



COMUNE DI **MIRA**

CITTA' METROPOLITANA DI **VENEZIA**

# VARIANTE PARZIALE

## AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ai sensi dell'art. 50 comma 6° e 7° della  
L.R. n° 61/1985 e art. 7 della L.R. n° 4/2015

VARIANTI VERDI PER LA  
RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI  
AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE  
REGIONALE 16 MARZO 2015, N. 4.

ANNO 2015

ADOZIONE C.C. n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

### ALLEGATO "B"

DIRIGENTE DEL SETTORE 3 GOVERNO DEL TERRITORIO  
ARCH. LORENZO FONTANA

RESPONSABILE SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e URBANISTICA  
ARCH. MIRKO ZAMPIERI

REDAZIONE  
DOTT. NICOLA TREVISAN

**COMUNE DI MIRA**  
*Città Metropolitana di Venezia*

# **Variante parziale al P.R.G.**

ai sensi dell'art. 50 comma 6° e 7° della  
L.R. n° 61/1985 e art. 7 della L.R. n° 4/2015

**Elaborati costitutivi della Variante**

**La variante è costituita dai seguenti elaborati:**

**Relazione**

**Elaborati Grafici**

**Estratto Norme Tecniche di Attuazione**

La presente variante parziale al PRG ha lo scopo di riclassificare alcune aree del territorio comunale i cui proprietari, secondo l'art. 7 della LR 4/2015 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" hanno presentato istanza nell'anno 2015 affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese pertanto inedificabili.

Sulla base di questi principi l'amministrazione inoltre ha inteso dare indirizzo, già nel 2015, al Settore 3 Gestione del Territorio e in particolare al Servizio Urbanistica e SUEP di procedere a pubblicare un avviso pubblico, in modo tale da recepire le eventuali richieste al Comune per le finalità sopra enunciate e, qualora ritenute coerenti con le finalità di contenimento di consumo del suolo, di addivenire ad accoglierle mediante approvazione di apposita variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni secondo le indicazioni di cui al comma 2 dell'art. 7 della LR 4/2015.

Valutate le richieste in sede di istruttoria è scaturita la necessità di predisporre n. 6 (sei) Varianti parziali al PRG che presuppongono la riclassificazione di alcuni appezzamenti di terreno/lotti secondo le finalità sopraenunciate.

E' stata quindi redatta una variante per ogni ambito di richiesta e nel quadro generale allegato è possibile determinare il volume sottratto.

La variante proposta e le relative riclassificazioni risultano inoltre conformi con quanto dettato dalla circolare n. 1 del n. 1 del 11.02.2016 (Bur n.14 del 19/02/2016) contenuta nella Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 99 del 02/02/2016 con la quale la Regione dispone che le varianti verdi siano realizzate mediante riclassificazione delle aree e non con il mero "congelamento" della potenzialità edificatoria.

Questa variante prevede nel suo complesso una "sottrazione" di superficie edificabile pari a 188.112 mq con un volume teorico stimato in sottrazione pari a 18.832 mc.

A fronte di questa "sottrazione" le aree a servizi in diminuzione sono pari a circa 1.000 mq; tale sottrazione non incide comunque sul dimensionamento generale del PRG ampiamente dimensionato per ciò che concerne le aree a standard.

#### **Variante n. 1 - Ambito di riclassificazione Via Brentelle**

Si tratta di un ambito edificabile a destinazione residenziale ai margini dell'abitato di Portomenai i cui proprietari richiedono la riclassificazione in quanto l'area attualmente viene sfruttata a coltivazione "orto" e vista anche la sfavorevole congiuntura economica non hanno interessi a prevedere sviluppi residenziali dell'area.

L'accoglimento dell'istanza riclassificherà l'area a "**Verde privato di vicinato**" diminuendo conseguentemente la superficie del comparto C2-52 i cui proprietari non richiedenti comunque potranno attuare in futuro tramite PUA secondo le disposizioni del PRG vigente.

#### **Variante n. 2 - Ambito di riclassificazione Via Giare**

Si tratta di un ambito edificabile a destinazione ricettiva al termine di via Giare i cui proprietari richiedono la riclassificazione in quanto l'area attualmente viene sfruttata a seminativo e vista anche la sfavorevole congiuntura economica non hanno interessi a prevedere sviluppi ricettivi dell'area se non nell'agglomerato storico, escluso dalla variante.

L'accoglimento dell'istanza riclassificherà l'area a "**Zona Agricola E2.1**" modificando conseguentemente i parametri della scheda 12R "Cà Giare".

#### **Variante n. 3 - Ambito di riclassificazione Via Val di Sieve**

Si tratta di un ambito edificabile a destinazione residenziale in via Val di Sieve a Borbiago i cui proprietari richiedono la riclassificazione in quanto l'area attualmente viene sfruttata a seminativo e vista anche la sfavorevole congiuntura economica non hanno interessi a prevedere sviluppi residenziali dell'area.

L'accoglimento dell'istanza riclassificherà l'area a "**Zona Agricola E3**" diminuendo conseguentemente la superficie del comparto C2-6 i cui proprietari non richiedenti comunque potranno attuare in futuro tramite PUA secondo le disposizioni del PRG vigente.

#### **Variante n. 4 - Ambito di riclassificazione Via Giare**

Si tratta di un ambito edificabile a destinazione residenziale in via Giare i cui proprietari richiedono la riclassificazione in quanto l'area attualmente viene sfruttata a seminativo e vista anche la sfavorevole congiuntura economica non hanno interessi a prevedere sviluppi residenziali dell'area.

L'accoglimento dell'istanza riclassificherà l'area a "**Zona Agricola E2.1**" diminuendo conseguentemente la superficie del comparto B2-N10 i cui proprietari non richiedenti comunque potranno attuare in futuro tramite attuazione diretta dell'intervento secondo le disposizioni del PRG vigente.

#### **Variante n. 5 - Ambito di riclassificazione Via Chiesa Gambarare**

Si tratta di un ambito edificabile a destinazione residenziale in via chiesa Gambarare i cui proprietari richiedono la riclassificazione in quanto l'area attualmente viene sfruttata a giardino pertinenziale e vista anche la sfavorevole congiuntura economica non hanno interessi a prevedere sviluppi residenziali dell'area.

L'accoglimento dell'istanza riclassificherà l'area a "**Verde privato di vicinato**" diminuendo conseguentemente la superficie del comparto C2-30 i cui proprietari non richiedenti comunque potranno attuare in futuro tramite PUA secondo le disposizioni del PRG vigente.

#### **Variante n. 6 - Ambito di riclassificazione Via Molinetti**

Si tratta di un ambito edificabile a destinazione residenziale in via Molinetti i cui proprietari richiedono la riclassificazione in quanto l'area attualmente viene sfruttata a giardino pertinenziale e seminativo e vista anche la sfavorevole congiuntura economica non hanno interessi a prevedere sviluppi residenziali dell'area.

