrutturazione urbanistica.**

**9.1** Sono le sottozone da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, al fine di riqualificare l'ambiente urbano ed addivenire ad una razionale distribuzione degli spazi pubblici e privati e dei volumi edilizi.

**9.2** La loro realizzazione è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (P.d.R.) che dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà prevedere anche diverse configurazioni qualora ritenute migliorative dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

### **Art. 10 - Zone territoriali omogenee di tipo "C1".**

**10.1** Sono queste le parti di territorio a bassa densità edilizia, sufficientemente definite, da completare con interventi edilizi e infrastrutturali.

**10.2** Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. si individuano le sottozone C1.1, C1.2, C1.3, C1.4 per le quali, di norma, l'intervento è diretto tramite singoli permessi di costruire o denunce di inizio attività .

**10.3** All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3.

### **Art. 11 - Sottozone C1.1 e C1.4.**

**11.1.1** In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di intervento di cui all'art.7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui al seguente punto 11.1.4.

**11.1.2** Destinazioni d'uso ammesse: per le sottozone C1.1 quelle di cui alla lettera A dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.; per le sottozone C1.4 quelle di cui alle lettere A, E1, E2, dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.

**11.1.3** Indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a.1) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per le sottozone C1.1: 0,35 mq/mq.
- a.2) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per le sottozone C1.4: 0,50 mq/mq.

- b) altezza dell'organismo edilizio (H max): 9,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml. Tale distanza potrà essere ridotta a ml.6 tra pareti fronteggianti non finestrate.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml..Tale distanza potrà essere ridotta a 3 ml qualora entrambe le pareti o porzioni di pareti fronteggianti non siano finestrate nonché qualora il lotto confinante non sia edificabile.
- e) distanza dalle strade (Ds):
  - ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7;
  - ml.7,50 per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15;
  - ml.10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime a condizione che non sopravanzì l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte.

**11.1.4** Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente al Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a mq. 270, è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art. 15.5 delle N.T.G.A..

**11.2** Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari Sp, comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla demolizione.

## **Art. 12 - Sottozona C1.2.**

**12.1** Tali sottozone, pur presentando densità edilizia a volte anche inferiore ai limiti di cui all'art. 24 della L.R. n. 61/85, hanno caratteristiche sufficientemente definite e tali da poter essere completate con singoli interventi edilizi e limitate opere infrastrutturali.

**12.2** In tali sottozone sono consentiti interventi di sistemazione e manutenzione dei giardini, dei parchi e degli spazi liberi nonché interventi edilizi nei limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.

**12.3** Negli edifici esistenti gli interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e soprizzo fino ad un massimo, (comprensivo delle Sp esistenti,) di mq. 400 di Sp., sono ammessi nel rispetto delle condizioni del successivo comma 12.4, con l'esclusione della condizione di cui alle lettere a) e b) dello stesso comma. E' ammesso il cambio d'uso da altre attività a residenza (A1) di cui all'art.8 delle N.T.G.A..

**12.4** Nei lotti liberi della sottozona C1.2 è consentito l'intervento diretto per l'edificazione di nuovi edifici residenziali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) organismo edilizio con un massimo di due unità residenziali (alloggi);
- b) lotto minimo di intervento non inferiore a mq. 2.500;
- c) superficie lorda di pavimento (Sp): non superiore a mq. 400;
- d) indice di copertura fondiaria (Cf): non superiore a 0,20 mq/mq.;
- e) altezza massima dell'organismo edilizio (H): 8,50 ml;
- f) distanza tra fabbricati (Df): non inferiore a 1,5 volte la somma delle rispettive altezze con un minimo di 10 ml.;
- g) distanza dal confine (Dc): non inferiore a 1,5 volte la loro altezza con un minimo di ml. 5,00,
- h) distanza dalle strade (Ds): non inferiore a ml. 8,00.

**12.5** Ai fini della quantificazione del lotto minimo, sono in esso computabili le porzioni di strade private, catastalmente ricomprese nel lotto, ancorchè queste siano individuate come viabilità nella presente variante al P.R.G..

**12.6** Nelle aree espressamente individuate nelle tavv.13.1 il rilascio dei permessi di costruire per la nuova edificazione è assoggettato all'acquisizione di specifici studi-analisi idrauliche in aggiunta agli obblighi previsti dalla normativa del D.M. 11.03.1988.

**12.7** Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari Sp, comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla demolizione.

**12.8** Le disposizioni di cui al comma precedente potranno essere applicate anche a lotti inedificati interessati dai vincoli di cui alla L.R. 27/93 nel caso in cui tali vincoli precludano ogni edificazione. In tal caso la ricollocazione della capacità edificatoria comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla trasposizione.

### **Art. 13 - Sottozona C1.3.**

**13.1** In tali sottozone sono compresi quegli edifici o complessi di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non sono assimilabili alle zone limitrofe, in quanto quest'ultime sono generalmente non residenziali.

**13.2** In tali zone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Negli edifici esistenti gli interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento o sopralzo, fino ad un massimo, (comprensivo delle Sp esistenti) di mq. 400, sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui alle lettere d), e), f), g), h) del precedente art.12.4, nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme non è ammessa alcuna ulteriore nuova costruzione, mentre è sempre ammesso il cambio d'uso da altre attività a residenza (A1) di cui all'art.8 delle N.T.G.A...

**13.3** L'ampliamento di cui al comma precedente è altresì limitato ad un massimo di mq. 270, qualora siano rispettate solo le seguenti condizioni:

- a) H: altezza massima del fabbricato o corpi di fabbrica: ml. 8,50;
- b) Df: distanza non inferiore a 0,50 volte la somma delle rispettive altezze con un minimo di ml. 10;
- c) Dc: distanza dai confini di proprietà non inferiore a 0,50 volte la loro altezza;
- d) Ds: distanza dei fabbricati o corpi di fabbrica dalla strada non inferiore a ml. 7,50, con esclusione dalle strade non assoggettate a servitù di pubblico passaggio.

**13.4** Per i lotti non edificati alla data di adozione delle presenti norme, è ammessa l'edificazione di nuovi edifici residenziali alle condizioni del precedente art. 12.4 con l'esclusione della condizione di cui alle lett. a) e b) dello stesso comma.

**13.5** Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari Sp, comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla demolizione.

**Art. 14 - Sottozone di completamento soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto**

**14.1** Per gli ambiti specificatamente perimetrati da assoggettare a progetto unitario, dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi e destinazione pubblica e privata in essi previsti. L'intervento sarà inoltre assoggettato alle prescrizioni di cui all'art.10 delle N.T.G.A.

**14.2** Il progetto dovrà conformarsi a quanto prescritto nelle schede-norma allegate al presente articolo, sia per quanto riguarda l'edificazione sia per le destinazioni d'uso, modifiche alle delimitazioni previste dalla scheda norma saranno ammesse in relazione ad adeguamenti progettuali resi necessari da documentate condizioni delle aree ovvero da necessità espresse dall'A.C. in relazione al migliore utilizzo delle aree in cessione. E' sempre ammessa l'esclusione dall'obbligo della formazione del comparto per le aree appartenenti al Demanio Pubblico; in tal caso la capacità edificatoria assegnata dalle schede norma dovrà essere eventualmente riparametrata in relazione alla effettiva superficie di intervento e di cessione.

**14.3** Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono subordinati all'impegno del concessionario ad adempiere a tutte le prescrizioni di piano con particolare riferimento alla cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente destinate a spazi e attrezzature pubbliche ricomprese nell'ambito del P.U., per la quale verranno esclusivamente scomputati gli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.86 della L.R. 61/85; tale impegno dovrà tradursi in una formale stipula di convenzione bilaterale tra Comune e concessionario, condizione questa, unitamente alla verifica del rispetto delle prescrizioni imposte dal P.U., indispensabili per l'abitabilità/agibilità delle opere.

**14.4** La distribuzione dei volumi privati, previsti nelle schede allegate al presente articolo, secondo le destinazioni Residenziale e Terziaria, è da ritenersi indicativa rimanendo vincolante solo il volume totale ricavabile dalle schede stesse

**Art.15 - Zone territoriali omogenee di tipo "C2".**

**15.1** Sono le parti di territorio non edificato o solo parzialmente edificato o comunque carenti di opere di urbanizzazione.

**15.2** Oltre alle sottozone C2 sono individuate le sottozone C2/RS. Sono queste ultime zone per attrezzature e spazi pubblici in cui è ammissibile anche l'eventuale edificazione privata; in tali zone a destinazione pubblica, e privata eventuale, le attrezzature pubbliche da realizzare sono specificate negli elaborati di progetto. A richiesta dei privati proprietari riuniti in consorzio, il Comune può, previa stipulazione di una convenzione e redazione di un piano attuativo, che di norma sarà Piano di Lottizzazione (P.d.L.), destinare ad edificazione una superficie della zona, che corrisponderà a quella indicata nelle schede-norma, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo art.17. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree che restano destinate ad attrezzature pubbliche e ricomprese nell'ambito dello strumento attuativo unitario, per la quale verranno esclusivamente scomputati gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.86 della L.R. 61/85.

Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei privati proprietari, rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, il Comune provvederà ad approvare lo strumento attuativo ai sensi dell'art.61 della L.R. 61/85. Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei proprietari rappresentanti una quota inferiore a quella anzidetta ovvero in caso di inerzia, il Comune inviterà tutti i proprietari a consorziarsi entro termini prestabiliti, anche attivando le procedure di cui alla L.241/90; trascorsi inutilmente i termini prestabiliti il Comune provvederà, previo esproprio, alla realizzazione delle previste attrezzature pubbliche e spazi pubblici nell'intera zona.

Per gli ambiti C2 RS che riguardano le aree di interesse paesistico-ambientale del PALAV e le aree del "Progetto Ambientale" del Comune di Venezia, l'edificabilità venga mantenuta prescrittivamente ai margini delle aree già edificate.

**15.3** Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone C2 e C2 RS dovranno prevedere indicazioni planivolumetriche vincolanti; per tale redazione può essere utilizzata la "Guida per i nuovi insediamenti di espansione residenziale".

**15.4** Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia contestuale alla nuova edificazione residenziale.

**15.5** Per le viabilità esistenti o di progetto ricomprese con le zone C2 nello stesso perimetro di "Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio", si applicano i benefici di cui all'art.3.1.3 delle N.T.G.A..

#### **Art.16 - Sottozone C2.**

**16.1** L'attuazione è indiretta, tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, che potrà essere di iniziativa privata (P.d.L.) o di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o P.P.) secondo quanto previsto nelle relative schede.

**16.2** Il planivolumetrico dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

**16.3** La sistemazione degli spazi liberi riceverà gli indirizzi del “Progetto ambientale” allegato al presente Piano.

**16.4** Nelle zone C2 in cui viene prevista l’attuazione attraverso PEEP, l’altezza massima riportata nella tabella allegata al presente articolo, costituisce indirizzo per la progettazione dello S.U.A.. In tale sede può essere pertanto motivata una diversa altezza massima senza che ciò costituisca Variante al P.R.G..

### **Art. 17 - Sottozone C2 RS.**

**17.1** L’attuazione è indiretta, tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (P.d.L.) salvo quanto previsto al comma 15.2 del precedente articolo 15.

**17.2** Il progetto dello S.U.A. dovrà verificare le indicazioni contenute nelle relative schede-norma, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, nonché l’individuazione delle aree da cedere al Comune.

**17.3** L’eventuale Sp per il terziario, indicata nella tabella allegata al presente articolo, può essere anche interamente utilizzata per la residenza.

## **CAPO III - NORME PER IL RIDISEGNO DEL PAESAGGIO URBANO.**

### **Art. 18 - Ambito di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano**

**18.1** Tutti i lotti interni agli ambiti identificati dalle lettere a,b,c,d,e,f nelle tavv. 13.2 alla scala 1:2000 che non contengono edifici con tipo di intervento codificato, sono soggetti alle presenti norme per il ridisegno del paesaggio urbano con modalità diverse a seconda della densità territoriale, della collocazione urbana, della tipologia. Sono esclusi dall’applicazione delle presenti norme, oltre agli edifici con tipo di intervento codificato, gli edifici contrassegnati con apposita grafia..

**18.2** Con le seguenti norme si intende recuperare nuovi spazi alla città e nel contempo garantire un disegno unitario della stessa, offrendo la possibilità ai singoli proprietari o a proprietari riuniti in consorzio di

realizzare, in alcune parti specifiche, nuova volumetria in aggiunta a quella esistente o prevista dalle norme di zona, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui ai successivi articoli dal 20 al 26 e ai relativi schemi progettuali e schede contenuti nell'allegato "trasformazione del paesaggio urbano".

**18.3** L'applicazione delle norme del presente Capo III°, é subordinata alla approvazione di S.U.A., conseguentemente all'individuazione dei relativi perimetri ai sensi della lett. a comma 4° dell'art.50 della L.R. 61/85, ovvero di Variante al P.R.G. per zona significativa ai sensi della lett. b comma 4° art. 50 della L.R. 61/85.

### **Art. 19 - Disposizioni generali.**

**19.1** Come concessione aggiuntiva è da intendersi una concessione ad edificare "Una tantum" che va ad aggiungersi ai parametri edificatori dell'area stabiliti dalle norme di zona o all'edificazione esistente alla data dell'1.7.97. Il rilascio della concessione aggiuntiva è vincolato alla stipula di una convenzione che impegna le proprietà alla realizzazione delle opere specificate negli appositi schemi e schede di cui al precedente art.18. In ogni caso l'applicazione delle norme del presente Capo III non potrà comportare un indice di densità fondiaria superiore a 5 mc/mq.

**19.2** Tutti i proprietari dei lotti soggetti alle presenti norme nel realizzare gli interventi previsti devono attenersi ai corrispondenti schemi progettuali X,Y,W,Z,F,H,K,J che definiscono anche nuove prescrizioni stereometriche. Gli interventi interni agli ambiti identificati con le lett. e, f devono attenersi alle schede normative contenute nell'allegato di cui al precedente art.18 .

**19.3** La realizzazione della volumetria aggiuntiva implica la cessione all'Amministrazione Comunale di una quota di superficie privata là dove previsto negli schemi allegati. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre tale cessione tramite esproprio nei casi in cui questa si renda necessaria per la continuità della sezione stradale.

**19.4** I tipi di intervento consentiti sono i seguenti:

- 1 - Ampliamento attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.;
- 2 - Demolizione e ricostruzione attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.;
- 3 - Ampliamento o demolizione e ricostruzione coordinate attraverso l'approvazione di S.U.A., dalla costituzione di un progetto di comparto (detto anche "piano esecutivo").



**19.5** Si definiscono lotti interni i lotti sui quali insistono edifici che si trovano ad oltre 20 metri di distanza dal perimetro degli ambiti, di cui al precedente art.18, quando questo coincide con una strada.

**19.6** L'individuazione del perimetro del progetto di comparto è di iniziativa privata. Il progetto di comparto deve essere formato da lotti contigui con una superficie complessiva non inferiore a 2000 mq. e con un lato confinante con una strada perimetrale all'ambito ed un'altro con una strada interna allo stesso qualora esistente. Il progetto di comparto deve prevedere una superficie scoperta di almeno il 50% della superficie del comparto stesso, di cui almeno la metà deve essere ceduta o assoggettata a servitù perpetua di uso pubblico. Nei casi in cui tutti i lotti siano in continuità tra loro e confinanti con la sede stradale il reperimento di tale spazio pubblico avverrà attraverso monetizzazione. Inoltre qualora il comparto ricomprenda strade interne agli ambiti, queste andranno riservate ai residenti ed assumere caratteristiche di spazi pedonali.

**19.7** Negli ambiti di ridisegno del paesaggio urbano identificati con le lettere "b" e "c" e contrassegnati da un apposito numero corrispondente alle schede di viabilità contenute nell'allegato di cui al precedente art.18 il progetto di comparto dovrà riguardare un'area di superficie di almeno 4000 mq. e ricomprendente una delle viabilità identificate nelle succitate schede; oltre alle prescrizioni relative alla viabilità e agli schemi di sezione l'indice di copertura dell'area del comparto non sarà superiore al 50% della stessa di cui il 25% andrà ceduto o assoggettato a servitù perpetua di uso pubblico.

#### **Art. 20 - Modalità "a" di ridisegno del paesaggio urbano.**

**20.1** Le modalità di ridisegno di tipo "a" si applicano a parti con tessuto edilizio ad alta densità quasi completamente saturato dalla edificazione esistente.

**20.2** I lotti interni non usufruiscono di alcuna concessione aggiuntiva, in quanto la finalità prioritaria è quella di ridisegnare il bordo stradale degli isolati urbani.

**20.3** Le modalità di intervento ammesse sono:

- Ampliamento attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.. Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione.  
Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente è consentito realizzare 0,20 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.
- Demolizione e ricostruzione attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A. E' ammessa la demolizione e ricostruzione

dei fabbricati, è concesso realizzare l'equivalente volume del fabbricato demolito ed incrementarlo con la concessione aggiuntiva.

Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente è consentito realizzare 0,35 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

### **Art. 21 - Modalità “b” di ridisegno del paesaggio urbano.**

**21.1** Le modalità “b” si applicano a parti con tessuto edilizio a medio-alta densità non completamente saturato dalla edificazione esistente.

**21.2** I lotti interni usufruiscono della concessione aggiuntiva esclusivamente per il tipo di intervento di cui al comma 19.6 o 19.7 del precedente art.19; qualora questi affaccino direttamente su verde pubblico andrà realizzata una recinzione con siepe.

**21.3** Le modalità di intervento ammesse sono:

- Ampliamento attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.. Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente o concessionabile è consentito realizzare 0,20 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

- Demolizione e ricostruzione attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A. E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, è concesso realizzare l'equivalente volume del fabbricato demolito ed incrementarlo con la concessione aggiuntiva.

- Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente è consentito realizzare 0,35 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

- Ampliamento o demolizione e ricostruzione coordinate attraverso l'approvazione di S.U.A., dalla costituzione di un progetto di comparto: è realizzabile secondo le disposizioni contenute nel precedente art.19.

Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente è consentito realizzare 0,50 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

### **Art. 22 - Modalità “c” di ridisegno del paesaggio urbano.**

**22.1** Le modalità “c” si applicano a parti con tessuto edilizio a media densità non completamente saturato dalla edificazione esistente che presenta fronti stradali non allineati.

**22.2** I lotti interni usufruiscono della concessione aggiuntiva esclusivamente per il tipo di intervento di cui al precedente comma 19.6 o

19.7 del precedente art.19, qualora questi affaccino direttamente su verde pubblico andrà realizzata una recinzione con siepe.

**22.3** Le modalità di intervento ammesse sono:

- Ampliamento attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.. Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente o concessionabile è consentito realizzare 0,40 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

- Demolizione e ricostruzione attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.. E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, è concesso realizzare l'equivalente volume del fabbricato demolito ed incrementarlo con la concessione aggiuntiva.

Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente è consentito realizzare 0,55 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

- Ampliamento o demolizione e ricostruzione coordinate attraverso l'approvazione di S.U.A., dalla costituzione di un progetto di comparto: è realizzabile secondo le disposizioni contenute nel precedente art.19.

Concessione Aggiuntiva: per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento esistente è consentito realizzare 0,70 metri quadri di nuova superficie lorda di pavimento.

### **Art. 23 - Modalità "d" di ridisegno del paesaggio urbano.**

**23.1** Le modalità di ridisegno "d" si applicano a parti con tessuto edilizio a bassa densità caratterizzato da tipologie unifamiliari con edifici arretrati sul fronte stradale.

**23.2** La quota aggiuntiva di volume può essere realizzata anche dai lotti prospicienti le strade interne. Questa quota verrà realizzata secondo le prescrizioni della sezione J allegata alle presenti norme. E' fatto obbligo in questo caso agli interventi che affacciano su verde pubblico di realizzare una recinzione con siepe.

**23.3** I lotti interni non usufruiscono della concessione aggiuntiva.

**23.4** Le modalità sono le seguenti:

- Ampliamento attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.. Sono ammessi gli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

E' vietata la creazione di nuove unità abitative.

Concessione Aggiuntiva: e' consentito realizzare una quota aggiuntiva di Sp pari al 10% dell'esistente.

- Demolizione e ricostruzione attuato attraverso intervento subordinato all'approvazione di S.U.A.. E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, è concesso realizzare l'equivalente volume del fabbricato demolito ed incrementarlo con la concessione aggiuntiva.

Concessione Aggiuntiva: e' consentito realizzare una quota di Sp pari al 15% dell'esistente.

#### **Art. 24 - Modalità "e" di ridisegno del paesaggio urbano.**

**24.1** Le modalità "e" si applicano a parti caratterizzate da particolare collocazione e morfologia.

**24.2** Per i lotti soggetti all'applicazione di queste modalità non valgono le disposizioni contenute negli schemi progettuali di cui al comma 19.2 del precedente art.19 bensì valgono le prescrizioni delle schede norma contenute nell'allegato di cui al precedente art.18 da attuarsi attraverso S.U.A..

**24.3** I proprietari di tali lotti nell'usufruire della concessione aggiuntiva devono riunirsi in un consorzio di comparto individuato da apposito perimetro.

#### **Art. 25 - Modalità "f" di ridisegno del paesaggio urbano.**

**25.1** Le modalità di ridisegno "f" si applicano a un tessuto edilizio a bassa densità, caratterizzato da tipologie unifamiliari con edifici arretrati sul fronte stradale, in località Ca' Sabbioni e Ca' Brentelle.

**25.2** Per i lotti soggetti a questa modalità non valgono le disposizioni contenute negli schemi progettuali, ma le modalità di ridisegno sono fissate da apposite schede normative contenute nell'allegato di cui al precedente art.18 da attuarsi attraverso S.U.A..

#### **Art. 26 - Bordi tra città e campagna**

**26.1** Lungo i limiti delle aree urbane, confinanti con le zone agricole, specificatamente individuate nelle tavv. 13.1.A alla scala 1:2000, è prescritta la piantumazione degli scoperti di pertinenza degli edifici con essenze di alto fusto e siepi, scelta tra quelle elencate nel "progetto ambiente" allegato alle presenti norme.

**26.2** Per gli edifici esistenti nei lotti interessati da tale intervento è ammessa una concessione aggiuntiva pari al 10% della Sp esistente o concessionabile secondo gli indici di zona, a condizione che il progetto edilizio per l'ottenimento della concessione contempli anche la

piantumazione di cui al precedente comma ed i proprietari si impegnino alla realizzazione con atto d'obbligo unilaterale.

**26.3** Tali ampliamenti dovranno comunque rispettare i parametri edilizio-urbanistici (Df, Dc, Ds) previsti per la specifica zona in cui ricadono.

#### **CAPO IV° -ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE**

##### **Art. 27 - Zone territoriali omogenee di tipo "D" ed attività produttive isolate in sede impropria.**

**27.1** Le zone territoriali omogenee di tipo D sono le parti di territorio destinate ad attività di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva, e si suddividono in:

- zone produttive esistenti e/o di completamento, identificate con la lettera a;
- zone produttive di nuovo impianto, identificate con la lettera b;
- aree produttive di ristrutturazione urbanistica, identificate con le lettere RU.
- aree produttive soggette a progetto unitario di comparto, identificate con le lettere D/P.U..

**27.2** Le zone territoriali omogenee di tipo D della terraferma si articolano nelle seguenti sottozone:

- D32 - Attrezzature ricettive all'aperto - campeggi.
- D34 - Attrezzature per la nautica di diporto.
- D35 - Attrezzature ricettive
  - Alberghi
- D4 - Attrezzature economiche varie.
- D6 - Attrezzature di gestione degli impianti tecnologici.
- D7 - Attrezzature di servizio alla viabilità;
- D8.a - Attività florovivaistiche
- DRU - Aree produttive di ristrutturazione urbanistica.
- D/B - Aree produttive commerciali di riconversione funzionale
- D1.1 - Zona industriale portuale
- D1.2 - Zona industriale cantieristica
- D1.3 - Zona di trasformazione a porto commerciale
- D/V - Attività petrolifere in esercizio in zona di trasformazione per il recupero ambientale
- D2 - Zona commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio
- D5 - Parco Scientifico Tecnologico

**27.3.1** Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi per le sottozone D1.1, D1.2, D1.3, D/V, D2 e D5, sono quelli previsti dalla apposita

“Variante al Piano Regolatore Generale per Porto Marghera”, mentre per le altre sottozone di cui al precedente comma 28.2, sono quelli previsti ai successivi articoli del presente Capo IV°.

**27.3.2** Nelle zone di tipo Da di completamento l’attuazione è di norma diretta tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

**27.3.3.** Nelle aree soggette a Progetto Unitario di comparto (D/PU), valgono le disposizioni delle schede norma e/o tabelle allegate. In tali aree l’attuazione e’ diretta previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività convenzionata. Ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro o alla disposizione interna conseguenti alla verifica esecutiva dello stato dei luoghi.

**27.3.4** Nelle zone di tipo Db di nuovo impianto gli interventi sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo obbligatorio e/o dove espressamente previsto dalle presenti norme a progetto unitario di comparto.

**27.3.5** Nelle zone DRU gli interventi sono subordinati all’approvazione di un Piano di Recupero e la loro perimetrazione equivale a dichiarazione di zona degradata ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78. Tali Piani di Recupero dovranno essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

**27.3.6** Per gli edifici esistenti nelle zone Db DRU sono consentiti, in assenza del prescritto Strumento Urbanistico Attuativo o Progetto unitario di comparto, tutti gli interventi di cui all’art.7 delle N.T.G.A. con esclusione di quelli di cui ai punti 7.2.2 e 7.2.5 , nonché quelli ammessi dalla Variante ai sensi della L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

**27.4** I perimetri dei lotti nelle zone D dovranno essere schermati con barriere vegetali o siepi e i parcheggi dovranno essere alberati secondo le disposizioni del “Progetto ambientale: prescrizioni e indirizzi” allegato alle presenti N.T.S.A..

**27.5** Le attività produttive isolate in zona impropria sono quegli insediamenti produttivi ubicati in maniera sparsa sul territorio agricolo della terraferma e che non presentano caratteri insediativi tali da potersi configurare come una zona omogenea di tipo D.

**27.6** Le attività produttive isolate in zona impropria sono classificate in:

- attività da confermare, in quanto sono compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza.
- attività da bloccare, in quanto ricadono in zone in cui il P.R.G. persegue una politica di ricostituzione del paesaggio agrario o in zone di salvaguardia dei valori ambientali del sito.

- attività da trasferire, in quanto non compatibili sia sul piano fisico che funzionale con la zona territoriale omogenea di appartenenza.

**27.7** Gli ampliamenti delle attività produttive, commerciali e alberghiere esistenti, nelle zone o aree disciplinate dal presente Capo IV, consentibili in applicazione delle presenti norme, devono intendersi comprensivi degli ampliamenti eventualmente ottenuti in applicazione della L.R. 11/87.

**27.8** Per le viabilità esistenti o di progetto ricomprese con le zone D di espansione nello stesso perimetro di “Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio”, si applicano i benefici di cui all’art.3.1.3. delle N.T.G.A.

### **Art. 28 - Sottozona D.3.2 - Attrezzature ricettive all’aperto - Campeggi.**

**28.1** In ognuno degli ambiti di cui al presente articolo è ammesso un indice di utilizzazione territoriale comprensiva degli edifici esistenti, non superiore a 0,10 mq/mq nonché di un indice di copertura complessivo non superiore al 10% della superficie territoriale. Ai fini della determinazione del contributo di concessione, l’indice di fabbricabilità fondiaria convenzionale, di cui all’art. 85 della LR 61/85, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,3 mc/mq. La Sp totale degli edifici deve essere suddiviso nei seguenti termini:

- a) non meno del 20% deve essere adibito ad attrezzature di base e servizi, quali reception, uffici, abitazioni del personale addetto, servizi igienici e sportivi, ambulatorio, pronto soccorso, manufatti tecnici, depositi e magazzini ed ogni altro fabbricato di servizio strettamente connesso alla manutenzione e gestione del complesso ricettivo;
- b) non più del 20% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici non strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggio, agenzie di cambio e simili;
- c) la quota restante può essere adibita ad unità abitative (UA) per la sosta ed il soggiorno di turisti.

**28.2** Gli edifici non possono essere di norma costituiti da più di un piano fuori terra e la loro altezza non può superare i ml.3,50. Non è ammessa la realizzazione di SP entroterra. Limitatamente agli edifici ospitanti attrezzature di base e servizi, è ammessa la realizzazione di non più di due piani fuori terra e un’altezza non superiore a ml.6,50. Gli edifici devono di norma collocarsi in prossimità dell’ingresso del complesso ricettivo, fatte salve particolari situazioni di tutela di beni ambientali esistenti.

**28.3** Negli ambiti di cui al presente articolo, si prescrive di:

- a) riservare non meno del 5% della superficie territoriale a parcheggi interni localizzati in prossimità agli accessi del complesso ricettivo;
- b) escludere dal computo dei suddetti parcheggi le superfici prescritte per i posti auto riservati ai posti equipaggio (PE) ed alle unità abitative (UA);
- c) realizzare i parcheggi con masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso e piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone e tradizionali dei luoghi;
- d) destinare a posti equipaggio comprensivi del posto auto una superficie netta non inferiore a mq.65;
- e) dotare non meno dell'80% della superficie complessiva di ogni complesso ricettivo di opportuna piantumazione di essenze d'alto fusto;
- f) in funzione frangivento, utilizzare filari multipli di essenze vegetali autoctone o tradizionali, ovvero cannucciati;
- g) mantenere le superfici scoperte libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo;
- h) realizzare le recinzioni perimetrali con reti od inferriate metalliche di altezza non superiore a ml.2,00, evitando costruzioni in muratura, mascherate con essenze arbustive potate a siepe; realizzare le eventuali delimitazioni interne esclusivamente con siepi o con staccionate in legno; porre a dimora lungo il perimetro ed all'interno dello stesso, essenze arboree autoctone o tradizionali;
- i) realizzare idonei sistemi per lo smaltimento dei reflui civili e disporre sistemi di raccolta differenziata per i rifiuti solidi urbani.

**28.4** Per gli interventi edilizi relativi agli ambiti definiti D.3.2a ed autorizzati, ai sensi delle vigenti leggi, prima dell'entrata in vigore delle presenti norme:

- a) sono fatti salvi i volumi con Sp superiore a 0,08 mq/mq della superficie territoriale;
- b) è fatto obbligo, ai soggetti interessati all'esercizio dei complessi ricettivi all'aperto già operanti negli ambiti previsti dalla presente Variante, ma in difformità rispetto al P.R.G. precedente, di richiedere al Comune il permesso di costruire o denuncia di inizio attività necessari per l'adeguamento dei complessi ai requisiti minimi richiesti dalla vigente legislazione, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle presenti norme. Gli interventi relativi al permesso di costruire o denuncia di



inizio attività dovranno essere ultimati entro e non oltre 2 anni dalla data di rilascio del predetto permesso di costruire o denuncia di inizio attività, salvo proroga, non superiore ad un anno, concedibile dal Sindaco in caso di motivata richiesta dei soggetti interessati, pena la decadenza del permesso di costruire o denuncia di inizio attività stessi.

**28.5** Gli interventi edilizi relativi agli ambiti definiti D.3.2b sono soggetti a progetto unitario esteso all'intero ambito.

**28.6** Non sono soggetti a permesso di costruire gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti devono:

- a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- b) non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

~~**Art. 29** - *Sottozona D.3.4 - Attrezzature per la nautica da diporto - Porti turistici.* (Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)~~

**Art. 30 - Sottozona D.3.5 - Aggregazioni ricettive.**

~~**30.1**~~ (Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)

~~**30.2**~~ (Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)

~~**30.3**~~ (Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)

**30.4** Per l'ambito definito D.3.5b (ex Fornaci Perale in località Malcontenta) gli interventi edilizi saranno subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con le seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere E1,E2,E3 ed E4 dell'art. 8 delle N.T.G.A.;
- b) interventi ammessi: recupero funzionale delle strutture esistenti secondo le disposizioni stabilite per gli edifici con tipo di intervento codificato salvo quanto ammesso dall'art. 10.7 delle N.T.G.A.;
- c) dotazione di parcheggi privati non inferiore a 5,0 mq. per ogni posto letto;
- d) standard a parcheggio pubblico non inferiore a 0,4 mq/mq. di Sp.

**30.5** Per l'ambito definito D.3.5b (località Cavergnaghi) gli interventi edilizi saranno subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo con le prescrizioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art.30.4. Sarà ammesso l'ampliamento degli edifici, interni alla zona, privi di indicazione di intervento codificato, fino ad un massimo del 50% della loro Sp.

### **Art. 31 - Strutture ricettive alberghiere**

**31.1** Per strutture ricettive alberghiere, si intendono, ai sensi della Legge Regionale 4 Novembre 2002 n. 33 e successive modifiche ed integrazioni e secondo le definizioni ivi dettate:

- a) Alberghi;
- b) motel;
- c) villaggi-albergo;
- d) residenze turistico-alberghiere.
- e) residenze d'epoca

**31.2** Sono soggette a vincolo di destinazione d'uso a tempo indeterminato come "strutture ricettive alberghiere" e "verde privato di pertinenza", quegli edifici e le relative aree ad essi pertinenti che alla data dell'1.7.97 abbiano tale utilizzazione.

Qualora ai sensi della vigente legislazione in materia tale vincolo di destinazione d'uso dovesse essere rimosso, gli edifici e le aree di pertinenza potranno assumere un nuovo uso, se consentito dalle norme di zona del presente piano, a condizione che vengono reperite aree a parcheggio pari almeno a 1 mq ogni 10 mc ad uso privato e i relativi standard a parcheggio qualora ci siano usi diversi dalla residenza, ai sensi del comma 15.6 dell'art.15 delle N.T.G.A..

**31.3** Nelle aree connesse a verde privato di pertinenza sono consentiti:

- a) *(Stralciato con DGRV n. 3905 del 03/12/04)*
- b) la sistemazione a parcheggio delle aree scoperte nella misura di 5 mq. ogni posto letto da realizzarsi con materiale permeabile;
- c) la realizzazione, previa approvazione di un progetto generale di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, di attrezzature per il gioco e la pratica sportiva.

### **Art. 32 - Sottozona D4 - Attrezzature economiche varie.**

**32.1** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.4a sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B,C,D dell'art.8 delle N.T.G.A. nonché le destinazioni di cui alle lett.E1 ed E2 alle condizioni di cui al successivo art.32.2; sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq., nella misura di uno per ogni unità produttiva.

- b) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art.7 delle N.T.G.A.;
- c) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e soprizzo valgono i seguenti indici:
- Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A.
  - Uf: 1,0 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alle lett. C e D dell'art.8 delle N.T.G.A.;
  - H max: 45,0 ml
  - Ds: 7,50 ml
  - Dc: 0,0 o 5,0 ml
  - Df: 0,0 o 10,0 ml
- d) Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o soprizzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici o di uso pubblico :
- d.1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:
- 5% della Sf a parcheggio;
  - 5% della Sf a verde con alberature di alto fusto
- d.2 - per le destinazioni di cui alle lettere C e D1 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto d.1:
- 0,40 mq/mq della Sp a parcheggio;
  - 0,40 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.
- a) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) Nella zona D4.a sita in località via Mutinelli, i singoli interventi edilizi dovranno escludere l'insediamento o il mantenimento di attività di autotrasporto e dei relativi servizi.

**32.2** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.4b sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) o privata (P.d.L.) come indicato nelle schede-norma e/o tabelle allegate. Tale Strumento Urbanistico Attuativo sarà soggetto alle seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B,C,D; saranno inoltre ammesse le destinazioni di cui alle lettere E1,E2 a condizione che, per ciascun strumento urbanistico attuativo, abbiano una consistenza complessiva non superiore al 18% dell'intera Sp e la Sp di ciascuna unità non sia inferiore ai 5.000 mq.; sono infine ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq, nella misura di uno per ogni unità produttiva;
- b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate al presente articolo;
- c) standard pubblici:
- c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:
- 10% della Sf a parcheggio;
  - 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.
- c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1, E1 ed E2 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto c1:
- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
  - 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.
- d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione elevati a 5,0 mq. per ogni posto letto per le strutture ricettivo-alberghiere e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
- e) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

**Art. 33 - Sottozona D6 - Attrezzature di gestione degli impianti tecnologici.**

**33.1** Le zone D6 sono destinate alla realizzazione di attrezzature strettamente connesse all'erogazione e alla gestione di servizi all'utenza.

**33.2** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D6 sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A.;
- b) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo, valgono i seguenti indici:
- Uf: 1,0 mq/mq
  - H max: 15,50 ml
  - Ds: 5,0 ml

- Dc: 5,0 ml
- c) Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o soprizzo e cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti i seguenti standard pubblici:
  - 0,40 mq/mq della Sp a parcheggio
  - andranno corrisposte le quote di contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e relativo al costo di costruzione determinate dal Comune di Venezia per le destinazioni terziarie; allo stesso modo la realizzazione dello standard a parcheggio verrà scomputata dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria.
- d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 34 - Sottozona D7 - Attrezzature di servizio alla viabilità.**

**34.1** La sottozona D7 deve essere caratterizzata da attrezzature atte a facilitare e rendere confortevole la sosta del traffico veicolare in transito.

**34.2** Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona D7 sono: servizi ai trasporti, agenzie turistiche e per le pratiche automobilistiche, istituzioni culturali, religiose ricreative di spettacolo, sportive e quelle di cui alle lettere D1, E1 ed E2 dell'art.8 delle N.T.G.A..

**34.3** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D7a sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle contenute nel comma 2° del presente articolo;
- b) negli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti nell'art.7 delle N.T.G.A. con l'esclusione dei punti 7.2.2 e 7.2.5.

**34.4** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D7b sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, con i limiti ed i contenuti delle schede-norma e/o tabelle allegate .

**34.5** Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo i nuovi interventi edilizi previsti dovranno rispettare una distanza minima di ml. 5 dal perimetro del piano attuativo.