L'accoglimento dell'istanza riclassificherà l'area a "**Zona di tutela ambientale**" diminuendo conseguentemente la superficie del comparto C2-67 i cui proprietari non richiedenti comunque potranno attuare in futuro tramite le disposizioni del PRG vigente.

## ELABORATI GRAFICI

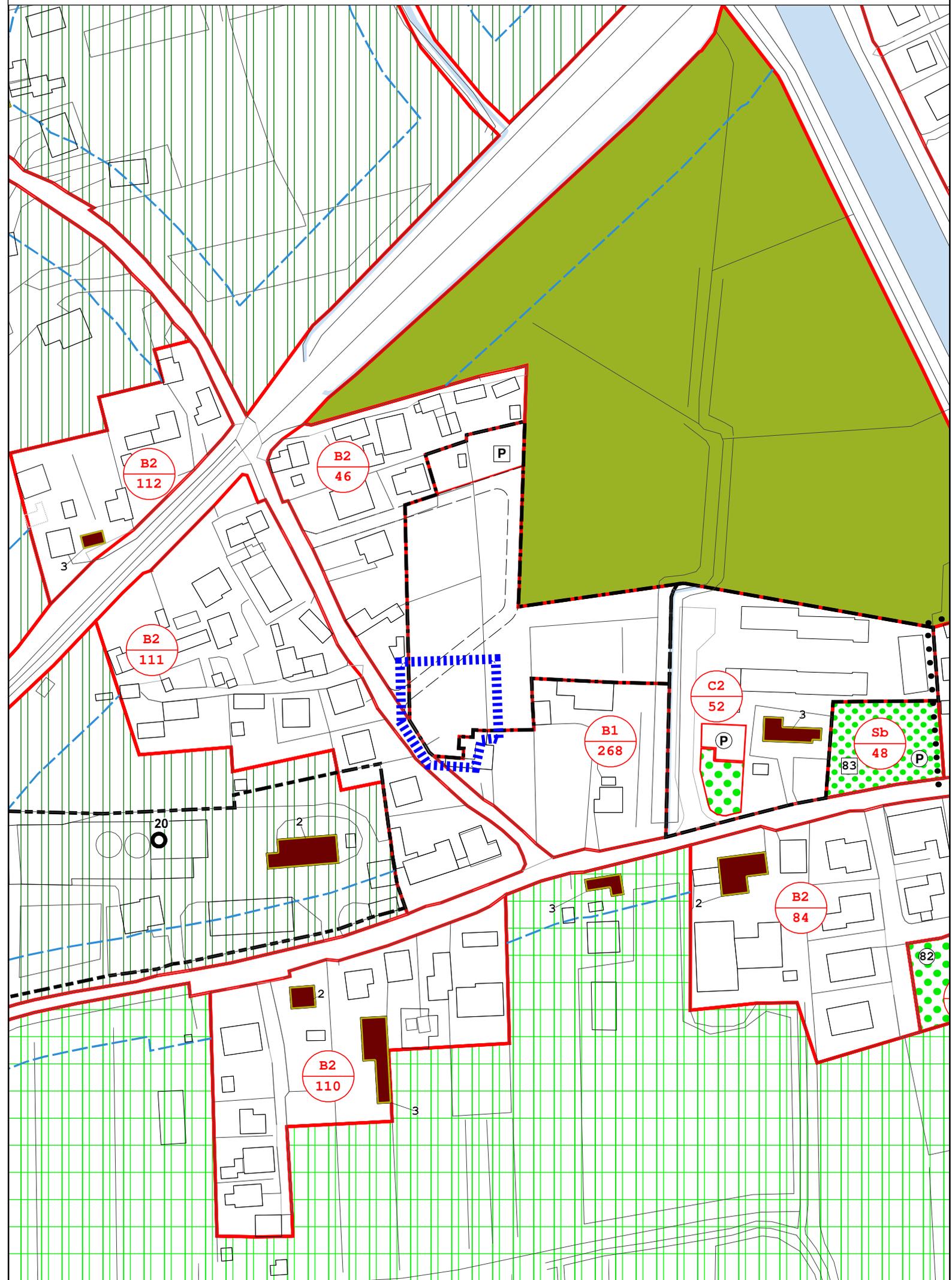




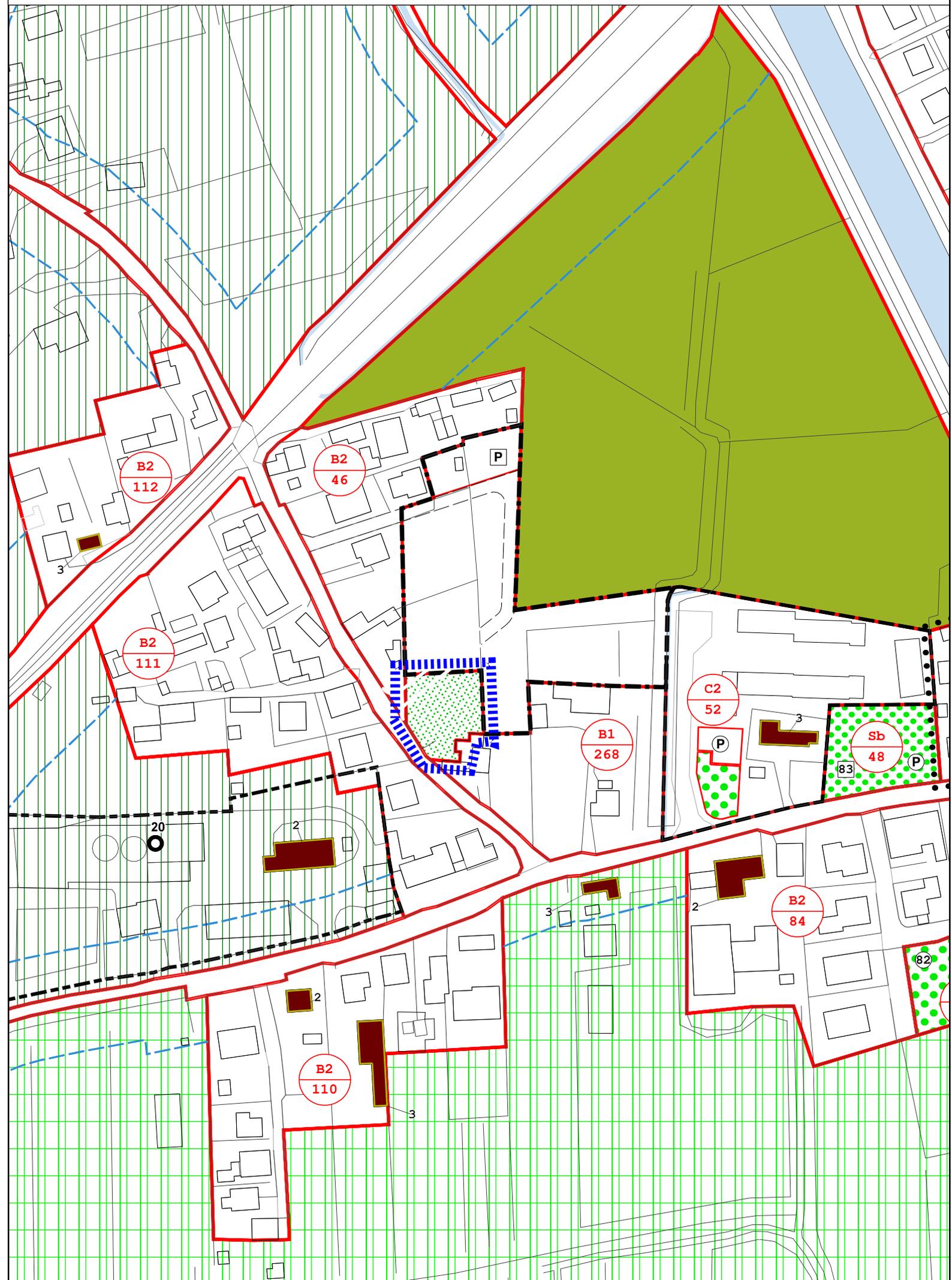
Google earth

Google earth





Variante n. 1 - Ambito di riclassificazione Via Brentelle  
PRG VARIANTE - SCALA 1:2.000