### **Art. 34 bis Sottozona D8.a – Attività florovivaistiche**

Le sottozone D8.a sono destinate allo sviluppo delle attività florovivaistiche secondo le seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso ammesse: quelle relative alla produzione intensiva di piante nonché quelle correlate a tale attività quali uffici, commercio al minuto, pubblici esercizi (di cui alle lett. C e D1 dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.). Sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq., nella misura di uno per ogni unità produttiva;
- b) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art.7 delle N.T.G.A.;
- c) per gli interventi di nuova costruzione ampliamento e soprizzo valgono i seguenti indici:
  - Uf 0,5 mq/mq per le serre fisse;
  - Uf 0,02 mq/mq per annessi rustici;
  - Uf 0,02 mq/mq per attività di cui alle lett. C e D1 dell'art.8.2 delle N.T.G.A. con un massimo di mq.600;
  - H max: 6,00 ml.
  - Ds: 10,00 ml.
  - Df: 0,0 o 10,0 ml.
- d) per gli interventi di nuova edificazione e ampliamento dovranno essere reperiti i seguenti standard di uso pubblico: per le destinazioni di cui alle lett. C e D1 dell'art. 8.2 delle N.T.G.A. 0,8 mq/mq di Sp a parcheggio.
- e) Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a tutela paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 21 lettera a) del PALAV, dovranno essere adottate le prescrizioni ambientali contenute nel successivo art. 40.4.2.

### **Art. 35 - Aree produttive di ristrutturazione urbanistica.**

**35.1** Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.RU sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) e alle seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C, D;
- b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate;
- c) standard pubblici:
  - c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:
    - 10% della Sf a parcheggio;
    - 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.

c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto C1 del presente comma:

- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
- 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.

d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

**35.2** Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

**35.3** La sistemazione degli spazi liberi dovrà uniformarsi alle disposizioni e indirizzi del "Progetto ambientale" allegato al presente Piano.

### **Art.36 - Sottozona D/B Aree produttivo-commerciali di riconversione funzionale**

**36.1** Per tali impianti è ammesso il cambio d'uso o d'attività unicamente tra quelle di cui alle lettere B e D di cui all'art.8 delle N.T.G.A., con l'esclusione di quelle commerciali al minuto di generi di prima necessità.

**36.2** Per tali impianti, nell'ambito della classe delle attività produttive ammesse, di cui al precedente comma, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, alla ristrutturazione senza aumento di volume, è concesso l'ampliamento unicamente per motivi igienico-sanitari e per l'adeguamento degli impianti a norme ambientali e di igiene del lavoro, alle seguenti condizioni:

- a) l'ampliamento non superi in termini di superficie lorda di pavimento il 10% dell'esistente;
- b) Df: le distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica non superino di 0,75 volte la somma delle loro altezze;
- c) Dc: la distanza dai confini dei fabbricati e corpi di fabbrica non sia superiore a 0,75 volte la loro altezza;
- d) Ds: distanza dalle strade non inferiore a ml. 7,50

In tali casi l'attuazione è diretta tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

**36.3** E' inoltre ammesso il cambio d'uso dalla classe delle attività produttive a quella della residenza (lett. A art.8 N.T.G.A.) per gli impianti che risultino dismessi, o in seguito a trasferimento nell'ambito comunale dell'attività produttiva in zona propria, garantendo comunque i livelli occupazionali; in tal caso l'area dell'impianto produttivo individuato nelle tavv. 13.1, in presenza di apposita convenzione, anche a garanzia del rispetto delle condizioni di cui al presente comma, approvata dal Consiglio Comunale, verrà definita "Zona di degrado", ai sensi dell'art.27 della L.457/78 e i relativi Piani di Recupero avranno un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 1 mq/mq nel caso di trasferimento e di 0,6 mq/mq nel caso di attività dimesse, Dc = 5 ml

### **Art.37 Attività produttive isolate**

**37.1.1** Sono queste le attività non ricadenti in una specifica zona o sottozona per attività produttive, ma all'interno di altre zone territoriali omogenee. Tali attività sono individuate con apposita grafia rispetto alla loro compatibilità igienico-sanitaria e ambientale o meno con la zona in cui ricadono e classificate, nel modo seguente:

- da confermare
- da bloccare
- da trasferire.

**37.1.2** In ogni caso tutte le attività isolate (ivi comprese quelle da trasferire, fintantochè tale previsione non troverà attuazione) dovranno essere dotate degli impianti previsti dalla vigente normativa in materia di sicurezza e di inquinamento, per i quali potranno essere rilasciate le necessarie autorizzazioni nei limiti edificatori prescritti dai successivi commi.

**37.2** Attività isolate da confermare:

**37.2.1** destinazioni d'uso ammesse: B e D di cui all' art. 8 delle N.T.G.A.;

**37.2.2** ~~interventi ammessi: tutti quelli di cui all'art. 7 delle N.T.G.A. con esclusione di quello di cui al punto 7.2.5 (nuova costruzione) e nel rispetto dei seguenti indici:~~

- ~~— ampliamento o sopralzo del 40% della Sp esistente e comunque fino al raggiungimento di un indice massimo, comprensivo dell'esistente;~~
- ~~— Uf: 0,6 mq/mq per le destinazioni d'uso di cui alla lett. B dell'art.8 delle N.T.G.A.;~~



~~Uf: 1 mq/mq; per le destinazioni d'uso di cui alla lettera D dell'art.8 delle N.T.G.A.;~~

~~Ds: ml. 10;~~

~~Df: ml. 10;~~

~~De: 0 o ml. 5;~~

~~H: ml. 9.~~

~~Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi delle L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98. (b)~~

**interventi ammessi: manutenzione, risanamento conservativo e restauro, ristrutturazione edilizia; Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi delle L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98. (a)**

**37.3** Attività isolate da bloccare:

**37.3.1** Destinazioni d'uso ammesse: B e D di cui all' art. 8 delle N.T.G.A.;

**37.3.2** interventi ammessi: manutenzione, risanamento conservativo e restauro, ristrutturazione edilizia; ~~è ammesso l'ampliamento o il sopralzo fino ad un massimo del 10% della Sp esistente. (b)~~ Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla Variante ai sensi delle L.R. 11/87 adottata con Delibera C.C. n.131/98.

**37.4** Attività isolate in zona impropria da trasferire, in quanto ritenute non compatibili con la zona omogenea in cui ricadono:

**37.4.1** Destinazioni d'uso ammesse: fino al trasferimento è consentito solo l'uso in atto alla data dell'1.7.97; in seguito al trasferimento dell'attività (intendendovi per tale la sua rilocalizzazione in zone destinate alla specifica attività produttiva e non la sua cessazione) sono ammesse le destinazioni previste per la Z.T.O. di appartenenza nonché quelle residenziali e sociali ai sensi dell'art.8 delle N.T.G.A..

**37.4.2** Fino al trasferimento in zone idonee: manutenzione e tutti quegli interventi necessari, su ordinanza dell'Autorità competente, atti a garantire la pubblica incolumità; a seguito del trasferimento: tutti gli interventi ammessi nella Z.T.O. di appartenenza.

**37.5** Gli interventi di cui al presente articolo per le attività produttive isolate in zona impropria sono assoggettate ad interventi di mitigazione visiva per mezzo di siepi multiplane alte, secondo le disposizioni del "Progetto Ambientale: prescrizioni ed indirizzi" allegato alle presenti norme.

### **Art. 38 - Zone territoriali omogenee miste - RTS.**

**38.1** Nell'ambito di applicazione delle presenti N.T.S.A. sono individuate come tali quelle aree per le quali è prevista una utilizzazione sia per attività direzionali, commerciali e ricettive sia per residenza.

**38.2** L'attuazione è subordinata all'approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo e le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, nonché le quantità edificatorie previste sono indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate alle presenti N.T.S.A..

**38.3** Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede norma allegate e potrà modificarle, qualora ritenuto migliorativo dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

### **CAPO V° -PRODUZIONE AGRICOLA.**

#### **Art. 39 - Zone territoriali omogenee di tipo "E".**

**39.1** Sono zone agricole ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 5/3/85 n.24, quelle porzioni del territorio a vocazione e utilizzazione a scopi agricoli, individuate come zone omogenee "E" nelle tavole 13.1. La zona omogenea "E" è suddivisa ai fini dell'applicazione delle presenti norme, nelle seguenti sottozone:

- E2 - le zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni ed alla classificazione socio-economica delle aziende.
- E3 - le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzate per scopi agricolo-produttivi, per scopi residenziali, o misti, costituite da aree ove vi sia una elevata dispersione di fabbricati.
- E4 - le aree caratterizzate da preesistenze insediative ed utilizzabili per l'organizzazione dei Centri rurali.

Le aree, classificabili dal punto di vista agronomico come E2 o E3, per le quali si prevede, anche in conformità al P.A.L.A.V., siano finalizzate prioritariamente alla costituzione di formazioni boschive, incentivando l'imboschimento e l'agroforestazione sono classificate F Speciale – Bosco di Mestre, senza alcun vincolo espropriativo.

**39.2** Per l'applicazione delle presenti norme valgono le definizioni di cui alle lett. a), b), c), d), e), f), g), h) dell'art.2 della L.R. n. 24/85, con specifico riferimento alle zone agrarie di pianura.

**39.3.1** Nelle zone agricole sono ammessi:

- a) l'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo agricolo e le altre attività produttive connesse;
- b) gli interventi di agroforestazione;
- c) la cessazione temporanea o definitiva della coltivazione (set aside);
- d) gli interventi di riuso, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento igienico - sanitario, di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
- e) l'ampliamento degli edifici esistenti anche con l'accorpamento dei volumi edilizi condonati ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n.47;
- f) la nuova edificazione di case di abitazione funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura;
- g) la nuova edificazione di annessi rustici funzionali alle esigenze della conduzione dell'azienda agricola;
- h) gli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi privi di valore storico-testimoniale;
- i) i cambi di destinazione d'uso espressamente previsti dalle presenti norme;
- l) interventi per l'attività agrituristica, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.18.7.91 n.15, e successive modificazioni ed integrazioni, con le modalità previsti dall'Art.4, comma 3, L.R. 24/85, tali interventi potranno essere eseguiti esclusivamente da imprenditori con qualifica di agricoltori a titolo principale da accertare da parte dell'Ispettorato Regionale della Provincia di Venezia;
- m) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa: del suolo, idrogeologica, idraulica e simili, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- n) opere di difesa e protezione delle colture dalle avversità atmosferiche;
- o) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili;
- p) canili sanitari e rifugi per cani ai sensi della L.R. 28.12.93 n.60 e successive modifiche ed integrazioni.

**39.3.2** Sono comunque esclusi i seguenti interventi:

- a) le attività produttive di prima e seconda classe di cui al D.M.12 Febbraio 1971;
- b) le industrie estrattive;
- c) le cave limitatamente alle aree vincolate;
- d) i depositi a cielo aperto di materiali edili;
- e) i rottamai;
- f) le discariche di ogni tipo.

Per quanto attiene l'attività di cave valgono le disposizioni della L.R. n.44/82

**39.4.1** I permessi di costruire o le denunce di inizio attività relativi ad abitazioni ed annessi rustici di tipo aziendale di cui al precedente 39.3.1 lettere f), g), h), i), l), n), possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli. L'edificazione di case di abitazione ai sensi degli articoli 3 e 5 della L.R. n. 24/1985, è consentita agli imprenditori agricoli a titolo principale che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché dai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda. Il predetto requisito di imprenditore agricolo deve essere posseduto dal proprietario del Fondo rustico, ovvero dall'affittuario, mezzadro o colono che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere di cui sopra ai sensi delle vigenti leggi.

**39.4.2** I permessi di costruire o le denunce di inizio attività relative ad abitazioni, se trattasi di edifici esistenti alla data del 1.7.97, ovvero degli altri interventi di cui alle lettere d), e), h), m), o), del precedente punto 39.3.1, possono essere ottenute anche da soggetti diversi da quelli di cui al punto 39.4.1.

**39.5** Nelle zone agricole la presente variante al P.R.G. si attua mediante intervento diretto nei limiti e con le modalità di cui alle presenti norme. Il Comune, ove lo ritenga opportuno, ha facoltà di individuare aree da assoggettare a strumento urbanistico attuativo senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

**39.6.1** Al fine di poter verificare l'esistenza di un nesso di funzionalità, tra nuovi fabbricati e coltivazione, alla domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività dovrà essere allegata apposita "Relazione tecnico-agronomica" (RTA) che illustri le caratteristiche socio-economiche e produttive dell'azienda, da approvarsi con la medesima procedura prevista per i permessi di costruire o le denunce di inizio attività. E' comunque fatta salva la facoltà del Comune di chiedere la presentazione della "Relazione tecnico-agronomica" ove lo ritenga opportuno.

**39.6.2** "Relazione tecnico-agronomica" è composta dai seguenti elementi:

- a) qualifica del richiedente ai sensi dei successivi articoli e relativa documentazione;
- b) documentazione sulla proprietà e alla forma di conduzione dell'azienda;
- c) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda;
- e) planimetrie dello stato di fatto e di progetto con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infra-strutture di servizio, sistemazione di fossi e canali;

- f) fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) consistenza occupazionale dell'azienda con la indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, e degli occupati già residenti sui fondi;
- h) programma di esecuzione delle opere con indicati i tempi e le previsioni di spesa e di finanziamento.

**39.6.3** Eventuali varianti al programma di cui alla “Relazione tecnico-agronomica” possono essere approvate dal Comune in base a motivate esigenze documentate.

**39.6.4** La commissione edilizia dovrà accertare la funzionalità del nuovo manufatto alla coltivazione del fondo considerando che esso debba connotarsi come miglioramento fondiario e quindi garantire un miglioramento delle colture e delle produzioni realizzate.

**39.7** A garanzia di una corretta applicazione delle presenti norme e di un competente esame delle richieste di permesso di costruire o denuncia di inizio attività nelle zone agricole, il Sindaco si avvale del parere della Commissione edilizia integrata con un esperto agronomo ed esperto forestale.

**39.8.1** I permessi di costruire o denuncia di inizio attività nelle zone agricole sono subordinati alla stipula di una convenzione speciale ovvero ad un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna per sé ed aventi causa:

- a) al rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui alle presenti norme, ove ricorrano le relative fattispecie e delle modalità e destinazioni d'uso indicate nel progetto edilizio concesso;
- b) ad alienare o locare o comunque dare in uso ai soggetti di cui al precedente punto 39.4.1, le opere di cui al precedente punto 39.3.1, lettere f), g), h), i), l), n); ovvero, limitatamente alla lettera l), ai soggetti dotati dei requisiti previsti dalla L.R. N.15/91; fatto salvo quanto stabilito all'art.5 della L.R. n. 24/'85, lett. d);
- c) ad alienare le costruzioni indipendentemente dal F.R. di pertinenza vincolato ai sensi del successivo articolo 40.6 solamente in funzione di una migliore organizzazione dell'azienda agricola e comunque in conformità alla R.T.A. qualora prevista.
- d) a corrispondere, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione, una sanzione che verrà stabilita dal Consiglio Comunale fino ad un massimo del doppio del costo di costruzione determinato dall'Ufficio Provinciale per la Pianificazione e la Gestione del Territorio e fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio Tecnico Erariale, con riferimento alla data di variazione della destinazione d'uso dell'edificio. Nel suo complesso la sanzione è fissata nel limite massimo di cui sopra. Sono comunque fatte salve le sanzioni previste dalle vigenti leggi.

**39.8.2** Gli atti compiuti in violazione di quanto previsto alle precedenti lettere b) e c) sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

**39.8.3** La convenzione ha validità decennale, salvo variazioni dello strumento urbanistico e delle relative previsioni, e viene registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

**39.8.4** Sono esclusi dall'obbligo della convenzione, salvo che il Comune non lo ritenga opportuno a garanzia del rispetto delle destinazioni d'uso in casi particolari, gli interventi relativi a:

- 1) piccoli impianti tecnici,
- 2) abitazioni esistenti,
- 3) nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti nelle zone costituenti nuclei di ristrutturazione edilizia o urbanistica soggetti a piani di recupero.

**39.9.1** Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono subordinati alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie del fondo corrispondente al volume e/o alla superficie coperta degli interventi da costruire.

**39.9.2** Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme il vincolo di non edificazione si estende di fatto sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, comprensive dello stesso e contigue, fino a raggiungere il valore degli indici edilizi fissati al successivo punto 40.4.1. Ove la superficie fondiaria risultasse inferiore a quella che sarebbe necessaria in applicazione degli indici edilizi, essa si intende tutta vincolata.

**39.9.3** La vendita per i fini edificatori è ammessa solo per le aree non vincolate di fatto dagli edifici esistenti. Ai fini di un sistematico controllo di quanto sopra è fatto obbligo di allegare alla domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività il certificato storico catastale a partire dal 31.12.77 e relativo all'intero fondo di pertinenza o atto sostitutivo di notorietà.

**39.9.4** La demolizione totale o parziale degli edifici annulla o riduce la superficie soggetta a vincolo.

**39.9.5** Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al P.R.G., o di modifica della qualità delle colture introdotta in conseguenza di piani di sviluppo aziendale.

**39.9.6** Il vincolo di cui al precedente punto 39.9.1 per i nuovi fabbricati deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

**39.10.1** In tutte le sottozone agricole, ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario, devono essere conservati e valorizzati compatibilmente con l'assetto colturale previsto dalla R.T.A. e salvo specifiche diverse indicazioni di piano, i seguenti elementi:

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve avere larghezza non superiore a m. 4,00 e deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici;
- d) le specie arboree non da frutto: singoli, in gruppi isolati, in filari, appartenenti alle specie autoctone o naturalizzate;
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) le steli, le edicole, le cappellette, i capitelli e simili;
- g) le peschiere, le chiaviche e le altre attrezzature per la pesca e l'acquacoltura tradizionali: è vietato ogni intervento di alterazione della situazione in essere, se non per la manutenzione e il ripristino, se non autorizzati dall'Amministrazione Comunale, previa presentazione di idoneo progetto di riordino fondiario.

**39.10.2** Alla richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività va allegata planimetria in scala adeguata prevedendo adeguati interventi di riqualificazione agronomico ambientale. Tali interventi dovranno seguire gli indirizzi, nella dislocazione degli impianti, nelle tecniche di impianto, nelle norme colturali, nei moduli strutturali e nella scelta delle specie, al "Progetto Ambientale" allegato al presente piano.

**39.10.3** Sono consentite di norma le recinzioni in rete metallica di altezza non superiore a ml. 1,60, purché accompagnate da specie arbustive. E' consentita, ove risulti la necessità di proteggere le coltivazioni in ottemperanza alla legge sui fondi chiusi, la recinzione realizzata con rete metallica a maglia quadra di altezza non superiore a ml.1,80 del fondo rustico ovvero del singolo podere o di ampi appezzamenti coltivati. Gli spazi scoperti non coltivati di pertinenza degli edifici sono sistemati preferibilmente a verde o a giardino con l'utilizzo di materiali tradizionali ovvero con piantagione di specie arboree, da frutto e non, autoctone o tipiche del luogo. E' vietato l'ingombro dei suddetti spazi con manufatti realizzati con materiali precari ovvero di risulta.

**Art. 40 - Edificabilità nelle zone agricole E2, E3.**

**40.1.1** Le zone E2 si suddividono in:

- E2.1 - le aree a prevalente diffusione della grande azienda ad indirizzo estensivo;
- E2.3 - le aree con caratteristiche colturali simili alle E2.1, ma con esigenze di riqualificazione del paesaggio agrario.

**40.1.2** Le zone E3 si suddividono in:

- E3.1 - le aree a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale;
- E3.2 - le aree con caratteristiche colturali simili alla E3.1, ma con esigenze di riqualificazione ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario.

**40.2** Nelle zone E2 ed E3, conterminate nelle tavv. 13.1, la costruzione di nuove abitazioni, unicamente funzionali alle esigenze della attività agricola, nonché la nuova edificazione di annessi rustici di tipo aziendale è ammessa alle condizioni e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

**40.3.1** Nei fondi rustici, ricompresi nelle zone E3, nei quali esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale da almeno 5 anni, è consentita la costruzione per una sola volta di un'altra casa del volume massimo di mc.600 purché:

a - il fondo sia alla data del 31.12.77 in possesso e/o in detenzione del richiedente che lo conduce con la famiglia;

b - la superficie del fondo sia pari ad almeno 1/3 di quella minima prevista nel successivo comma 40.4 lettera F, nei casi di cui ai punti 1-2-3-4- e 5 e almeno pari a quella minima nei casi di cui ai punti 6 e 7;

c - il volume complessivo della casa di abitazione esistente e di quella nuova non superi i limiti di 1.200 mc e la nuova casa venga costruita in aderenza alla preesistente o a una distanza massima di ml.12;

d - sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

~~**40.3.2** Nelle sottozone E3 il nuovo volume di cui al punto~~



~~precedente, qualora non sia realizzato in aderenza o a una distanza non superiore a ml.12, questo potrà essere realizzato all'interno dei perimetri degli ambiti definiti in planimetria (tav. 13.1) per l'edificazione in zona agricola. In tal caso al proprietario di un'area di almeno 10.000 mq. che metta a disposizione parte di questa per accogliere i nuovi volumi di almeno due soggetti abilitati a costruire nelle sottozone E3, con i parametri di cui al precedente punto 40.3.1, verrà assegnata, all'interno della stessa area di almeno 10.000 mq., una capacità edificatoria concedibile "una tantum" pari a 300 mc. per ogni soggetto proveniente dalla E3. (b)~~

**40.4.1** La realizzazione di nuove abitazioni nelle zone E2 ed E3 è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- A) Soggetti: imprenditori agricoli a titolo principale che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché dai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda.
- B) Titolo: proprietari diretto-coltivatori oppure affittuari, mezzadri, coloni.
- C) Forma del F.R.: anche costituito da appezzamenti separati purché iscrivibili sia pure parzialmente in un cerchio di ml.4.000 di diametro.
- D) Convenzione: obbligatoria.
- E) R.T.A. obbligatoria
- F) Sfm e If in rapporto al tipo di coltura.
  - 1) bosco ceduo, canneto e pescolo cespugliato  
Sfm = 60 ha  
If = 10 mc/ha
  - 2) Bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto:  
Sfm = 40 ha  
If = 15 mc/ha
  - 3) Castagneto da frutto, pioppeto specializzato:  
Sfm = 30 ha  
If = 20 mc/ha
  - 4) risaia stabile:  
Sfm = 10 ha  
If = 60 mc/ha
  - 5) seminativo, seminativo arborato ed irriguo, prato, prato arborato irriguo arborato, prato a marcita:  
Sfm = 6 ha  
If = 100 mc/ha
  - 6) Vigneto, frutteto, gelseto, oliveto:  
Sfm = 6 ha  
If = 100 mc/ha
  - 7) Orto, orto irriguo, vivaio, serre, floricoltura intensiva:  
Sfm = 6 ha  
If = 100 mc/ha
- G) Distanze ed altezze:
  - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92, n.285, "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione;

- Df: non inferiore a ml.6 oppure in aderenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml.10;
  - Dc: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi;
  - H: non superiori a ml.8,50.
- H) Per i F.R. con terreni a diversa qualità colturale, la Sfm è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni quando questa consenta in rapporto alla coltura praticata ed ai parametri stabiliti nel precedente punto F) una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc.
- I) Per ogni F.R. può essere concessa la edificazione di una sola casa di abitazione ed il suo volume non può superare mc.800 comprese eventuali preesistenze a meno che l'ampiezza del F.R. non sia multipla di quella prevista nel precedente punto F).
- L) Gli edifici destinati ad abitazione quando non siano edificati in aderenza dovranno distare almeno 10 ml. dalle costruzioni al servizio dell'agricoltura e verranno interamente computati ai fini del calcolo dell'indice If, ad eccezione di una quota pari a 50 mq. di superficie utile che può essere destinata a servizi agricoli. La eventuale parte di servizi eccedente detta quota verrà computata come volume destinato ad abitazione.
- M) La classifica della qualità della coltura ai sensi del precedente punto F) è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'UTE, da presentare all'atto della richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e riferito ad una data non anteriore di un anno rispetto a quella di presentazione della domanda stessa. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture è presentata la certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'UTE almeno un anno prima.
- N) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nel precedente punto F) e quelle dotate di Sf inferiore ad 1 ha sono inedificabili ai fini abitativi. E' fatta deroga per quelle porzioni di zone agricole E2 ed E3 che, previa definizione di zona di degrado, il Comune può assoggettare a Piano di Recupero;
- O) In ogni caso gli interventi edilizi di ciascuna azienda dovranno costituire preferibilmente una aggregazione il più possibile concentrata e compatta.

**40.4.2** In particolare nelle sottozone E2.3 ed E3.2 i progetti per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo e demolizione con ricostruzione dovranno essere integrati con uno specifico elaborato grafico che preveda interventi di ricomposizione del paesaggio agrario secondo gli indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente piano. A tal fine il concessionario dovrà obbligarsi con la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo all'esecuzione di quanto previsto negli specifici elaborati integrativi.

**40.4.3** In tali zone non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari; le insegne i cartelloni indicatori di pubblicità, servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature

ricettive e esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze sono subordinati alla predisposizione di quanto stabilito al comma 2°, ultimo alinea dell'art. 21 lett. a) delle NTA del PALAV.

**40.5** Annessi rustici di tipo aziendale nelle zone E2 ed E3 sono ammessi alle seguenti condizioni:

- A) Soggetti: solo imprenditori agricoli che conducono l'azienda, in forma singola o associata, nonché dai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda;
- B) Titolo: proprietari diretto-coltivatori oppure affittuari, mezzadri, coloni,
- C) Forma del F.R.: anche costituito da appezzamenti separati purché iscrivibili sia pure parzialmente in un cerchio di ml.4.000 di diametro,
- D) Convenzione: obbligatoria.
- E) R.T.A.: obbligatoria
- F) Uf: il rapporto tra la superficie lorda di pavimento comprensiva degli annessi rustici esistenti e la superficie territoriale del F.R. non potrà essere superiore a 0,02 mq/mq. A tali limiti è possibile derogare, solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente IRA attestante, in riferimento al fondo per il quale il permesso di costruire o denuncia di inizio attività vengono richiesti, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la convenienza economica, ed indicante la cubatura massima ammissibile.
- G) Distanze:
  - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92, n.285, "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione;
  - Dc: non inferiore all'altezza dell'edificio con un minimo di ml.10. E' ammessa l'edificazione a confine;
  - Df: non inferiore a ml.10 oppure in aderenza.
  - I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno distare non meno di ml. 50 dai confini di proprietà nonché dai limiti delle ZTO di tipo A, B, C, F e delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Detta distanza minima dovrà altresì essere di ml. 500 per allevamento di suini, ml. 300 per allevamento di ovini e ml. 200 per allevamento di bovini.
- H) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima e la volumetria edificabile sono quelle derivanti dalla somma delle superfici dei singoli terreni.
- I) Le serre fisse sono equiparate, al fine del rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, a tutti gli effetti, agli altri annessi rustici senza i limiti nel rapporto di copertura di cui alla precedente lettera F), ma nei limiti di copertura del 50% del F.R.;
- L) In ogni caso gli interventi edilizi di ciascuna azienda dovranno costituire un'aggregazione concentrata e compatta.

**40.6** Capanni per il ricovero degli attrezzi per il giardinaggio sono ammessi a condizione che il loro volume non superi i 30 mc. per ogni unità edilizia con scoperto di pertinenza esclusivo e che siano realizzati in legno.

**40.7** Il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività per le costruzioni di case di abitazione e annessi rustici è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale vincolo decade solamente a seguito di variazione urbanistica della zona interessata.

**40.8** Gli interventi di nuova edificazione di case di abitazione e di annessi rustici, devono essere volti a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente. Per le nuove costruzioni con l'esclusione delle serre si prescrivono le seguenti norme formali:

- tetto : è prescritto di norma a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse le quattro falde solo nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza; la pendenza della falda dovrà essere contenuta tra il 30 e il 40%; il solo materiale di copertura ammesso è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale.  
Sono vietati poggioli e terrazze a sbalzo;
- infissi: gli infissi esterni dovranno essere di norma in legno, verniciato nelle tonalità scure del marrone e del verde, pieghevoli esternamente;
- cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.40;
- gronda: la gronda dovrà avere sezioni semicircolari ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare; sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica;
- materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali; è ammesso l'uso del mattone faccia a vista per l'eventuale evidenziazione di elementi strutturali in muratura. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige al mattone con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati;
- deroghe: sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento; sono altresì ammesse deroghe nei materiali da usarsi qualora le tecnologie utilizzate siano intese da applicare i criteri della bioarchitettura e del minor consumo energetico.

#### **Art. 41 - Sottozona E4.**

**41.1** Le categorie di destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza (A). L'attuazione è diretta tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

**41.2** Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A.. E' consentita la nuova costruzione nei lotti liberi interclusi e l'aumento di superficie lorda di pavimento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) tipologie ammesse: uni o bifamiliari;
- b)  $U_f$ : indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,35 mq/mq., con un massimo di 270 mq. Di Sp.;
- c)  $H$ : altezza degli organismi edilizi non superiore a ml. 8,50;
- d)  $D_f$ : non inferiore a ml. 6; nel caso che uno od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima elevata a ml. 10.
- e)  $D_c$ : non inferiore alla metà della  $D_f$  nei rispettivi casi;
- f)  $D_s$ : non inferiore a ml. 5 e comunque nel rispetto dell'art.9, comma 2, del D.M. 1444/'68, qualora le strade siano soggette a servitù di pubblico passaggio.

**41.3** Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante, nelle sottozone E4 è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche in deroga all' $U_f$  di zona. Inoltre per gli edifici di Sp inferiore a 270 mq. è ammessa, in deroga all' $U_f$  di zona, la ricostruzione, fino al raggiungimento di tale superficie lorda di pavimento.

**41.4** Nelle aree espressamente individuate nelle tavv.13.1 il rilascio dei permessi di costruire per la nuova edificazione è assoggettato all'acquisizione di specifici studi-analisi idrauliche in aggiunta agli obblighi previsti dalla normativa del D.M. 11.03.1988.

**41.5** Per gli edifici esistenti è sempre consentita la demolizione e ricostruzione di pari Sp, comprensiva di eventuali ampliamenti ammessi dal presente articolo, in area limitrofa al perimetro della presente sottozona, al fine di ricollocarli all'esterno dei vincoli di cui alla L.R. 27/93 e successive modifiche ed integrazioni. Tale ricollocazione comporterà l'imposizione di un vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 5.2.4 delle N.T.G.A., per il lotto interessato dalla demolizione.

**Art. 42 - F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio. - Sottozone E2 ed E3 soggette a riqualificazione ambientale attraverso agroforestazione.**

**42.1** Specie da impiegare.

**42.1.1** Per una corretta realizzazione delle formazioni boschive destinate alla riforestazione sono ammesse solo le specie indicate nell'elenco di specie fornito dall'Azienda Regionale delle Foreste che si trova nel "Progetto Ambientale", al quale comunque si rimanda.

**42.1.2** Per avere una formazione in struttura e composizione il più possibile prossima a quelle naturali gli impianti di forestazione e imboschimento dovranno sempre prevedere la mescolanza di più specie, sia arboree che arbustive. In particolare tra le specie arboree sono da prediligere le seguenti:

FARNIA (*Quercus robur*)

FRASSINO OSSIFILLO (*Fraxinus angustifolia*)

CARPINO BIANCO (*Carpinus betulus*)

ACERO CAMPESTRE (*Acer campestre*)

TILIA CORDATA (*Tilia cordata*)

ONTANO NERO (*Alnus glutinosa*)

SALICI (*Salix* spp.)

PIOPPO BIANCO (*Populus alba*).

**42.1.3** Per garantire un buon adattamento ambientale le piante utilizzate devono avere le migliori caratteristiche genetiche e quindi essere materiale prodotto a partire da semi raccolti in popolamenti selezionati, situati nell'area geografica della pianura Veneta. Il materiale di propagazione impiegato per l'imboschimento dovrà essere costituito da soggetti giovani (S1, S2, S1T1, S1T2) ed essere conforme alla normativa vigente in materia (L. 269/73 e L.R. 33/95). L'uso di piante pronto effetto può essere ammessa in una quantità non maggiore al 10% degli altri soggetti.

**42.2** Sesti e densità minime.

**42.2.1** Dovranno essere messe a dimora non meno di 1000 piante ettaro, di cui almeno il 30% deve essere di specie arbustive. Essendo importante che i disegni dell'impianto siano tali da permettere la meccanizzazione delle cure colturali evitando tuttavia un'eccessiva rigidità della formazione, si indica l'uso di impianti secondo filari sinusoidali che nel tempo garantiscono una certa complessità del piano vegetale verticale.

**42.2.2** In tali zone sono consentiti anche gli impianti di arboricoltura da legno, per i quali ci possono essere deroghe ai sestri ed alla densità minima sopra indicata, dovrà comunque essere sempre presente un corredo arbustivo alla specie da legno principali.

### **42.3** Manutenzione.

Nei primi 5 anni successivi all'impianto dovranno essere effettuate le opportune cure colturali, procedendo in particolare allo sfalcio del cotico erboso negli interfilari delle formazioni boscate.

### **42.4** Altre disposizioni.

Gli interessati sono tenuti al rispetto delle norme nazionali e regionali in materia forestale, in particolar modo degli artt. 14 e 15 della L.R. 13 settembre 1978 n.52, nonché degli artt. 892 e seguenti del codice civile e di quanto previsto in materia del nuovo codice della strada.

Tali ambiti sono prioritari nell'applicazione delle direttive europee, dei contributi ed incentivi statali, regionali e provinciali relativi ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

**42.5** Interventi ammessi nelle zone F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio. Per la progettazione di tutte le parti relative al verde boscato, dovrà essere fatto riferimento alle direttive e indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente Piano.

**42.5.1** Per incentivare la piantumazione delle aree destinate alla forestazione si elencano le attività compatibili per le quali viene definito il lotto minimo d'intervento, la formazione boschiva consentita (arboricoltura da legno o riforestazione), la percentuale obbligatoria di piantumazione, alcuni indici di utilizzazione o la max superficie lorda di pavimento ammessa. I soggetti richiedenti dovranno allegare alla domanda di permesso di costruire il progetto di imboscamento relativo alle aree oggetto dell'intervento firmato da una figura professionale come un dott. forestale o un dott. agronomo.

**42.5.2** Locande e osterie su edifici esistenti - lotto minimo 15 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboscamento che devono prevedere la mescolanza di più specie, superficie lorda di pavimento aumentata fino ad un max di 600 mq.

**42.5.3** Residenze speciali finalizzate all'assistenza socio-sanitaria di nuova edificazione - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboscamento che devono prevedere la mescolanza di più specie, indice di utilizzazione 0,006, altezza max ml. 10,50.

**42.5.4** Strutture ricettive e per la ristorazione di nuova edificazione - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboscamento che devono prevedere la mescolanza di più specie, indice di utilizzazione 0,002 fino ad un max di superficie lorda di pavimento 600 mq., e un'altezza max ml. 7,50.

**42.5.5** Attività varie di ricerca botanica, agronomica, o comunque legata alle attività di agroforestazione, anche a carattere didattico

informativo - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, indice di utilizzazione 0,002 con un max di superficie lorda di pavimento 600 mq.

**42.5.6** Ambiti attrezzati con campi da gioco per lo svolgimento degli sport all'aperto - lotto minimo 20 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, servizi alle attività sportive superficie lorda di pavimento assegnata max 250 mq. Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura di 5% dell'area destinata alle attività.

**42.5.7** Stralciato con delibera C.C. n.16/99.

**42.5.8** Attività di stagionatura e segagione del legname - lotto minimo 30 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti sia impianti di forestazione ed imboschimento che prevedono la mescolanza di più specie che impianti di arboricoltura da legno con corredo arbustivo adeguato, max sup. coperta per servizi 1000 mq.

**42.5.9** Attività di allevamento, riproduzione e selezione selvaggina (assolutamente non intensivo) - lotto minimo 40 ettari, piantumazione obbligatoria del 90% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che prevedono la mescolanza di più specie, max sup. coperta per edifici di servizio e ricoveri 500 mq.

**42.5.10** Maneggi con percorsi equestri "di campagna" - lotto minimo 40 ettari, piantumazione 80% dell'area, sono consentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento che devono prevedere la mescolanza di più specie, servizi al maneggio indice di utilizzazione 0,005 fino ad un max di superficie lorda di pavimento 2000 mq. Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura di 2,5% dell'area destinata alle attività.

**42.5.11** Per le aziende agricole ricomprese alla data del 1.7.97 per almeno il 90% delle loro superfici in zona F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio sono ammessi "una tantum" gli interventi previsti nelle zone E2, e alle seguenti ulteriori condizioni:

- la convenzione per gli annessi rustici dovrà prevedere anche l'impegno a non adibire gli stessi ad abitazione, anche qualora non fossero più funzionali alla conduzione del fondo;
- la convenzione per la realizzazione di nuove abitazioni dovrà prevedere adeguate garanzie fidejussorie per la piantumazione a bosco di almeno il 20% della superficie dell'area pertinenziale dell'edificio preferibilmente lungo il perimetro della stessa, secondo il progetto che sarà allegato al permesso di costruire per la casa di abitazione.



**42.5.12** Per la progettazione di tutte le parti relative al verde boscato, dovrà essere fatto riferimento alle direttive e indirizzi del “Progetto Ambientale” allegato al presente Piano.