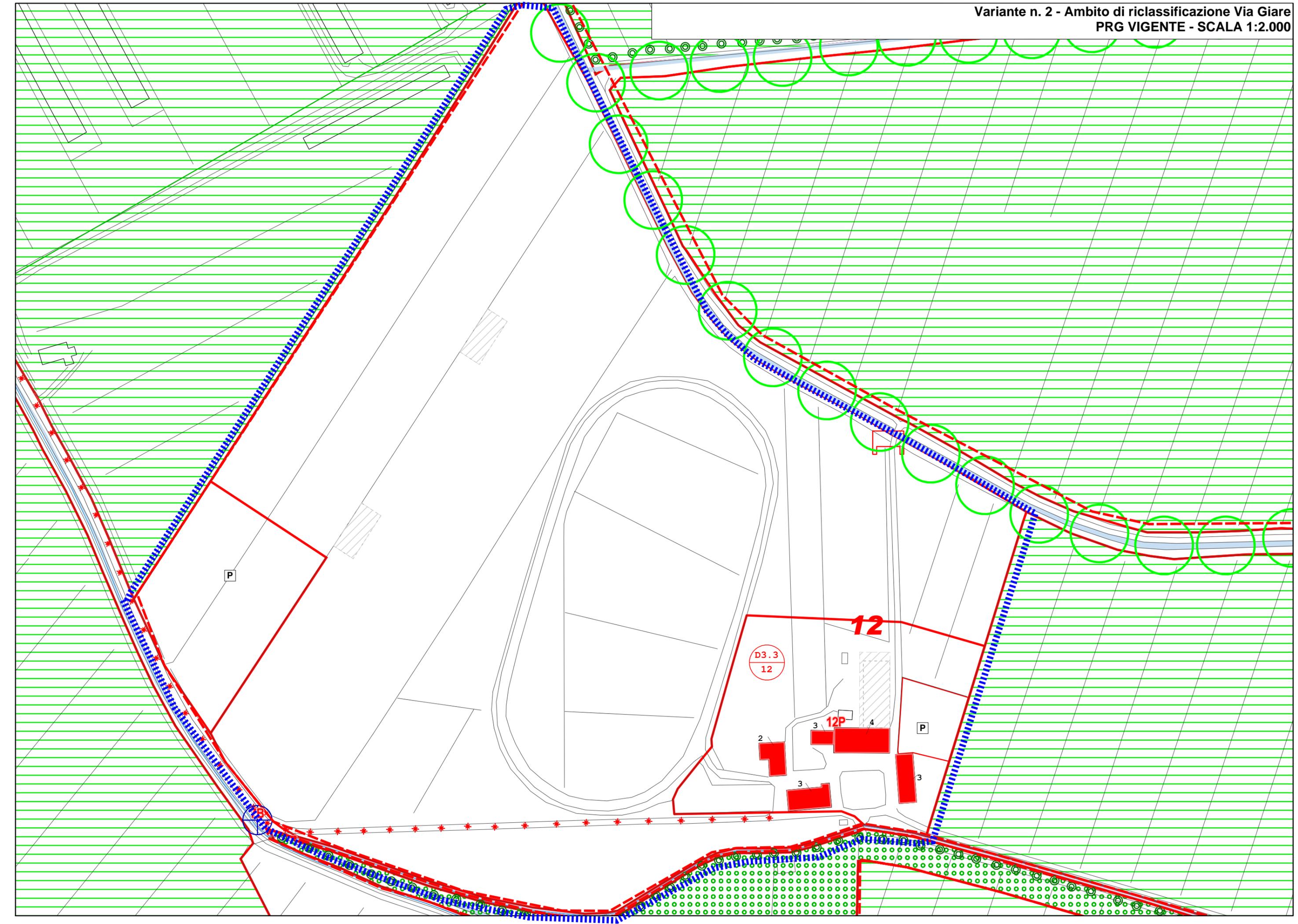


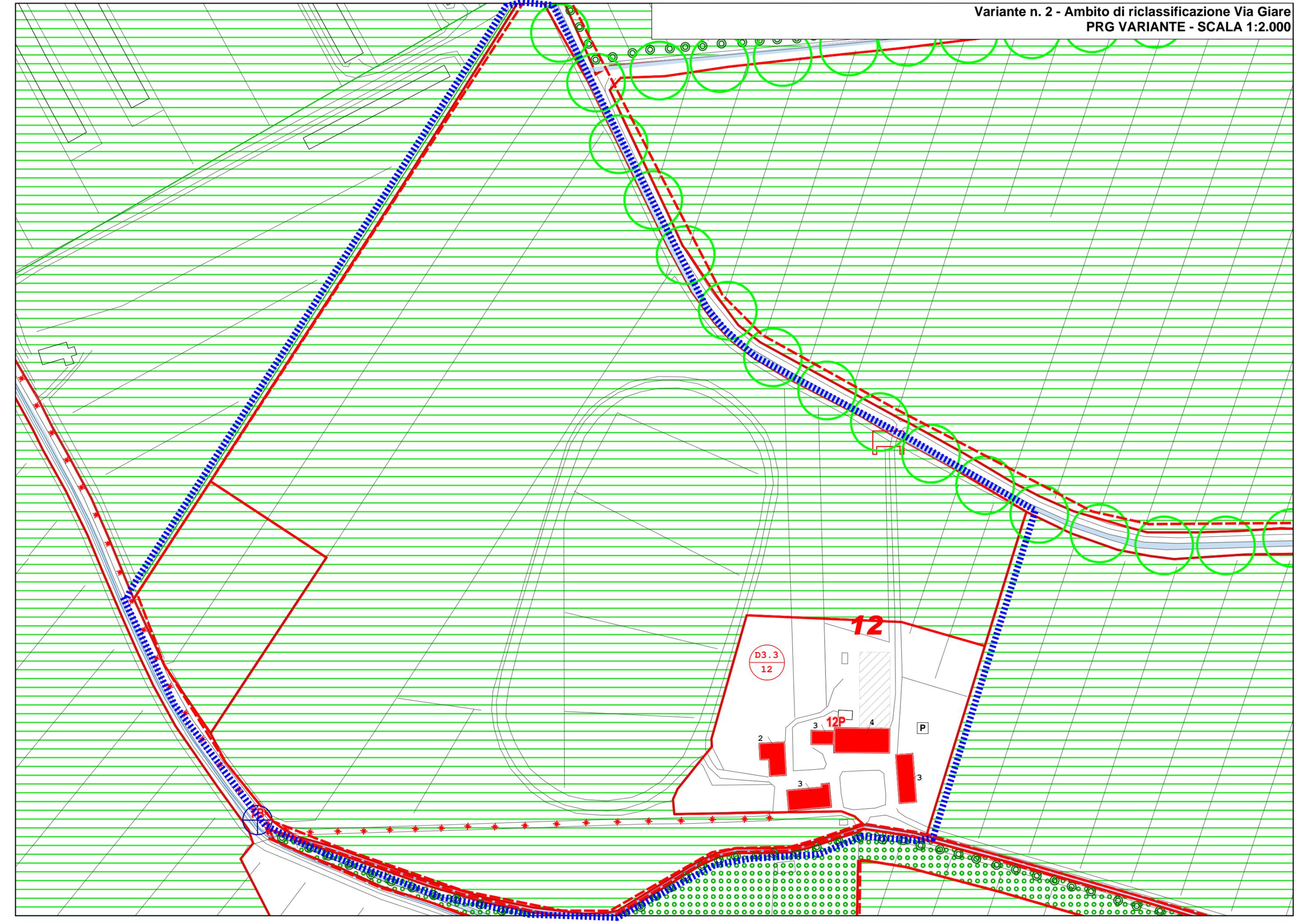


Google earth

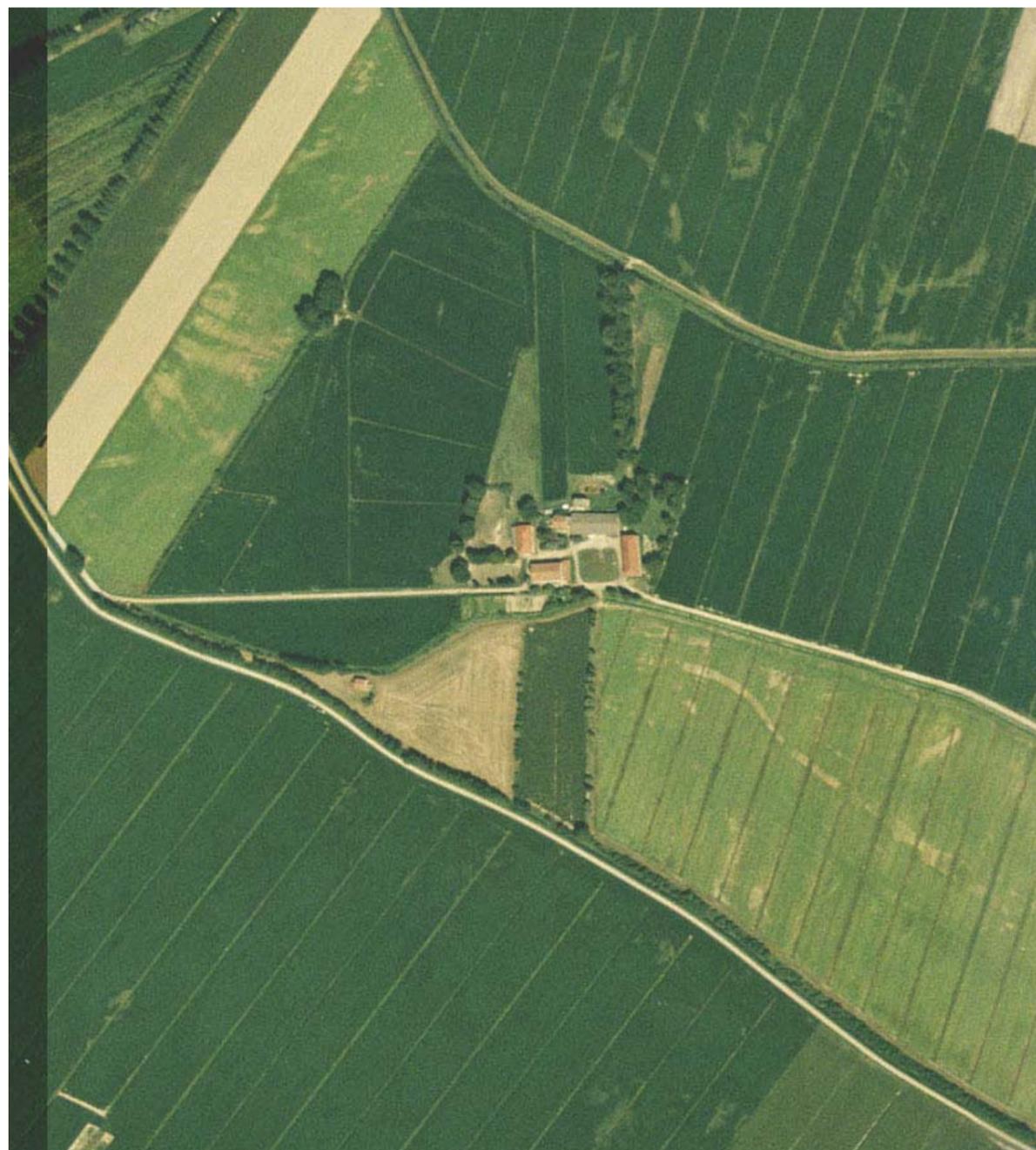
piesi  
metri







SCHEDA NORMATIVA n. 12 CA' GIARE



**DESCRIZIONE**

Grande casa rurale, presente già nel catasto napoleonico, posta al termine di via Giare con un vasto podere coltivato a seminativo e intersecato da percorsi e corsi d'acqua d'interesse storico e ambientale e dalla presenza di elementi vegetazionali, morfologici (i dossi) e manufatti di particolare interesse.

**OBIETTIVI**

Il Piano si propone la riqualificazione paesaggistica di un ambito rurale di particolare interesse poste all'estremità della penisola delle Giare qualificando il sito come porta di accesso al Parco delle Giare. La scheda consente la realizzazione di alcune strutture atte al ripristino dell'antico maneggio storicamente insediato in questo ambito.

**MODALITA DI ATTUAZIONE**

Piano di Recupero di iniziativa Privata da presentarsi entro tre anni dall'entrata in vigore della VPRG

**CARATURE URBANISTICHE**

<b>Superficie Territoriale</b>	<b>mq 316.852</b>
<b>Strutture ricettive (scheda A)</b>	<b>mc. 2.400</b>
<b>Strutture di servizio</b>	<b>mq. 1.000</b>

<b>Parcheggio pubblico</b>	<b>mq. 10.000</b>
----------------------------	-------------------

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le attività ricettive, e di ristorazione potranno essere realizzate nell'ambito della scheda A relativa agli edifici di interesse storico ambientale con le modalità indicate nella stessa scheda.

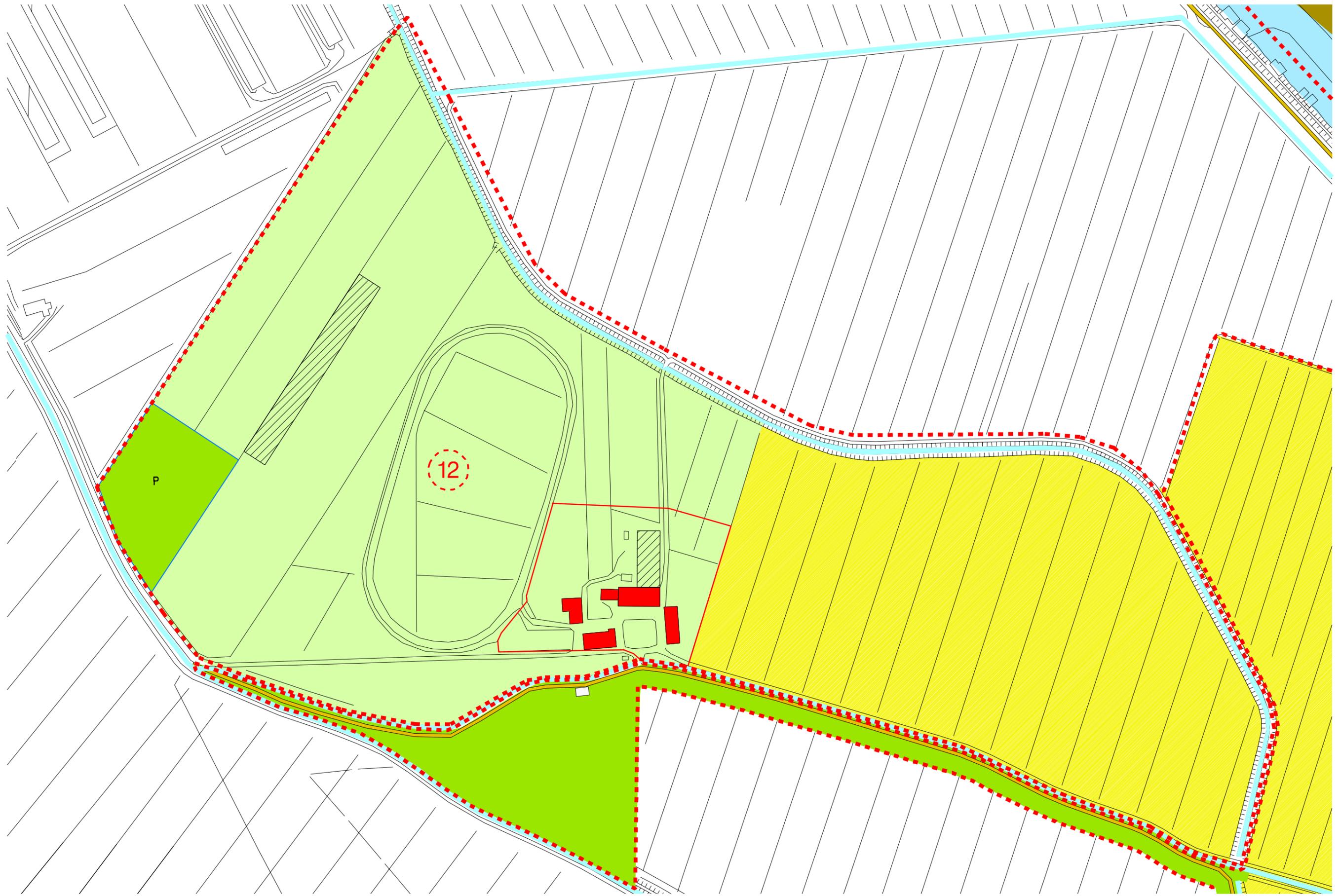
~~Nell'area destinata ad attrezzature ricreative e di servizio a basso impatto ambientale è prevista unicamente la realizzazione delle strutture per consentire attività di tipo ricreativo - sportivo con particolare riferimento all'equitazione secondo i parametri indicati nella tabella allegata.~~