**42.6** Altri elementi.

**42.6.1** Recinzioni - Per tutte le attività ammesse, precedentemente elencate, le recinzioni perimetrali devono essere realizzate esclusivamente con siepi multiplane, biplane o monoplane basse. Eventuali reti ed inferriate metalliche non superiori a ml. 1,50 vanno poste al filo interno mentre le siepi sempre a quello esterno. Tali siepi dovranno essere caratterizzate da sesto e densità tali da mitigare totalmente la recinzione dall'esterno già al momento della sua realizzazione. La realizzazione di recinzioni non dovrà impedire la permeabilità della zona né precludere la continuità di percorsi interpoderali anche minori esistenti.

**42.6.2** Parcheggi per gli interventi ammessi nella zona F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio, con esclusione di quelli di cui ai precedenti art. 42.5 – 42.5.10 e 42.5.11 dovrà essere prevista una dotazione minima pari a 0,1 mq/mc.. Tutti i parcheggi andranno perimetrati e schermati con siepi multiplane.

**42.6.3.** Tali parcheggi dovranno essere realizzati con spazi di sosta erbosi o in battuto di terra mentre le corsie carrabili potranno essere realizzate anche con masselli alveolari in c.l.s.; dovranno inoltre essere alberati con densità di un albero ogni 40 mq. di superficie e delimitati con siepi multiplane.

**42.7** Sarà inoltre da considerare come zona F Speciale – Bosco di Mestre senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio una fascia di 50 ml. nelle aree con destinazione di Z.T.O. E poste lungo i fiumi Dese e Marzenego.

### **Art. 43 - Serre mobili.**

**43.1** Le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture, sono ammesse unicamente nei terreni coltivati o che si intende coltivare ad orto e orto irriguo e vivaio non sono soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Per esse si applicano le seguenti prescrizioni:

a) siano realizzate esclusivamente con supporti lignei, in metallo o pali prefabbricati in c.a. con adeguati ancoraggi a terra e teli in materiale plastico traslucido;

b) si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unitamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali;

c) non è ammessa alcuna loro utilizzazione, anche parziale, difforme da quanto previsto nel presente comma;

d) devono distare almeno m. 1,5 da strade statali, comunali e provinciali;

e) serre mobili possono essere installate senza obbligo di permesso di costruire e di comunicazione salvo la necessità di ottenere l'autorizzazione degli organi competenti preposti alla tutela ambientale, qualora previsto.

#### **Art.44 - Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole.**

**44.1** Per gli edifici esistenti alla data dell'1.7.97 nelle zone agricole (ivi compresa quella per agroforestazione) fermo restando quanto stabilito nel presente Capo V° sono ammessi gli interventi di cui ai punti 7.1, 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4 delle N.T.G.A. con le prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

**44.2** Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume, sono sempre ammessi ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.24/85; ~~è ammesso il cambio d'uso a fini residenziali e sociali di cui alle lett. A1 e F dell'art.8 delle N.T.G.A., dei manufatti esistenti, qualora non più funzionali alle esigenze di conduzione del fondo o con destinazione d'uso non compatibile con le norme delle zone agricole ovvero definite "attività produttive isolate" ai sensi dei precedenti articoli 37.3 e 37.4. (b)~~ E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione in loco di pari volume, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità; qualora l'edificio da demolire ricada nelle varie fasce di rispetto individuate dal piano la sua ricostruzione potrà avvenire in altro luogo del fondo al di fuori di tali fasce di rispetto. E' altresì sempre ammesso l'aumento della Sp esistente senza aumento di volume.

**44.3** Per gli interventi su edifici ad uso agrituristico si prescrive:

a) Soggetti: imprenditori agricoli affittuari, i mezzadri, i coloni conduttori di aziende agricole o silvo-pastorali, che intendano praticare l'agriturismo singolarmente o in forma associata e i loro famigliari ai sensi della vigente legislazione.

b) Titolo: proprietà o altro diritto reale o anche personale compatibile con l'intervento da realizzare.

c) Forma del fondo: unica figura geometrica.

d) Convenzione: obbligatoria.

e) Volume massimo: le abitazioni possono essere ampliate fino a 1.200 mc. compreso l'esistente.

I volumi eccedenti i mc.800 sono soggetti a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

L'ampliamento deve essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio. La eventuale necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere adeguatamente comprovata dall'IRA.

f) Distanze ed altezze:

- Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92 n.285 e successive modifiche ed integrazioni, ove non sia possibile in linea con l'esistente, senza avanzamento sul fronte strada.
- Df: non inferiore a ml. 6, oppure in aderenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml. 10;
- Dc: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi;
- H: non superiore all'esistente ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 8,50.

g) Parcheggi pubblici: non inferiori al 5% della superficie del lotto.

**44.4** Per edifici esistenti ed adibiti alla data dell'1.7.97 ad esercizio pubblico (locande, osterie e simili) sono ammessi interventi di ampliamento dei locali ad uso pubblico e la costruzione, sistemazione, ampliamento di impianti a carattere ricreativo. Per le eventuali costruzioni si applicano le seguenti norme:

- a) Soggetti: titolari di pubblico esercizio.
- b) Titolo: proprietà o affitto.
- c) Forma del fondo: unica figura geometrica.
- d) Convenzione: facoltativa.
- e) R.T.A.: non obbligatoria
- f) Volume: ampliamento non superiore al 20% del volume ad uso pubblico esistente con un massimo di mc.1.200 compreso l'esistente.
- g) Distanze ed altezze: come al precedente comma 29.3 lett. f).
- h) Parcheggi pubblici o ad uso pubblico: non inferiori al 10% della superficie del lotto e comunque nel rispetto dell'art.5 punto 2. del D.M. 2.4.1968, n. 1444.
- i) E' ammessa la copertura stagionale degli impianti a carattere ricreativo.

**44.5** Per edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato, a prevalente utilizzazione residenziale (intendendo tali quelli in cui detta destinazione supera il 90% del volume dell'intero immobile) sono sempre ammessi interventi di restauro e ristrutturazione. Nel caso in cui tali edifici siano stabilmente abitati da almeno 7 anni dalla data di richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, sono altresì consentiti interventi di ampliamento fino ad una Sp massima, comprensiva dell'esistente, di mq.270 nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- a) Soggetti: chiunque.

- b) Titolo: proprietà o altro diritto reale o anche personale compatibile con l'intervento da realizzare.
- c) Forma del fondo: unica figura geometrica.
- d) Convenzione: non obbligatoria.
- e) R.T.A.: non obbligatoria
- f) Volume: l'ampliamento del volume residenziale andrà realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, per la quale è comunque consentita l'utilizzazione dell'intera volumetria a fini residenziali; qualora sia comprovata dall'IRA la necessità di conservare l'uso del rustico ai fini della conduzione del fondo, l'ampliamento potrà essere interamente realizzato tramite la costruzione di nuovi volumi. Resta comunque esclusa la possibilità di ampliamento di edifici con volume esistente superiore a mc.800. Nel volume complessivo devono essere previsti gli spazi per i servizi: quali centrale termica, garage, magazzino e simili, anche se edificati distaccati dall'abitazione.
- g) Distanze ed altezze:
  - Ds: nel rispetto del D.Lgs. 30.4.92, n.285, "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione; ove non sia possibile in linea con l'esistente senza avanzamento sul fronte strada;
  - Df: non inferiore a ml. 6 oppure in adiacenza; nel caso che una od entrambe le pareti prospicienti siano finestrate la distanza minima è elevata a ml. 10;
  - Dc: non inferiore alla metà di Df nei rispettivi casi;
  - h: non superiore all'esistente ove non sia possibile rispettare il massimo di ml. 8,50.

In caso di sopraelevazione non si potranno superare i limiti del perimetro dell'edificio esistente qualora non si possano rispettare le distanze di cui sopra.
- h) La possibilità di ampliamento è riferita alla singola unità tipologica. L'ampliamento è concesso per ciascuna singola unità residenziale anche se componente unitaria di edifici a schiera o simili sempre che trattasi di edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato.
- i) Nel caso in cui gli edifici di cui al presente comma vengano utilizzati da soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente punto in 39.4.1., sono inoltre consentiti gli interventi edilizi in applicazione di quanto prescritto dal precedente art. 44.3 comma.

**44.6** Per gli annessi rustici esistenti e privi di valore storico-testimoniale, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 40.5 Nel caso di stalle site a distanza da case e da centri abitati di P.R.G. inferiori a quanto previsto dalle presenti norme, l'eventuale ampliamento non dovrà comportare una riduzione di detta distanza non conforme.

**44.7** Per gli insediamenti produttivi agroindustriali esistenti e non specificatamente individuati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

**44.8** Per edifici ad utilizzazione mista è prevista la possibilità di ampliamento nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

**44.9** Per gli edifici esistenti e non individuati come attività produttive isolate in zona impropria, regolarmente autorizzati anche mediante sanatoria ai sensi della L. 47/85, o per i quali non esisteva l'obbligo della licenza edilizia, con destinazione d'uso non compatibile con la destinazione di zona, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento e la ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria esistente. In ogni caso dette attività vengono considerate ad esaurimento. E' pertanto vietato sostituire ogni cessata utilizzazione con altre che non risulti compatibile con le norme delle zone agricole, ritenendosi in modo esplicito tale divieto di natura urbanistica prevalente su ogni altra eventuale autorizzazione amministrativa per detti edifici é ammesso il cambio d'uso a fini residenziali e sociali di cui alle lett.A1 e F dell'art.8 delle N.T.G.A..

**44.10** Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono intendersi concessi una-tantum.

**44.11** Per i soli edifici non vincolati con tipo di intervento codificato e con destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona è ammessa la demolizione e la ricostruzione di pari volume qualora ciò risulti indispensabile per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità. La demolizione e la ricostruzione di pari volume sono altresì consentite, previa approvazione della Relazione Tecnico – Agronomica, del Programma di sviluppo aziendale, per le abitazioni che non risultino più funzionali al F.R. a causa di frazionamenti dello stesso conseguenti ad operazioni di espropri per pubblica utilità. In tal caso valgono le prescrizioni sulle distanze ed altezze di cui al precedente art.39.

**44.12** Nei casi di edifici esistenti sui quali sia possibile effettuare interventi in applicazione di più di uno dei precedenti commi è data la facoltà al concessionario di optare per la normativa più favorevole. In ogni caso comunque gli effetti delle varie norme non sono sommabili.

**44.13** Gli ampliamenti previsti dal presente articolo devono essere realizzati utilizzando prioritariamente l'eventuale parte di annesso rustico contigua all'edificio. La necessità di conservare la destinazione d'uso dell'annesso rustico deve essere comprovata mediante conforme certificazione dell'Ispettorato provinciale per l'agricoltura.

**44.14** Per i manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, precisamente indicati nelle tavv.13.1 e vincolati con tipo di intervento codificato, restano comunque esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, per questi si applicano le specifiche prescrizioni previste dai successivi articoli 63, 64, 65,66.

**44.15** Qualora il fondo rustico venga alienato separatamente dai fabbricati rurali di servizio (abitazioni ed annessi), si ha automaticamente cambio di destinazione d'uso del fabbricato qualora l'azienda perda le caratteristiche di "azienda agricola vitale", così come definita dagli artt.2 e 3 della L.R. 24/85. In questi casi il proprietario dei fabbricati sarà tenuto al pagamento degli oneri di urbanizzazione anche in assenza di trasformazioni fisiche .

**44.16** All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml.3.

#### **Art. 45 - Registro fondiario di inedificabilità.**

**45.1** Ai sensi dell'art.8 della L.R. 24/85 sono istituiti i registri fondiari in cui vengono individuate le particelle catastali che non generano potenzialità edilizie per la realizzazione di case di abitazione e di annessi rustici.

**45.2** Le particelle catastali che non generano volumi edilizi per abitazioni in quanto vincolate ai sensi del presente articolo possono generarli per gli annessi e viceversa. In altri termini le potenzialità edilizie per case e annessi vanno tenute distinte e disgiunte.

**45.3** Vengono così istituiti due registri fondiaria distinti per le abitazioni e per gli annessi rustici.

**45.4** I registri fondiari sono costituiti di due documenti:  
- la mappa delle particelle non edificabili;  
- il registro delle particelle inedificabili.

**45.5** All'atto della richiesta di permesso di costruire dovranno essere allegati al progetto edilizio:

a - una misurazione di tutti i volumi delle abitazioni e delle superfici di annessi rustici dell'azienda;

b - un computo delle superfici rese inedificabili dal nuovo manufatto;

c - un computo delle superfici rese inedificabili da tutti i manufatti afferenti all'azienda agricola già esistenti;

d - l'elencazione delle particelle vincolate dalle abitazioni esistenti e/o di progetto e di quelle vincolate dagli annessi rustici esistenti e/o di progetto e della relativa superficie e qualità di coltura ed epoca di entrata in possesso

dell'azienda;

e - l'individuazione sulla carta catastale delle particelle di cui al punto precedente, distinguendo quelle vincolate da abitazioni, quelle vincolate per annessi rustici e quelle vincolate per entrambi i tipi di manufatti;

f - per le particelle entrate in possesso del richiedente dopo il 1985 si dovrà produrre una documentazione certa dell'assenza di un vincolo di inedificabilità gravante sulle stesse prima dell'atto di compravendita; qualora ciò non sia possibile esse saranno considerate inedificabili;

g - in seguito alla realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale del registro fondiario per i fabbricati esistenti, le indicazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere fornite solo per i fabbricati di progetto e potranno essere omesse le indicazioni di cui al punto f.

**45.6** Le superfici vincolate ai sensi del presente articolo pur non maturando nuove cubature edilizie possono essere edificate. Qualora si intenda realizzare un manufatto su una particella vincolata si dovrà però sottoporre a vincolo una nuova superficie pari, per estensione e qualità di coltura, a quella occupata dalla nuova casa o dal nuovo annesso.

## **CAPO VI - IMPIANTI SPECIALI ED ATTREZZATURE A SCALA URBANA - TERRITORIALE E DI QUARTIERE.**

### **Art. 46 - Zone territoriali omogenee F e relative fasce di rispetto.**

**46.1** Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti speciali di interesse generale come specificati nelle tavole 13.1

**46.2** Gli interventi edilizi nella zona F15 destinata alla struttura universitaria sono subordinati all'approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica che definisca l'assetto morfologico - planivolumetrico e funzionale dell'area nel rispetto di una Sp max di 120.000. Gli interventi edilizi nella zona F4 ospedale potranno prevedere la realizzazione di attrezzature commerciali e per pubblici esercizi connessi. Gli interventi di ampliamento relativi al compendio ospedaliero "Villa Salus" saranno subordinati a reperimento, anche in interrato, di uno standard a verde e parcheggio non inferiore a mq. 2.630 nonché al rispetto del Piano sanitario pubblico e privato regionale.

**46.3** Gli interventi edilizi nelle altre zone per impianti speciali, di cui al precedente comma 46.1, si attuano di norma ai sensi degli artt. 81 e 83

del D.P.R. 24.7.1977 n. 616 e dei commi 4° e 5° dell'art. 77 della L.R. 61/1985 e sue modifiche ed integrazioni e dalle altre specifiche normative che ne disciplinano l'attuazione.

**46.4** Qualora gli interventi edilizi di cui al 1° comma del presente articolo, non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla realizzazione degli impianti speciali, o da soggetti concessionari ovvero convenzionati per la realizzazione e gestione degli stessi, questi potranno essere attuati da enti a partecipazione mista o privati, a condizione che vengano rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Ut: 0,5 mq/mq
- Dc: 5 ml.

Per gli impianti nei quali sia previsto l'accesso del pubblico, dovrà essere reperito uno standard pubblico a parcheggio non inferiore a 0,40 mq/mq della Sp.

Per gli impianti ospedalieri esistenti è concesso l'ampliamento anche oltre l'Ut di cui al presente articolo, unicamente per motivi igienico sanitari e per l'adeguamento degli impianti a norme ambientali e di igiene del lavoro a condizione che l'ampliamento non superi, in termini di superficie lorda di pavimento, il 10% dell'esistente.

**46.5** All'interno delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, individuate nelle planimetrie della presente variante al P.R.G., non sono ammesse nuove edificazioni.

**46.6** All'interno delle fasce di rispetto dei cimiteri individuate nelle planimetrie della presente variante al P.R.G. non sono ammesse nuove edificazioni ad eccezione di chioschi per la rivendita di fiori; tali chioschi dovranno essere costituiti da strutture non fisse la cui volumetria massima per ogni singolo impianto non potrà superare i mc. 200 per ogni ha di superficie dell'impianto stesso fino ad un massimo di 600 mc; a tali chioschi potranno inoltre essere associate serre fisse per la coltivazione di fiori e piante ornamentali, in tal caso potranno essere costituite delle strutture unitarie di altezza (h) non superiore a ml.4,50 e con una superficie coperta (s) non superiore a mq. 1000 per ogni impianto, dovrà inoltre essere sottoscritta apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda la rimozione delle opere in caso di esproprio conseguente all'attuazione del P.R.G..

**46.7** All'interno delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione e dei cimiteri é consentita la realizzazione di parcheggi pubblici attrezzati a verde, parchi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili nonché la piantumazione di alberature di alto fusto e le opere di conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

**46.8** Le capacità edificatorie espresse dalle aree comprese in tali fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

**46.9** Negli edifici ad uso residenziale esistenti all'interno delle fasce



di rispetto dei cimiteri e degli impianti di depurazione sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, adeguamento igienico sanitario con aumento di volume massimo di 150 mc; tali edifici possono altresì essere demoliti e ricostruiti con pari volume, possibilmente al di fuori delle fasce di rispetto.

#### **Art. 47 - Verde urbano e verde urbano attrezzato.**

**47.1** Le zone a verde urbano sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani; le zone a “verde urbano attrezzato” sono destinate alla realizzazione del parco di San Giuliano.

**47.2.1** Nelle zone a “verde urbano” (Vu) sono consentite unicamente costruzioni che integrino la destinazione delle zone e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ovvero piccole costruzioni di servizio di volume complessivo non superiore a 0,01 mc/mq di altezza non superiore a ml. 4,00 strettamente attinenti alle funzioni di integrazione e di manutenzione del parco o giardino.

**47.2.2** Eventuali costruzioni preesistenti nell'ambito delle aree a verde urbano, qualora rappresentino interesse monumentale o funzionale, dovranno essere adibite esclusivamente ad attività integrative agli usi predetti.

**47.2.3** Nelle aree a “verde urbano” la viabilità dovrà essere esclusivamente pedonale ad eccezione delle viabilità necessarie a garantire la sicurezza e il soccorso. A tale scopo dovranno essere previsti parcheggi pubblici esterni ovvero interni perimetrali nella misura di 2,5 mq/100 mq al netto delle strade di accesso. Il rapporto massimo di copertura dovrà essere contenuto nella misura del 2,5%. I parcheggi dovranno essere realizzati con le caratteristiche di cui al precedente art.42.6.3.

**47.2.4** Nelle zone a “verde urbano” il piano si attuerà tramite strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche riferito all'estensione completa di ciascuna area ovvero tramite progetto di opera pubblica approvato dal Consiglio Comunale.

**47.3.1** Nelle zone a “verde urbano attrezzato” (Vua) è consentita la bonifica, la riqualificazione ambientale, la conservazione e la realizzazione di spazi verdi e alberati; è inoltre consentita la realizzazione di strutture ed edifici con le seguenti destinazioni d'uso:

- parcheggi, darsene ed approdi attrezzati per imbarcazioni e natanti da diporto nonché dei rispettivi servizi;
- piazze con attrezzature commerciali alla scala di quartiere;
- spazi attrezzati per la sosta, campi da gioco ed attrezzature per lo svolgimento dello sport all'aperto nonché i rispettivi servizi;
- palestre per lo svolgimento di attività ginnica;

- strutture ricettive, per la ristorazione e pubblici esercizi;
- serre e giardini botanici;
- percorsi equestri, maneggi nonché i relativi servizi;
- edifici e strutture per la manutenzione e per l'amministrazione del parco, uffici per l'informazione all'utenza;
- attrezzature di interesse comune;
- edifici e strutture espositive e museali e centri di ricerca, parco divertimenti e area attrezzata per spettacoli viaggianti;
- interventi di adeguamento ed impianti speciali relativi alle reti di distribuzione di sottoservizi.

**47.3.2** Gli interventi di cui al comma precedente saranno subordinati all'approvazione, da parte del C.C., di un apposito programma di coordinamento che interessi tutte le aree destinate a verde urbano attrezzato individuando tra l'altro ambiti di intervento unitario o comparti, nonché le modalità di intervento e gli usi relativi agli edifici esistenti. Dovranno inoltre, per la parte interessata, seguire le prescrizioni di carattere quantitativo contenute nelle tav. 13.3D.

**47.3.3** La realizzazione delle opere previste dal programma di coordinamento per ogni comparto sarà subordinato all'approvazione di progetti alla scala edilizia da parte del C.C.. E' facoltà dell'A.C. far precedere tali progetti dall'approvazione di strumenti attuativi relativi ad uno o più ambiti di intervento unitario.

**47.3.4** Le Varianti ai progetti di cui ai precedenti punti 47.3.2 e 47.3.3 saranno subordinati alla procedura negli stessi previste.

**47.3.5** Per gli edifici esistenti all'interno della zona a verde urbano attrezzato prima dell'approvazione del progetto o dello strumento urbanistico attuativo di cui al precedente comma 47.3.3 sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.10.6 delle N.T.G.A.. Per gli edifici ad uso residenziale alla data di adozione della presente variante è inoltre consentito il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

**47.3.6** La volumetria massima realizzabile non dovrà superare un Ut di 0,5 mq/mq.

**47.4.** Nella zona a "verde urbano per lo svago e il tempo libero" (Vs) posta lungo la SS. Romea è prevista la bonifica e la riqualificazione ambientale dell'area. Gli interventi e gli usi ammessi sono quelli indicati nella tav. 13.3C.

#### **Art. 48 - Verde urbano dei forti.**

**48.1** Il verde pubblico urbano dei forti è destinato alla creazione di un parco attrezzato da attuarsi attraverso il recupero e il riuso delle strutture

costituenti il complesso fortificato, le zone alberate, gli specchi d'acqua e le aree libere circostanti.

**48.2** Le attività ammesse, mirate alla fruizione pubblica di una struttura storica di rilevante valore ambientale, saranno quelle ricreative, culturali, sociali, zoofile e di ricovero degli animali domestici, botaniche, sportive, ostelli e in genere quelle relative al tempo libero.

**48.3** Potranno trovare spazio sedi associative, sale riunioni, spazi espositivi e limitate strutture di servizio e di ristoro a supporto di tali attività.

**48.4** Gli spazi da adibire a tali usi dovranno essere realizzati esclusivamente attraverso il restauro ed il risanamento delle strutture esistenti. Per le attività zoofile e botaniche è ammessa l'installazione, a titolo precario, di strutture amovibili strettamente funzionali e indispensabili allo svolgimento della specifica attività e realizzati con materiali preferibilmente lignei e comunque tradizionali.

**48.5** Al fine di garantire la più funzionale fruizione dei manufatti storici, sarà ammessa la parziale copertura stagionale degli spazi liberi interni ai forti con strutture leggere o tensostrutture, nonché la realizzazione di impianti tecnologici quali cabine elettriche e simili, qualora ne sia comprovata l'impossibilità di realizzazione all'interno delle strutture edilizie esistenti.

**48.6** Le aree circostanti di pertinenza dei forti di cui non sia già in atto l'utilizzazione ai sensi delle attività ammesse di cui sopra (attività sociali, culturali, zoofile, botaniche etc.), dovranno essere sistemate a parco.

**48.7** In prossimità degli accessi stradali dovranno essere reperite adeguate superfici da destinare a parcheggi, in quantità rapportate alle specifiche caratteristiche delle attività che nel forte hanno luogo e comunque non inferiore a mq. 1.000.

#### **Art. 49 - Verde territoriale a bosco.**

**49.1** Tali zone sono destinate alla realizzazione di una formazione boschiva pubblica con funzione estetico-ricreativa che costituisce una sorta di controtrama boscata in prossimità delle aree urbane.

**49.2** Gli impianti di forestazione e imboscamento. La formazione boschiva prevista in queste aree può presentare parti più rade e la presenza di prati e radure, è sempre il più possibile prossima alle condizioni naturali per cui si dovrà sempre prevedere la mescolanza di più specie, sia arboree che arbustive.

In alcuni casi può essere prevista la formazione di una fascia marginale con maggiore presenza di cespugli, arbusti e alberi di 2 e 3 grandezza per garantire una minore permeabilità e quindi una protezione naturale.

L'uso di piante pronto effetto può essere ammessa in una quantità maggiore al 10% degli altri soggetti, si vedano a questo proposito le indicazioni contenute nella guida al progetto ambientale.

Il progetto di imboscamento dovrà essere redatto con la consulenza dell'Azienda Regionale delle Foreste.

**49.3** Interventi ammessi nelle zone Vtb. È consentito l'insediamento di spazi attrezzati per la sosta e il tempo libero, edifici e strutture per la manutenzione, l'amministrazione del bosco e l'informazione all'utenza. Il volume edificabile per tali edifici non potrà superare un It di 0,01 mc/mq e una h max di ml.4.

Parcheggi - dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura di 0,5 mq/100 mq al netto delle strade.

Schermature ai parcheggi - tutti i parcheggi andranno realizzati secondo le prescrizioni di cui al precedente art.42.6.3.

**49.4** Per la progettazione di tutte le parti relative al verde territoriale a bosco dovrà essere fatto riferimento alle direttive e indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente Piano.

#### **Art. 50 - Aree per l'istruzione superiore.**

**50.1** In tali zone è consentita unicamente la realizzazione dei plessi scolastici e di strutture di servizio agli stessi quali palestre, impianti sportivi, aree per la sosta dei veicoli e dei cicli, aree attrezzate a parco.

**50.2** Qualora gli interventi edilizi non siano attuati direttamente dagli enti pubblici preposti alla realizzazione e alla gestione degli istituti superiori, essi potranno essere attuati da enti a partecipazione mista o privati, a condizione che venga stipulata una convenzione nella quale siano definite:

- a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
- b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
- c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora essa non venga rinnovata;
- d) le garanzie reali o finanziarie.

#### **Art. 51 - Zona per lo sport e spettacolo (stadio).**

**51.1** Le attrezzature pubbliche o di uso pubblico da realizzare, previa

approvazione del programma complessivo delle opere da parte del Consiglio Comunale, nell'area di cui al presente articolo sono:

- impianti per lo sport agonistico;
- foresteria esclusivamente per i soggetti direttamente coinvolti nell'attività agonistica;
- campi di allenamento con annesse limitate strutture di servizio quali spogliatoi, servizi igienici e deposito;
- parcheggi pubblici e di servizio;
- strutture commerciali, purché collocate nell'organismo edilizio dell'impianto per lo sport agonistico e connesse alle finalità e alla gestione dello stesso impianto;
- strutture per il ristoro del pubblico;
- aree attrezzate a verde;
- viabilità di adduzione e distribuzione;
- manufatti edilizi di modeste dimensioni a servizio degli impianti pubblici o di uso pubblico.

Il citato programma complessivo delle opere dovrà prevedere la progettazione unitaria dell'intero ambito corrispondente alle attrezzature anzidescritte, dei relativi sottoservizi nonché di tutte le nuove infrastrutture stradali di accesso.

**51.2** Nella realizzazione delle attrezzature, di cui al precedente comma del presente articolo, dovranno essere osservati i seguenti indirizzi:

- a) all'interno dei complessi edilizi degli impianti sportivi potranno essere reperiti, oltre ai necessari servizi, spazi per palestre, piscine, depositi, bar e ristoranti, uffici relativi alla direzione e gestione dell'impianto e strutture commerciali connesse all'uso e alla gestione dello stesso impianto;
- b) le strutture di servizio ai campi di allenamento dovranno costituire la minima dotazione di supporto agli stessi con strutture edilizie la cui altezza massima non potrà superare i ml. 6,50; lungo il lato maggiore dei campi di allenamento potranno essere realizzate piccole tribune, mascherate da terrapieno erboso;
- c) le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno avere una superficie non inferiore a 1 mq per ogni spettatore; gli spazi di sosta dei parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazione non impermeabilizzanti il terreno e dovranno essere alberati con essenze ad alto fusto, i flussi pedonali interni alle aree a parcheggio pubblico potranno essere convogliati su un percorso di adduzione allo stadio, coperto con una pensilina all'interno della quale potranno essere realizzati manufatti edilizi per la vendita dei biglietti di ingresso agli impianti e per servizi; per la sistemazione delle aree scoperte dovranno essere previste soluzioni tipo "sempreverde" nonché la messa a dimora di almeno una pianta di essenza autoctona ogni quattro posti auto;
- d) all'interno delle aree attrezzate a verde potranno essere reperite zone di sosta attrezzate con strutture leggere per la consumazione di pasti al

sacco; nell'ambito di tali zone potranno inoltre essere realizzati manufatti edilizi minimi da destinare a servizi igienici;

e) dovranno essere tenute presenti le indicazioni fornite dai Piani Generali di Bonifica e di Tutela e del Territorio rurale e dovrà essere acquisito il parere del competente Consorzio di Bonifica;

f) le strutture da realizzarsi all'interno dell'area dovranno conformarsi ai seguenti parametri:

- superficie coperta massima non superiore al 30% dell'area a destinazione sportiva;
- altezza massima non superiore a ml.30. Tale altezza massima potrà essere superata esclusivamente per la realizzazione di strutture leggere per la copertura delle tribune ovvero per la copertura non permanente del campo da gioco;

g) la foresteria non dovrà avere una Sp superiore a mq 1500 pari a non più di 50 posti letto. In tale superficie potranno essere ricavati alloggi per il personale di custodia degli impianti.

**51.3** Qualora tutte o parte delle attrezzature vengano realizzate da soggetti privati, dovrà essere stipulata una apposita convenzione che preveda:

a) le modalità di gestione degli impianti, realizzati dai privati, al fine di garantirne la finalità pubblica del loro uso in rapporto anche agli investimenti pubblici attivati per l'attrezzatura e l'infrastrutturazione complessiva dell'area nonché di garantire la predisposizione di idonee misure per la cessibilità sia agli impianti che alle infrastrutture anche stradali coinvolte;

b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi pubblici, aree a verde) e l'eventuale impegno a realizzare quelle mancanti e funzionali alla specifica attrezzatura, qualora non rientrino tra quelle la cui realizzazione è già stata effettuata o programmata dal Comune;

c) i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;

d) le sanzioni convenzionali per l'adempimento dagli obblighi derivanti dalla convenzione, nonché le eventuali garanzie finanziarie.

## **Art. 52 - Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere.**

**52.1** Sono individuate nelle Tavole 13.1a e realizzate secondo quanto

disposto dai punti 1.4.1 e 1.4.2 N.T.G.A..

**52.2** Per le specifiche destinazioni d'uso attribuite dalle Tavole 13.1a a ciascuna area vale quanto disposto dall'art.8 (8.4 e 8.6) delle N.T.G.A..

**52.3** Nelle "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" sono consentite sia le utilizzazioni di cui al successivo art.55 sia quelle di cui all'art.56.

**52.4** Per ciascuna destinazione valgono le seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A.;

b)per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo, demolizione con ricostruzione, valgono le norme di cui ai seguenti articoli.53,54,55,56,57,58;

c) per le sistemazioni a verde dei parcheggi e degli spazi liberi, valgono le disposizioni del "Progetto Ambientale" allegato al presente P.R.G. o delle schede-norma allegate alle presenti N.T.S.A..

**52.5** Per le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di quartiere inserite nelle Z.T.O. di tipo "A" e "B" è consentita , previa deliberazione del C.C. la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo a mezzo di convenzione con la quale il privato si impegni a:

- dare i parcheggi in locazione o in vendita con preferenza per gli offerenti proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;

- sistemare il soprassuolo secondo la destinazione pubblica o ad uso pubblico prevista assoggettandola a servitù di uso pubblico ed assumendone la manutenzione. In tal caso lo sbarco delle rampe di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo, nonché e strutture necessarie alla ventilazione dovranno interessare la superficie minima indispensabile e non dovranno compromettere l'utilizzo della restante area attrezzata per l'uso pubblico prevista dal P.R.G..

### **Art. 53 - Aree per l'istruzione dell'obbligo (I).**

**53.1** Sono destinate a: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

**53.2** In caso di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo e demolizione con ricostruzione oltre a quanto disposto dalle norme tecniche

speciali in materia, è prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde e/o con attrezzature per il gioco o la pratica sportiva, nonché con parcheggi nella misura minima di 0,3 mq/mq di Sp. E' prescritta la sistemazione dei parcheggi secondo le modalità di cui al successivo art.57. Spazi a verde piantumati con specie arboree e/o arbustive scelte tra quelle indicate nel "Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi" allegato alle presenti N.T.S.A..

#### **Art. 54 - Attrezzature di interesse comune (A).**

**54.1** Sono destinate a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (categoria F, art. 8 N.T.G.A.) a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali.

**54.2** Per le nuove costruzioni, in caso di realizzazione da parte di privati valgono i seguenti indici:  
 - Ut = 0,3 mq/mq;  
 - Dc = 4 m.;  
 - Df = 10 m.

**54.3** E' prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde, nonché con parcheggi nella misura di 0,40 mq/mq di Sp. Sistemazione dei parcheggi secondo le modalità di cui all'art.57. Spazi a verde piantumati con specie arboree e/o arbustive scelte tra quelle indicate nel "Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi" allegato alle presenti N.T.S.A..

#### **Art. 55 - Aree per impianti sportivi (S).**

**55.1** Sono destinate al gioco e allo sport attivo, all'aperto o in ambienti coperti, ed alle attività ad esso complementari.

**55.2** E' consentita la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse (sale riunione, depositi, spogliatoi, pubblici esercizi locali per guardiania e manutenzione foresterie esclusivamente per i soggetti direttamente coinvolti nell'attività agonistica) per i quali, in caso di realizzazione da parte di privati, valgono i seguenti indici:  
 - Ut = 0,4 mq/mq  
 - H max = 10 m., o pari all'esistente  
 - Dc = 5 m.  
 - Df = 10 m.  
 - Cf = 0,6

**55.3** E' prescritta la realizzazione di parcheggi a raso, secondo le



modalità di cui al successivo punto almeno nella misura di 0.025 mq/mq e la sistemazione a verde della restante superficie scoperta, utilizzando specie arboree e/o arbustive scelte tra quelle indicate nel “Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi” allegato alle presenti N.T.S.A..

#### **Art. 56 - Aree per verde attrezzato (parco, gioco) (V).**

**56.1** Sono destinati all’uso diretto da parte del pubblico ed al gioco dei bambini.

**56.2** E’ prescritta la sistemazione esclusivamente a verde alberato, prati e specchi d’acqua, con percorsi interni esclusivamente pedonali, con la sola eccezione di:

- parcheggi a raso, prescritti nella misura minima di 0.025 mq/mq., sistemati secondo le modalità di cui al successivo art. 57;
- manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del parco, per i quali valgono i seguenti indici:
  - H max = 4 m.
  - Ut = 0,004 mq/mq

#### **Art. 57 - Parcheggi (P).**

**57.1** E’ prescritta la sistemazione con almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq. di superficie e con alberi e siepi lungo il perimetro; almeno 1/20 della superficie attrezzata per il parcheggio dei cicli e sino ad un massimo di 500 mq per ciascun impianto; pavimentazione con materiali non impermeabili. Per la scelta e la sistemazione delle specie arboree vale quanto indicato dal “Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi” allegato alle presenti N.T.S.A..

**57.2** Oltre che nelle aree appositamente individuate, possono essere realizzati lungo le strade di servizio, purché in sedi appositamente predisposte all’esterno della carreggiata. In tal caso non valgono le precedenti prescrizioni relative al numero minimo di alberi ed alla perimetrazione con siepi.

#### **Art. 58 - Parcheggi multipiano (PM).**

**58.1** Il fabbricato dovrà sorgere ad una distanza non inferiore a ml. 12 dal ciglio stradale di viabilità di scorrimento esistenti o previste dal P.R.G. vigente; il fabbricato potrà sorgere sul ciglio stradale di viabilità esistenti che non siano di scorrimento a condizione che sia formato un marciapiede lungo l'intero fronte stradale di ml. 5. Le distanze minime tra fabbricati si computano ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. La superficie minima dell'area d'intervento per la loro realizzazione è di mq. 2.500. Il rapporto di copertura è fissato nei 3/5 della superficie fondiaria.

L'altezza massima non potrà essere superiore a quella dell'edificio confinante più alto che abbia prevalente destinazione residenziale; l'altezza massima non potrà comunque superare i ml. 21.

**58.2** Nell'area di sedime del fabbricato al piano terra saranno consentite strutture minime per il rifornimento e la manutenzione degli autoveicoli; tali strutture non potranno superare il 20% del totale della superficie utile di calpestio. Nell'area del fabbricato corrispondente all'ultimo piano utile potranno essere ricavate strutture per il ristoro (come ad es. bar, ristorante, ecc.); tali strutture non potranno superare il 33% della superficie di calpestio dell'ultimo piano utile; in tal caso la rimanente superficie dovrà essere attrezzata a terrazza o giardino pensile.

**58.3** Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde per una quota non inferiore al 50% della loro superficie.

**58.4** L'immobile è soggetto all'ottemperanza di tutte le norme di sicurezza previste dalla speciale normativa sulla prevenzione degli incendi.

**58.5** Per i parcheggi multipiani da realizzarsi ai sensi della Legge n. 122/'89, valgono le specifiche prescrizioni del relativo programma triennale e successive modifiche ed integrazioni.

**58.6** Il privato proprietario delle aree che intende realizzare il previsto parcheggio multipiano dovrà stipulare un'apposita convenzione con la quale - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno - si impegna a realizzare e ad ultimare la costruzione dei parcheggi con l'obbligo di darli in locazione in abbonamento o di venderli - ad un canone e ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze, riservando i posti macchina a rotazione a una quota non superiore al 30% del totale.