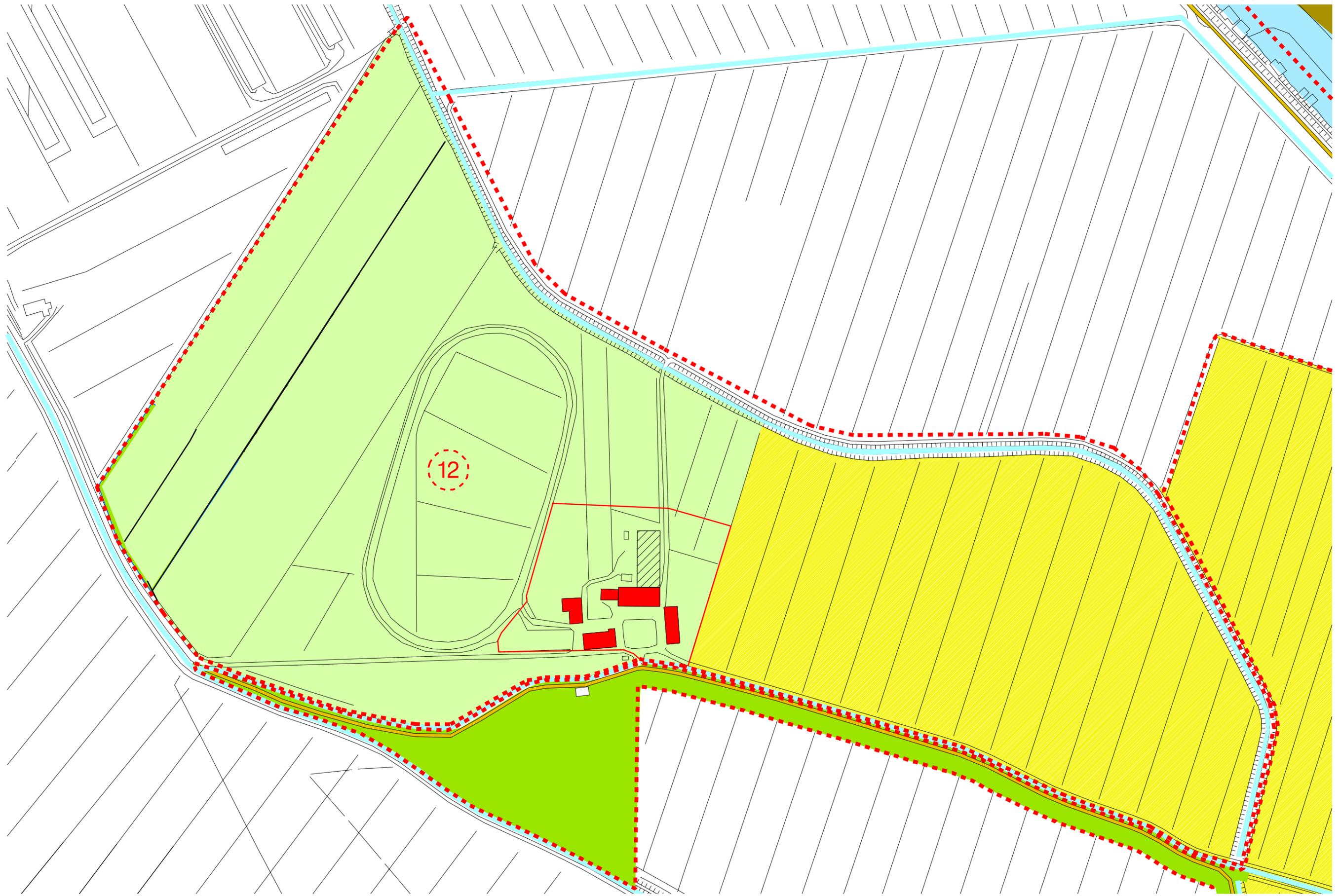
La progettazione dell'intervento dovrà tenere in considerazione l'assetto morfologico (dossi), la presenza di elementi vegetazionali e le quote del terreno al fine di individuare soluzioni che non alterino ma valorizzino le peculiarità del sito e il recupero dell'ambiente agrario con la riproposizione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale tradizionale (fossati, siepi, rive alberate, sentieri, brolo, marcite, ecc) anche a fini didattici.

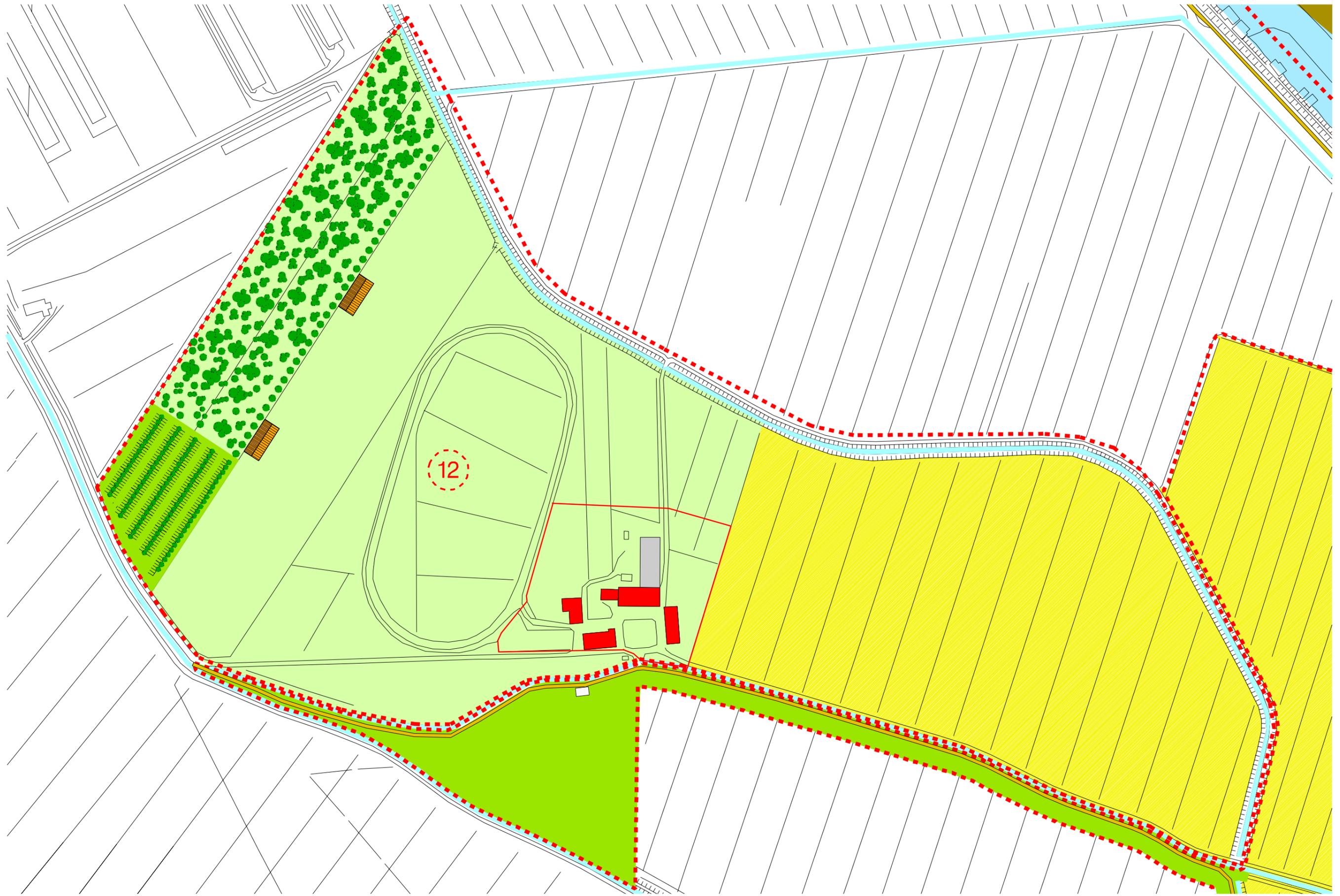
L'area può essere recintata con pali di legno e rete e al suo interno potranno essere creati percorsi, zone di sosta, infrastrutture, legate alle nuove funzione.