**58.7** Il progetto dovrà porre particolare cura all'inserimento dello stesso nell'ambito urbano in cui si colloca garantendo anche l'eventuale continuità di percorsi pedonali (marciapiedi, portici, ecc.); al fine di riqualificare urbanisticamente le aree potranno inoltre essere parzialmente sostituiti i parcheggi con le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) e alle sottospecie E1, E2 e F di cui all'art.8 delle N.T.G.A., a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superi complessivamente 1,30 mq./mq. e la parte a parcheggio non sia inferiore al 30% del totale, ferme restando le condizioni convenzionali di cui al precedente comma. Eventuali parcheggi ad uso pubblico per il soddisfacimento dello standard, come previsto nelle Z.T.O. B, potranno essere realizzati entro terra e non verranno computati nella Sp concedibile

## **CAPO VII - MOBILITA'.**

### **Art. 59 - Zona di terminal stradale.**

**59.1** Nelle zone destinate a Terminal stradale, classificabili come Z.T.O. di tipo F, dovranno essere realizzate attrezzature atte a facilitare lo scambio di persone e di cose tra i mezzi autoveicolari e acquei sia pubblici che privati quali: parcheggi a raso e multipiano, strutture per l'interscambio di passeggeri e merci e servizi connessi, magazzini e piazzali per l'interscambio merci, impianti per il rifornimento di carburante, locali per il culto, servizi pubblici di vigilanza e di sicurezza civile, banchine, approdi e spazi acquei per la movimentazione dei natanti, spazi attrezzati a verde. In tale zona saranno inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere C,D,E1 ed E2 di cui all'art. 8 delle N.T.G.A..

**59.2** Le strutture commerciali, direzionali e ricettive dovranno essere dotate di aree private facilmente accessibili da adibire al parcheggio di autovetture nella quantità minima del 40% della superficie di calpestio netta destinata ad attività commerciale o direzionale e di 5,00 mq. per ogni posto letto per le strutture ricettive; tali dotazioni non potranno comunque essere inferiori alla quota di 1 mq/10 mc. Il volume massimo realizzabile per tali strutture non sarà superiore ad un indice di edificabilità territoriale (It) di 0,5 mc/mq.

**59.3** Al fine di garantire l'integrazione tra le varie attrezzature del Terminal stradale, gli interventi sulle aree interessate da tale destinazione d'uso saranno subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

**59.4** Nella redazione dello strumento attuativo, di cui al comma precedente dovranno essere osservati i seguenti indirizzi e indici:

- a) la viabilità di distribuzione interna all'area dovrà garantire la selezione dei vari tipi di traffico;
- b) l'altezza massima dei parcheggi multipiano non potrà superare i ml. 9,00; l'altezza massima degli edifici con altra destinazione non potrà superare i ml.12,50; tali limiti potranno essere superati solo previo parere favorevole delle autorità preposte alla tutela dei beni ambientali.
- c) l'edificazione, comprensiva dei parcheggi multipiani, non potrà superare un indice di copertura territoriale (Ct) di 0,5 mq/mq;
- d) lo strumento attuativo dovrà definire le modalità di realizzazione degli impianti e i soggetti a ciò abilitati;
- e) i parcheggi a raso dovranno essere alberati con densità non inferiore ad una pianta ogni 50 mq. di superficie e dovranno essere delimitati da siepi.

**59.5** Per gli edifici esistenti all'interno dell'area soggetta a strumento attuativo e fino alla sua approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 60 - Impianti ferroviari.**

**60.1** Nelle aree per impianti ferroviari dovranno essere realizzate strutture quali: stazioni ferroviarie, spazi per la manovra, la sosta ed il transito dei convogli per il trasporto su ferro di persone e cose, servizi per il personale fisso, di transito e per quello adibito al soccorso e alla pubblica sicurezza, attrezzature tecnologiche, officine per la manutenzione dei mezzi, depositi, aree a parcheggio per autoveicoli.

**60.2** Gli interventi edilizi nelle aree per impianti ferroviari si attuano ai sensi degli artt. 81 e 83 del D.P.R. 24.7.1977 n. 616 e dell'art. 25 della L. 16.6.1985 n. 210 e sue modifiche ed integrazioni.

**60.3** Le fasce di rispetto dalle ferrovie sono disciplinate dagli artt.49 e seguenti del D.P.R. 11.07.1980, n.753.

**60.4** All'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi di cui ai successivi artt. 61.6.3, 61.6.4 e 61.6.5.

## **Art. 61 - Viabilità e fasce di rispetto stradale.**

**61.1** La presente variante al P.R.G. individua le aree per le viabilità stradali esistenti e di progetto che interessano il territorio quali autostrade, superstrade, strade statali e provinciali, nonché la rete principale della viabilità di connessione e distribuzione locale e le piste ciclo-pedonali.

**61.2** Tali aree sono destinate alla realizzazione degli spazi riservati allo scorrimento dei veicoli nonché di quelli da riservare ai percorsi pedonali e ciclabili; in tali aree sono altresì ammessi i distributori di carburante e relativi accessori, per i quali sono consentiti gli interventi che risultino compatibili con le caratteristiche tecniche della viabilità stessa.

**61.3** La presente variante prevede altresì le piste ciclabili, non ricomprese all'interno delle sezioni stradali, e gli itinerari di carattere ambientale.

**61.4** Gli interventi per la viabilità di progetto, nonché quelli volti al rifacimento e alla manutenzione di quelli esistenti dovranno adeguarsi alle sezioni tipo, allegate al presente piano, qualora espressamente previste. Inoltre per le piste ciclabili gli interventi dovranno adeguarsi a quanto indicato nel "Progetto Ambientale" per la parte a questo attinente. Essi si svilupperanno all'interno di fasce di rispetto di ml.6.00 di ampiezza aventi per assi i tracciati individuati nelle Tav. 13.1a della presente Variante ed i relativi progetti, purché interni agli ambiti così definiti, verranno approvati con deliberazione di C.C. senza costituire Variante al presente strumento urbanistico.

**61.5** Sia la viabilità individuata nelle tavole di progetto, come esistenti o di progetto, sia quella esistente e ricompresa nelle zone della

presente V.P.R.G., costituisce vincolo per gli interventi edilizi nel determinare la distanza del ciglio strada e dell'asse stradale.

**61.6.1** Le fasce di rispetto stradale definite ai sensi del D.M. 1.4.1968 n.1404 e quelle specificatamente individuate nelle planimetrie della presente variante al P.R.G., delimitano le distanze minime, a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione.

**61.6.2** All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada o che non contrastino con quanto disposto dal precedente comma 61.1, quali:

- a) parcheggi a raso;
- b) distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- c) cabine di distribuzione elettrica e simili;
- d) sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche o per la segnaletica stradale;
- e) reti idriche e fognanti, metanodotti, gasdotti, canalizzazioni irrigue;
- f) recinzioni;
- g) opere di sistemazione viaria necessarie per l'adeguamento delle sezioni stradali o per l'ubicazione delle immissioni laterali;
- h) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori delle fasce di rispetto stradale;
- i) percorsi pedonali e ciclabili;
- l) manufatti anti-inquinamento quali rilevati di terreno o barriere antirumore;
- m) piantumazione e sistemazione a verde;
- q) conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

**61.6.3** Le capacità edificatorie derivanti dalle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

**61.6.4** Negli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, adeguamento igienico sanitario con aumento di volume, ampliamento nei limiti consentiti nelle zone in cui essi ricadono e nei limiti stabiliti dal Nuovo Codice della Strada; tali ampliamenti saranno consentiti a condizione che non comportino sia l'ampliamento del fronte dei fabbricati prospettanti la strada, sia l'avanzamento degli edifici esistenti sul fronte stradale.

**61.6.5** E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, ai sensi dei precedenti commi 61. 6.3 e 61.6.4, possibilmente al di fuori della fascia di rispetto, per inderogabili motivi statici, di tutela della pubblica incolumità o per la riduzione dei livelli di inquinamento.

**61.6.6** Gli edifici ricadenti entro 20 metri dal bordo stradale possono essere ricostruiti al di fuori di questi, entro una distanza non superiore a 150 m. dallo stesso bordo, anche nelle zone agricole purché in aree identificate da specifico strumento urbanistico che dovrà essere operante al momento dell'approvazione del progetto esecutivo dell'opera che necessita della distanza di rispetto.

I manufatti che saranno demoliti saranno indennizzati a valore di esproprio.

### **Art. 62 - Verde di arredo stradale.**

**62.1** Nelle aree a verde di arredo stradale sono consentiti unicamente interventi di piantumazione e manutenzione di specie arboree e/o arbustive da scegliere tra quelle indicate dal "Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi" allegato alle presenti N.T.S.A., nonché la installazione della segnaletica stradale prevista dal codice della strada.

**62.2** Le aree a verde di arredo stradale possono essere utilizzate per l'adeguamento funzionale della viabilità, quale la realizzazione di ulteriori corsie, svincoli, viabilità complementare, nonché per la realizzazione delle opere previste al comma 61.6.2 del precedente art.61.

**62.3** Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante nel "verde di arredo stradale" sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A. ad eccezione dei punti 7.2.2, 7.2.4 e 7.2.5.

## **CAPO VIII° -OGGETTI ED AMBITI DI PREGIO STORICO AMBIENTALE E NATURALISTICO.**

### **Art. 63 - Edifici con tipi di intervento codificato.**

**63.1** Sono questi gli edifici, vincolati e non dalla L. n. 1089/39, di particolare pregio architettonico o storico-testimoniale o che per caratteristiche tipologiche e costruttive rappresentano elementi significativi nella storia della Città e/o del paesaggio; per tali edifici la presente V.P.R.G. si propone la finalità della loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale.

**63.2** L'intervento é diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nel rispetto del tipo di intervento individuato nelle tavv. 13.1 con le prescrizioni di cui ai successivi artt. 64, 65, 66 e 67. Nei limiti definiti da tali prescrizioni è ammesso l'aumento della Sp esistente senza aumento del volume. E' altresì ammesso l'aumento di volume a condizione che questo avvenga entro terra e che la superficie lorda di pavimento (Sp) del nuovo volume non sia superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Sp) dell'edificio preesistente.

Il cambio d'uso è ammesso tra le destinazioni compatibili ai sensi del

successivo comma 3° del presente articolo. Per gli edifici di cui ai successivi artt.65 e 66 sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente per i seguenti motivi da accertarsi da parte dei competenti uffici Comunali:

- a) dovuti a pericolo per la pubblica incolumità a causa della loro localizzazione;
- b) dovuti alla compromissione di programmi realizzativi di opere pubbliche derivanti dalla loro localizzazione in nessun altro modo attuabili.

**63.3** Gli usi ammessi per tali edifici, indipendentemente dalla zona in cui ricadono, con l'esclusione delle Z.T.O. "A", per cui valgono le specifiche norme sugli usi degli edifici, e a condizione che vengano realizzati, anche entroterra, gli spazi a parcheggio nelle quantità minime di mq.1 ogni mc. 10, sono:

- a) residenza e attività connesse: residenza e spazi accessori (autorimesse, magazzini, ecc.); uffici, studi professionali, artigianato di produzione (con attività non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene); attività commerciali;
- b) residenza agricola e attività connesse: residenza e attività legate alla conduzione dei fondi agricoli;
- c) attività turistico-ricettivo di tipo extra - alberghiero (ai sensi della L.R. 37/'88) quali: esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù,foresterie per turisti, rifugi;
- d) attività turistico - ricettive di tipo alberghiero (ai sensi della L.R. 24/'88) quali: alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere;
- e) attività di ristorazione: bar, esercizi pubblici, trattorie, ristoranti;
- f) attività culturali, sedi di rappresentanza;
- g) servizi ed attrezzature di interesse collettivo e/o sociale : uffici pubblici, biblioteche, centri civici, sedi associative, sale riunione, spazi espositivi, case di riposo, centri sanitari ed assistenziali;
- h) attrezzature sportive e servizi connessi (spogliatoi, uffici, ecc.).

Per tali edifici che ricadono nelle zone B, C1.1 e C1.4, gli usi ammessi sono quelli di cui alle precedenti lett. a, c, d, e, f, g.

**63.4** Le prescrizioni di cui ai successivi artt. 64, 65, 66 e 67 prevalgono sulle norme di zona in cui ricadono gli edifici; le altezze dei vani abitabili possono altresì essere ridotte a ml. 2.40, così come il rapporto tra la superficie aeroilluminante e la superficie di pavimento può essere inferiore ad 1/8, al fine di rispettare le caratteristiche originarie degli edifici di cui al presente articolo.

La valutazione in merito alla corretta applicazione delle disposizioni di cui ai successivi artt.64, 65 e 66, è demandata al parere della Commissione Edilizia.

**63.5** Tutte le domande di intervento edilizio, relative alle costruzioni e complessi edilizi con "intervento codificato", fatta eccezione per le domande di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere corredate dai seguenti elaborati:

**63.5.1** Rilievo quotato dello stato di fatto, nella scala 1/50 per la categoria del restauro degli edifici di cui al successivo art. 64 e 1/100 nelle altre categorie; con piante, prospetti, sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio;

**63.5.2** Rilievo del verde e degli scoperti di pertinenza, con indicazione delle essenze vegetali, e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.), nonché degli elementi tradizionali quali fosse, vasche, peschiere, ecc.;

**63.5.3** dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;

**63.5.4** documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili di valore storico-artistico;

**63.5.5** documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi, nonché degli spazi scoperti di pertinenza;

**63.5.6** rilievo stratigrafico storico - morfologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, nella scala 1/50, per la categoria del restauro degli edifici di cui al successivo art. 64, con indicazione dei materiali costitutivi delle varie strutture, del tipo e epoca della loro lavorazione;

**63.5.7** rilievi e descrizione delle strutture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, contorni in pietra, pavimenti, resti di intonaci originari, cornici di gronda ecc.);

**63.5.8** progetto esecutivo, con piante, prospetti, sezioni, con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere, in scala 1/50 per la categoria del restauro degli edifici di cui al successivo art. 64, 1/100 per le altre categorie;

**63.5.9** descrizione delle strutture interne ed esterne previste dal progetto, come al precedente punto 5.7 del presente articolo;

**63.5.10** relazione con indicazione delle operazioni che si intendono proporre per il restauro, il risanamento, la ristrutturazione, la destinazione d'uso ai vari piani.

**63.6** qualora, previa presentazione di adeguata documentazione redatta ai sensi del precedente art. 63.5, fosse dimostrata la totale



trasformazione dell'edificio, avvenuta legittimamente prima della definizione dell'intervento codificato, il Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, può modificare o annullare il tipo di intervento codificato senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.

#### **Art. 64 - Edifici con intervento tipo 1 (restauro).**

**64.1** Si applica a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

**64.2** Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

**64.3** Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

**64.4.** Al fine di un recupero funzionale dei sottotetti è altresì ammessa la realizzazione di abbaini e/o altre aperture a filo falda coerenti con l'origine storica e la tipologia dell'organismo edilizio; a condizione che non alterino le sue caratteristiche complessive. Nel caso di aperture a filo falda, queste non potranno superare 1/10 della sua superficie e non dovranno essere realizzate sulla falda sovrastante il fronte principale.

**64.5** Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di intrinseca qualità culturale.

Tali elementi potranno essere ricostruiti a condizione che la loro collocazione sia conforme alle prescrizioni relative alle altezze e alle distanze della ZTO interessata dall'intervento.

**64.6** Si precisa inoltre che per:

a) - Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti,

le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

b) - Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti, lignei, ecc.).

c) - Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghe agli originali.

#### **Art. 65 - Edifici con intervento tipo 2 (risanamento conservativo).**

**65.1** Si applica:

- a quegli edifici e manufatti che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche - costruttive ed alle regole di tracciato e scala che hanno retto la formazione della città preindustriale, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico;

- a quegli edifici e manufatti che, nel complesso coerente delle loro componenti tipologiche, costruttive e formali, si caratterizzano come espressioni significative delle nuove regole, dei nuovi usi e del gusto con cui la città si è venuta formando in epoca industriale.

**65.2** Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene.

**65.3** Oltre a quanto ammesso dal "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 65.2.

**Art. 66 - Edifici con intervento tipo 3 (ristrutturazione con vincolo parziale).**

**66.1** Si applica a quegli edifici, di cui all'articolo precedente che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parte o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva o costruttiva del loro tempo.

**66.2** La "Ristrutturazione con vincolo parziale" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi.

**66.3** Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

**66.4** Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi, originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

**66.5** La "Ristrutturazione con vincolo parziale" consente, oltre a quanto ammesso per gli edifici di cui ai precedenti artt.64 e 65, un aumento massimo di cubatura del 15% della Sp esistente e comunque non superiore a 150 mc.; in tal caso il nuovo volume può essere realizzato o sopraelevando la linea di gronda per un'altezza non superiore a cm.50, o al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non modifichi le distanze dai fronti strada, né venga realizzato aderenza ai fronti principali.

**Art. 67 - Verde privato.**

**67.1** Nelle zone destinate a verde privato sono consentiti unicamente interventi di sistemazione e manutenzione di giardini, dei parchi e degli spazi liberi.

**67.2** In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di capanni per il ricovero di attrezzi da giardinaggio di volume non superiore a mc. 30 nonché pensiline o pergolati per una Sc massima di 12 mq, per ogni unità edilizia dotata di scoperto di pertinenza esclusivo; tali elementi dovranno essere realizzati in legno.

**67.3** Negli edifici esistenti nelle zone a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ferme restando le prescrizioni per gli edifici con "tipi di intervento codificato", nonché il cambio d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi edifici. In tali

edifici è altresì ammesso l'aumento di volume a condizione che questo avvenga entro terra che la superficie lorda di pavimento (Sp) del nuovo volume non sia superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (Sp) dell'edificio preesistente e che la copertura sia sistemata a giardino nonché demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento, di volumi non appartenenti ad edifici con tipo di intervento codificato ovvero costituenti superfetazioni di questi ultimi ininfluenti ai fini della loro identità storica e privi di intrinseca qualità culturale.

**67.4** Nelle aree prive di edificazione è consentita la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo a condizione che essi vengano riservati a favore di residenti e che sia garantita la sistemazione a giardino degli spazi liberi di superficie. Tali realizzazioni non dovranno compromettere essenze arboree significative esistenti nell'area.

#### **Art. 68 - Norme di tutela ambientale.**

**68.1** Nella progettazione degli interventi ammessi nelle aree con destinazione pubblica o di uso pubblico e nelle Z.T.O. di tipo E dovranno essere evidenziati ed eventualmente ripristinati gli elementi di valore storico e/o ambientale quali forti, impianti idraulici, arginature, fossati e antichi sedimenti di corsi d'acqua, risorgive, ecc.

**68.2** Nella progettazione di ogni intervento di trasformazione del territorio dovranno essere individuate eventuali discariche diffuse, compresi i materiali sparsi di maggiore ingombro; dovranno inoltre essere descritte le modalità per la loro rimozione che dovrà avvenire preventivamente all'inizio di qualsiasi attività concessionata o autorizzata in base alle norme del presente P.R.G..