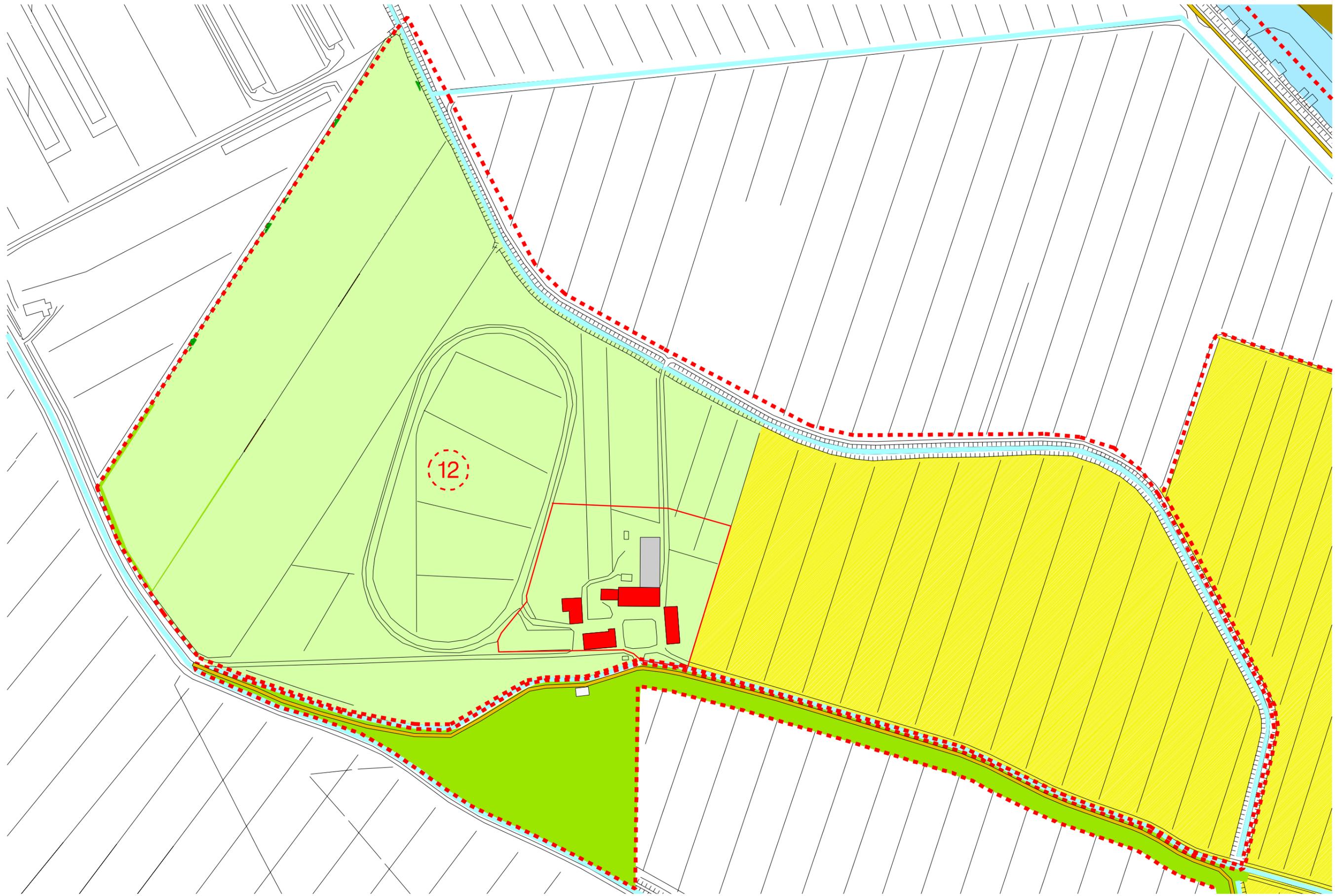
I percorsi, le zone di sosta e parcheggio potranno essere pavimentati solo con materiali permeabili ed ecocompatibili.

Il progetto di sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere la messa a dimora solo di specie autoctone.









**DESCRIZIONE**

C.T.R. 1:5000



CATASTO NAPOLEONICO 1809



CATASTO AUSTRIACO 1837



CATASTO AUSTRO-ITALIANO 1867



**SCHEMA NORMATIVO**

SCHEMA NORMATIVO 1:2000



UBICAZIONE  
VINCOLI  
PROPRIETA'

CA' GIARE VIA GIARE - GIARE  
VINCOLO Dlgs. n. 42/04  
PRIVATA

TIPOLOGIA EDILIZIA  
DESTINAZIONE D'USO

AGGREGAZIONE RURALE  
RESIDENZA E PRODUZIONE RURALE CON ALLEVAMENTO

STATO DI TRASFORMAZIONE  
STATO DI CONSERVAZIONE

IMPIANTO ORIGINARIO CON AGGIUNTE SUCCESSIVE  
BUONO

UTILIZZAZIONE  
AREA DI PERTINENZA

PARZIALMENTE OCCUPATO  
CORTILE - AIA

RIPRESA FOTOGRAFICA 2006



INTERVENTI CONSENTITI  
GRADI DI TUTELA

- 1 - RESTAURO CONSERVATIVO
- 2 - RESTAURO
- 3 - RISTRUTTURAZIONE
- 4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE
- 5 - DEMOLIZIONE

DESTINAZIONE D'USO  
AMMESSE

- A - RESIDENZIALE
- B - ANNESSO RUSTICO
- C - TERZIARIO
- D - INTERESSE PUBBL
- E - RICETTIVO

CARATURE URBANISTICHE

SUPERFICIE DELL'AMBITO Mq 13.670  
SUPERFICIE COPERTA Mq 1.769  
VOLUME ESISTENTE Mc 15.000  
AMPLIAMENTO CONSENTITO Mc 70

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo in attuazione del Pdr n.12 Ca Giare n1 cui ambito è compresa la scheda 54. Gli spazi scoperti devono essere opportunamente sistemati con materiale lapideo, mattoni in cotto o altro materiale naturale permeabile. Per le sistemazioni a verde devono essere utilizzati solo specie autoctone. Il parcheggio deve essere alberato e non può essere paviementato.