**68.3** I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo, demolizione con ricostruzione nelle zone C.1, E3 ed E4 dovranno essere corredati di un elaborato relativo alla progettazione degli spazi scoperti che dovrà prevedere la realizzazione di siepi lungo i confini del lotto di intervento nonché la piantumazione di filari o macchie con essenze da scegliere tra quelle di cui al "Progetto Ambientale: prescrizioni e indirizzi" allegato alle presenti N.T.S.A..

#### **Art. 69 - Fiumi e canali - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua per il risanamento e il riequilibrio della laguna.**

**69.1** Per i corsi d'acqua quali fiumi, canali scolmatori, canali di bonifica, di derivazione e/o irrigazione, esistenti all'interno degli ambiti territoriali di cui all'art. 1 delle presenti norme, sono unicamente consentiti, previo parere favorevole degli Enti istituzionalmente competenti in materia

di idoneità tecnica in relazione al regime idraulico e/o compatibilità ambientale, i seguenti interventi:

- a) opere di bonifica, difesa o riassetto del regime idraulico;
- b) punti di ormeggio attrezzati con paline, bricole, boe;
- c) passerelle, pontili galleggianti, banchine, scivoli, impianti di alaggio e varo, in caso di darsene o banchine legittimamente esistenti e/o previste dagli strumenti urbanistici ovvero solo se funzionali ad insediamenti previsti dal P.R.G.

**69.2** Il presente P.R.G. individua gli spazi ove realizzare cavane ed ormeggi nell'ambito della gronda lagunare veneziana che si estende da S.Giuliano al Montiron, suddividendo le acque in:

- a) acque ove è possibile costruire cavane fisse;
- b) acque ove è possibile costruire cavane galleggianti;
- c) acque ove è possibile ormeggiare barche;

**69.3** Lungo i corsi d'acqua di cui al precedente comma 69.2 potranno inoltre essere previsti sulle terre emerse, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di "progetti unitari d'utilizzo", indipendentemente dalla zona in cui ricadono, gli interventi per la realizzazione di infrastrutture od attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio delle aree quali scivoli per alaggio - varo, tettoie e/o capannoni in legno per manutenzione di piccole imbarcazioni, posteggi per autovetture - cicli, servizi a questi usi collegati. Le costruzioni non potranno superare un Ut di 0,01 mq/mq rispetto alla superficie dell'area soggetta a "progetto unitario di utilizzo" e i volumi realizzati verranno sottratti dall'eventuale capacità edificatoria dei lotti su cui insistono. Gli interventi potranno essere realizzati direttamente dai privati proprietari delle aree; previo costituzione di Consorzio di comparto.

**69.4** Le percorrenze di testa d'argine saranno sempre esclusivamente pedonali, con la sola esclusione delle piazzole ove nei "progetti di utilizzo unitari" saranno previsti gli scivoli per alaggio-varo. I raccordi tra il piede dell'argine ed il suo colmo saranno strutturati mediante scaletta di collegamento in legno di larghezza massima di 1,00 ml.

**69.5** Gli attracchi, le cavane e gli scivoli dovranno essere realizzati in conformità ai tipi edilizi previsti nella scheda allegata al presente articolo.

**69.6** Lungo le sponde di tutti i canali e i corsi d'acqua consortili all'interno del territorio comunale, si istituisce una fascia di rispetto di larghezza minima di ml. 50 (si veda art. 27 della legge regionale n° 61 del 1985) a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua canalizzati e a partire dal ciglio della sponda per quelli non canalizzati.

**69.7** In tali fasce, di competenza dei vari Consorzi di Bonifica:

- a) è vietata qualsiasi edificazione;
- b) è vietata la coltivazione;
- c) sono permessi interventi per la costituzione di percorsi ciclopedonali, previo consulto dei diversi Consorzi di Bonifica e purché sia garantita l'efficienza delle sponde e lo spazio di manovra per tutte le opere di manutenzione;
- d) sono ammessi ed incentivati tutti gli interventi volti al risanamento ed al riequilibrio ambientale dei corsi d'acqua stessi e della Laguna. A tale proposito negli elaborati di piano a scala 1:2000 sono individuati alcuni canali e corsi d'acqua in cui il tracciamento di tale fascia, distinta in due differenti casi a seconda del tipo di apporto laterale che interessa il corso d'acqua, indica possibili interventi sui profili che tengono conto del particolare ambiente-paesaggio che il corso d'acqua attraversa secondo le indicazioni del "Progetto Ambientale" allegato al presente P.R.G..

*NOTA INTERPRETATIVA: le prescrizioni di questo articolo si applicano, all'interno delle fasce di rispetto ambientale istituite ai sensi dell'art. 27 della LR 61/85 dal precedente art.69.6, per quanto di competenza dei vari Consorzi di Bonifica, intendendo per tale competenza una estensione di ml. 10,00 così come previsto dalle norme vigenti in materia.*

**69.8** In fregio ai corsi d'acqua del Dese, del Marzenego e del Naviglio Brenta non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari ad esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

#### **Art. 70 - Zone di interesse archeologico.**

**70.1** Le aree precisamente conterminate nelle tavole 13.1, individuate come zone d'interesse archeologico, sono soggette alle norme generali e particolari vigenti in materia. Per esse si applicano le prescrizioni e vincoli di cui agli artt.27 e 28 delle N.T.A. del P.T.R.C..

**70.2** Qualsiasi intervento nelle aree di cui al precedente comma con l'esclusione delle normali operazioni connesse con la coltura dei terreni, deve essere comunicata almeno 90 gg. prima dell'inizio dei lavori, alla competente Soprintendenza archeologica.

#### **Art. 71 - Progetto Ambientale.**

**71.1** Il Progetto Ambientale, al fine di una difesa attiva del suolo e dell'ambiente naturale, integra le norme di P.R.G. con una specifica disciplina del paesaggio aperto e si configura come strumento di adeguamento e verifica delle indicazioni del P.A.L.A.V. in attuazione dell'art.36, comma 2°, punto 2 della L.R. 61/85, così come descritto al successivo art. 78 delle presenti N.T.S.A..

**71.2** Il Progetto Ambientale è composto da:

- a) elaborati grafici 13.3 lettere a-g che assumono valore di indirizzo;
- b) allegato alle N.T.S.A. “Prescrizioni ed indirizzi” che assume valore prescrittivo per il Cap. 1°: “Disposizioni su materiali ed elementi del progetto ambientale” e valore di indirizzo per il Cap. 2°: “Guida agli interventi del progetto ambientale”.

### **Art. 72 - Residui boschivi**

**72.1.** Il presente P.R.G. individua, con apposita grafia i residui boschivi. In tali aree è vietata l’apertura di strade carrabili, salvo quelle strettamente necessarie alla manutenzione del bosco. In dette aree sono consentiti i soli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all’eventuale ripristino del bene boschivo, nonché operazioni di miglioramento dell’assetto naturalistico, ivi compreso l’ampliamento dell’area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

### **Art. 73 - Corridoio afferente la S.S. 14 “Triestina”**

**73.1.** Ai sensi dell’art. 47 del P.A.L.A.V., lungo la S.S.14 “Triestina” non sono ammessi nuovi accessi fintantoché non sarà approvato uno specifico studio in cui siano previsti:

- adeguate soluzioni per la valorizzazione e la riqualificazione delle aree di affaccio lagunare;
- idonee attrezzature per aree di sosta, equipaggiamento a verde, ecopiazze, depositi per la manutenzione stradale, piste ciclabili, marciapiedi, barriere antirumore;
- opportune sistemazioni delle diverse palificazioni, della cartellonistica e delle reti tecnologiche;
- l’uso di asfalto fonoassorbente nell’attraversamento o in prossimità di nuclei urbani, nonché opportune opere nel fondo stradale come dissuasori della velocità;
- idonei interventi per la caratterizzazione degli snodi viari e specifiche soluzioni per permettere l’attecchimento naturale della flora spontanea sulle scarpate;
- la formazione di nuclei di vegetazione arboreo - arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l’introduzione di opportuni accorgimenti per mitigare punti detrattori della qualità urbana;
- l’indicazione di materiali, colori, elementi costruttivi dell’edificato;
- opportuni percorsi di attraversamento per facilitare la mobilità della fauna stanziata.

## **CAPO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 74 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti.**

**74.1** L'individuazione nelle tav. 13.1 degli strumenti attuativi vigenti è da considerarsi puramente indicativa; per tali ambiti prevalgono i perimetri, i parametri edilizi e le norme degli strumenti attuativi vigenti.

**74.2** Alla scadenza degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, rimane fermo, per l'eventuale parte non attuata, l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona, ivi comprese norme, destinazioni d'uso e quantità edilizie, stabilite dal piano attuativo stesso, ai sensi dell'art.59 della L.R. 61/85.

**74.3** Nelle aree che, alla data di adozione del presente Piano, sono soggette a strumento urbanistico attuativo vigente e per le quali il presente Piano prevede modifiche alle destinazioni d'uso e/o ai parametri di edificabilità, restano in vigore le prescrizioni dello S.U.A. già approvato fino alla sua scadenza di legge. Le eventuali modifiche previste dal presente Piano potranno essere introdotte in tali aree, prima della scadenza dello S.U.A., previa variante allo stesso con le procedure di legge.

### **Art. 75 - Immobili appartenenti al demanio pubblico.**

**75.1** Le destinazioni d'uso individuate dalla presente variante al P.R.G., interessanti compendi di pertinenza del Demanio Militare o del patrimonio disponibile hanno valore indicativo, rimanendo gli stessi vincolati all'uso militare attuale e comunque fino a quando permarrà l'uso governativo del bene, di conseguenza sono comunque consentiti interventi edilizi finalizzati alla permanenza delle attuali funzioni. Le destinazioni d'uso previste dalla presente variante al P.R.G. assumeranno valore prescrittivo nella sola ipotesi di dismissione dei compendi dall'uso governativo.

**75.2** Per gli altri immobili appartenenti al demanio dello Stato e per quelli appartenenti al Demanio della Regione, della Provincia o del Comune, sino a che perdura tale condizione, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.7 delle N.T.G.A. se finalizzati al mantenimento dell'uso in atto. Qualora tali immobili vengano dismessi, si applicano le specifiche disposizioni del presente Piano.

### **Art. 76 - Edifici esistenti, compresi in zone soggette ad esproprio per pubblica utilità.**

**76.1** Per gli edifici utilizzati alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, prima dell'acquisizione pubblica e comunque fino all'inclusione dell'area nel P.P.A., interventi di:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;



b) restauro, risanamento, ristrutturazione sempre che ciò non contrasti con eventuali vincoli ambientali, monumentali o prescrizioni di cui al precedente Titolo III e non comporti cambiamento di destinazione d'uso.

**76.2** Gli interventi di cui al comma precedente saranno subordinati alla stipula di una specifica convenzione, nella quale il prezzo di acquisizione verrà determinato dalla somma delle seguenti componenti:

a) la prima, corrispondente al valore di esproprio dell'immobile prima dell'intervento aggiornato sulla base dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale per la provincia di Venezia;

b) la seconda, corrispondente al costo dei lavori che si intendono eseguire, senza aggiornamenti né deprezzamenti.

**76.3** Nelle aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici e d'uso pubblico ove insistano immobili aventi valore artistico, storico, testimoniale o tipologico, anche se non individuati come edifici con tipo d'intervento codificato, possono essere concessi, prima dell'acquisizione delle aree da parte del Comune, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

**76.4** I progetti degli interventi di cui al comma precedente sono approvati dal Consiglio Comunale che valuta la rispondenza delle opere proposte alle caratteristiche degli immobili ed alla destinazione d'uso specifica definita o prevista per essi, nonché l'ammissibilità dei costi preventivati.

Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività possono essere dati solamente previa sottoscrizione, da parte del proprietario, di un atto d'obbligo che definisca le modalità economiche del passaggio della proprietà al Comune, tenuto conto dei costi delle opere concesse.

### **Art. 77 - Permessi di costruire o denunce inizio attività in corso.**

**77.1** L'entrata in vigore delle presenti norme, comporta la decadenza dei permessi di costruire o denunce di inizio attività in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, salve motivate proroghe della validità del permesso di costruire o denuncia di inizio attività concessi dal Comune.

**77.2** Sono ammesse varianti a detti permessi di costruire o denunce inizio attività in corso., a condizione che la modifica:

a) sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia dello strumento vigente al momento del rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività che si intende variare;

b) non comprometta la realizzazione degli spazi pubblici o a destinazione pubblica previsti dalla presente variante al P.R.G.

#### **Art. 78 - Adeguamento al P.A.L.A.V..**

**78.1** Il presente Piano, in attuazione dell'art.36, secondo comma, punto b della L.R. 61/85, costituisce adeguamento al P.A.L.A.V., approvato con provvedimento del Consiglio Regionale n.70 del 09.11.1995; in particolare ne attua le direttive, ne recepisce le prescrizioni e i vincoli ed inoltre provvede ad integrare gli indirizzi contenuti nei sussidi operativi di cui all'art.1 lettera d delle sue NTA, mediante gli elaborati del "Progetto Ambientale" che fanno parte integrante del presente Piano nonché attraverso i rinvii alle disposizioni dello stesso contenuti nelle norme di zona.

**78.2** Per le previsioni del presente Piano che riguardano nuove espansioni residenziali o interventi di ristrutturazione urbanistica di attività produttive, in aree di interesse paesistico-ambientale, individuate dal P.A.L.A.V. e normate dall'art.21 delle sue NTA, il presente Piano prevede particolari prescrizioni in adeguamento alle integrazioni di cui alla lettera b dello stesso articolo.

**78.3** E' inserita una fascia di rispetto inedificabile di ml. 100 lungo il Terraglio e lungo il Naviglio Brenta.

*NOTA INTERPRETATIVA: l'estensione di tali fasce interessa, così come specificato dalla DGRV 3905/2004, le zone agricole e le nuove zone di espansione (ex zone agricole vigenti) secondo la grafia espressamente inserita nelle tav. 13.1a*

#### **Art. 79 - Piano Urbanistico degli impianti emittenti onde elettromagnetiche.**

**79.1** Entro 6 mesi dalla approvazione del presente Piano il Comune di Venezia approverà un Piano degli impianti emittenti onde elettromagnetiche avente i seguenti contenuti:

- a) disposizioni in merito alla localizzazione o rilocalizzazione delle linee elettriche di alta tensione nonché alla relativa valutazione di impatto ambientale;
- b) disposizioni in merito all'adeguamento dei limiti massimi di emissione, per gli impianti di radiobase e radiotelevisivi, agli obiettivi di qualità fissati dalle normative vigenti nonché, per gli impianti con potenza superiore a 150 Watt., alla localizzazione o rilocalizzazione all'esterno delle zone abitate con definizione delle distanze minime dagli edifici abitati;

- c) disposizioni in merito alle caratteristiche morfologiche di tali impianti al fine di un loro migliore inserimento nel territorio;
- d) le procedure autorizzative per la realizzazione di nuovi impianti ovvero per la rilocalizzazione di quelli esistenti.

**79.2** Fino alla approvazione del piano di cui al comma precedente:

- a) le emissioni di tali impianti, sia esistenti che di nuova realizzazione, dovranno essere conformati ai limiti corrispondenti agli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative in materia;
- b) gli impianti con potenza superiore a 150 Watt., dovranno essere localizzati, fatti salvi i limiti anzidetti, al di fuori delle zone A, B, C ed E4 individuate dal presente piano;
- c) la realizzazione di nuovi impianti é soggetta al permesso di costruire o denuncia di inizio attività quando essi non sono pertinenziali dell'edificio, previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'Arredo Urbano.

### **Art. 80 - Insediamenti commerciali**

**80.1** Ferme restando le prescrizioni in merito alle destinazioni d'uso di zona e i limiti quantitativi imposti dalle stesse, gli insediamenti commerciali sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita fino a 1000 mq. di superficie di vendita sono ammesse nell'ambito di tutto il territorio di cui all'art.1 delle presenti N.T.S.A.;
- b) le medie strutture di vendita con superficie superiore ai limiti di cui alla precedente lett. a) sono ammesse nelle parti di Z.T.O. C2 individuate nelle schede cartografiche alla scala 1:10.000 allegate alle presenti N.T.S.A.;
- c) le grandi strutture di vendita sono ammesse esclusivamente nelle parti di Z.T.O. D4 e RTS individuate nelle schede cartografiche alla scala 1:10.000 allegate alle presenti N.T.S.A.; in tali aree sono ammesse anche le strutture di vendita di cui alle precedenti lett. a) e b).

**80.2** Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al precedente comma 80.1 si fa riferimento alle definizioni di cui all'art.4 del Decreto Legislativo 31.03.'98, n.114 e tale disciplina si applica in via transitoria fino all'applicazione dei criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale che la Regione firserà ai sensi dello stesso D.Lgs. 114/98.

### **Art. 81 - Piano Ambientale del Bosco di Mestre (P.A.B.)**

**81.1** Entro 30 giorni dall'approvazione del presente Piano il Comune di Venezia costituirà un apposito "Ufficio di Piano del Bosco di Mestre".

**81.2** Compito dell'Ufficio di Piano é la redazione, entro sei mesi dalla sua costituzione del "Piano Ambientale del Bosco di Mestre", contenente le linee di indirizzo per un suo completo e sistematico disegno territoriale e per la sua realizzazione e futura gestione. ~~Il P.A.B. dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.~~**(b) Il P.A.B. dovrà essere predisposto e approvato con le modalità, i contenuti e le procedure previste dagli artt. 9 e 27 della LR 40/84 (a)**

**81.3** Il Piano Ambientale, acquisendo anche quanto già indicato nel presente Piano, dovrà:

- presentare le ragioni fondamentali della proposta di ripristinare una funzionalità ecosistemica, perduta nei secoli dall'ambiente del nostro territorio, oggi fortemente compromesso da un processo di antropizzazione e cementificazione;
- privilegiare nella proposta di Bosco di Mestre la strutturazione di una rete boscata integrata che si integri con le attività agricole esistenti;
- mettere in relazione gli interventi di rimboschimento con gli altri valori ambientali, naturalistici e storici presenti nel territorio (per esempio campagna, fiumi, parchi storici, ville, ecosistemi dei forti, gronda lagunare).

**81.4** L'Ufficio di Piano dovrà individuare gli strumenti tecnici per favorire il conseguimento degli obiettivi fissati (strumenti giuridici, norme tecniche adeguate) e gli strumenti per l'incentivazione al rimboschimento da parte dei privati (finanziamenti pubblici comunitari, nazionali e locali).

**81.5** L'Ufficio di Piano dovrà essere costituito da tutte le competenze professionali necessarie per la pianificazione e la redazione del Piano Ambientale del Bosco (oltre alle classiche figure professionali, agronomi, forestali, storici, etc.) ed essere aperto ai contributi da parte delle associazioni ambientaliste, comitati di cittadini e singoli esperti che volessero contribuire e con cui potrà collaborare in modo duraturo attraverso convenzioni o altri atti vincolanti.

**81.6** Il Comune, all'atto dell'adozione del Piano Ambientale del Bosco, istituisce uno "Sportello aperto al pubblico" per fornire permanentemente indicazioni necessarie ai proprietari di aree e cittadini interessati allo sviluppo del Bosco di Mestre.