MODALITA' DI ATTUAZIONE Strumento urbanistico attuativo



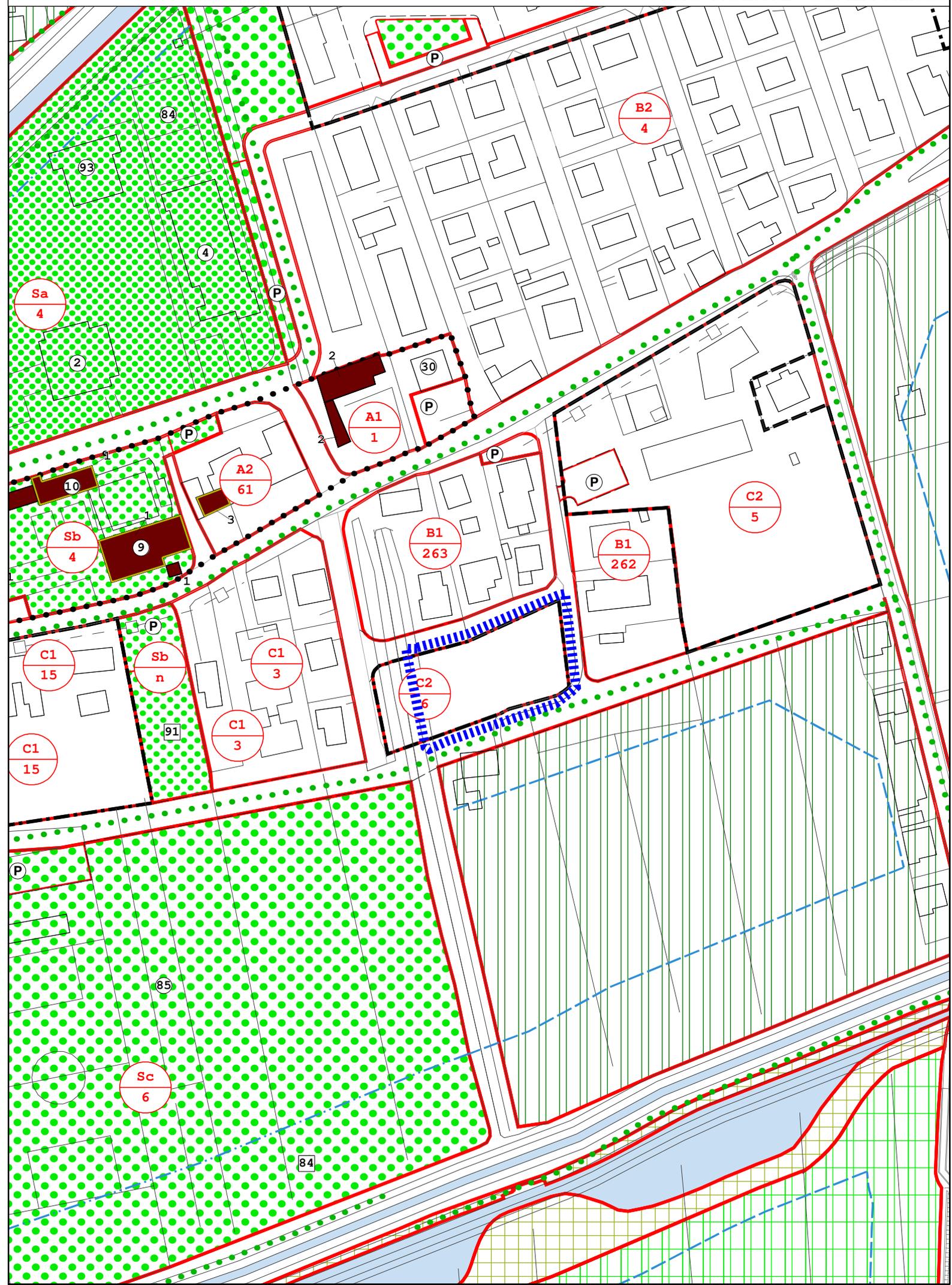


Google earth

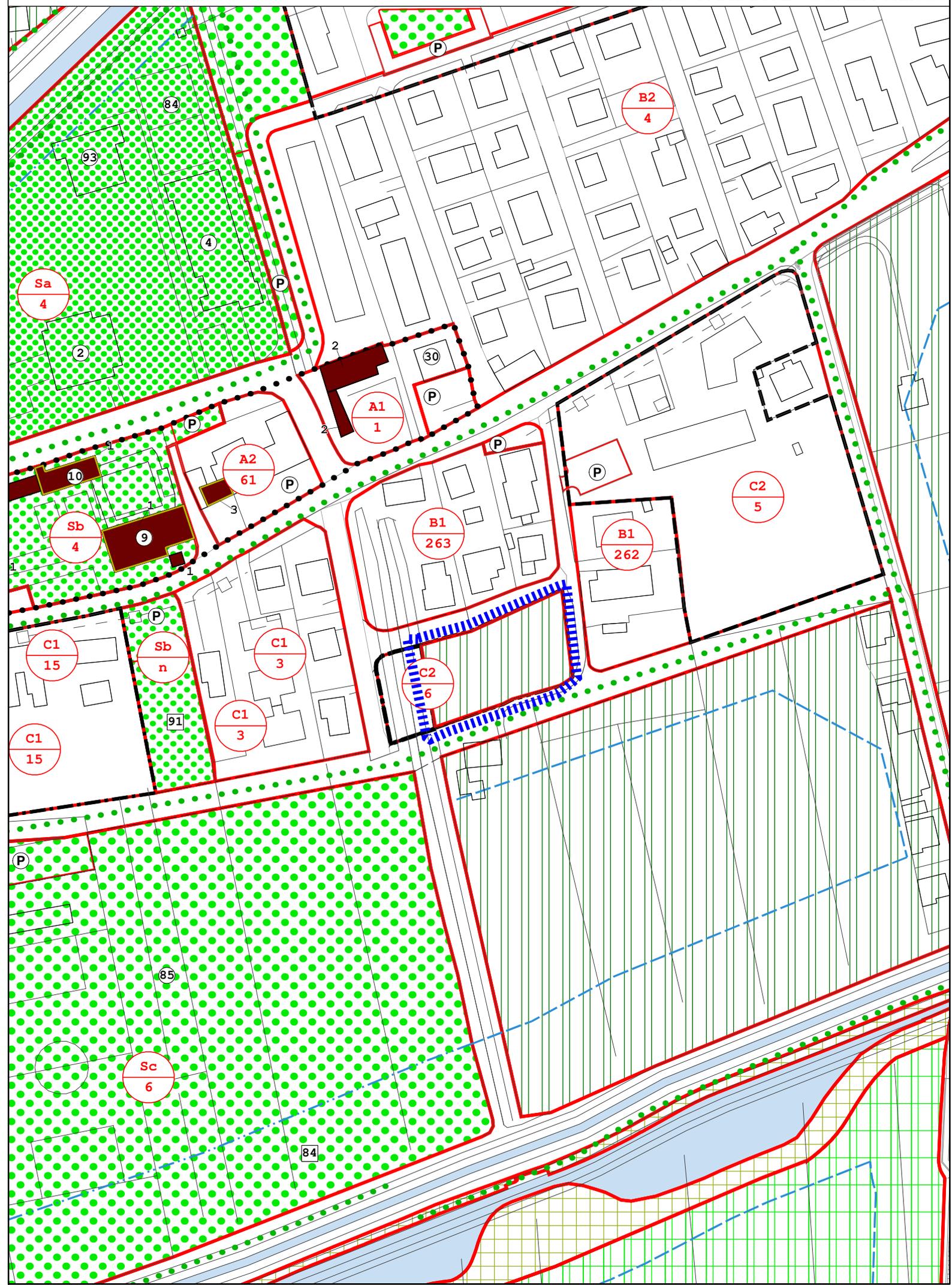
pies  
metri



Variante n. 3 - Ambito di riclassificazione Via Val di Sieve  
PRG VIGENTE - SCALA 1:2.000



Variante n. 3 - Ambito di riclassificazione Via Val di Sieve  
PRG VARIANTE - SCALA 1:2.000



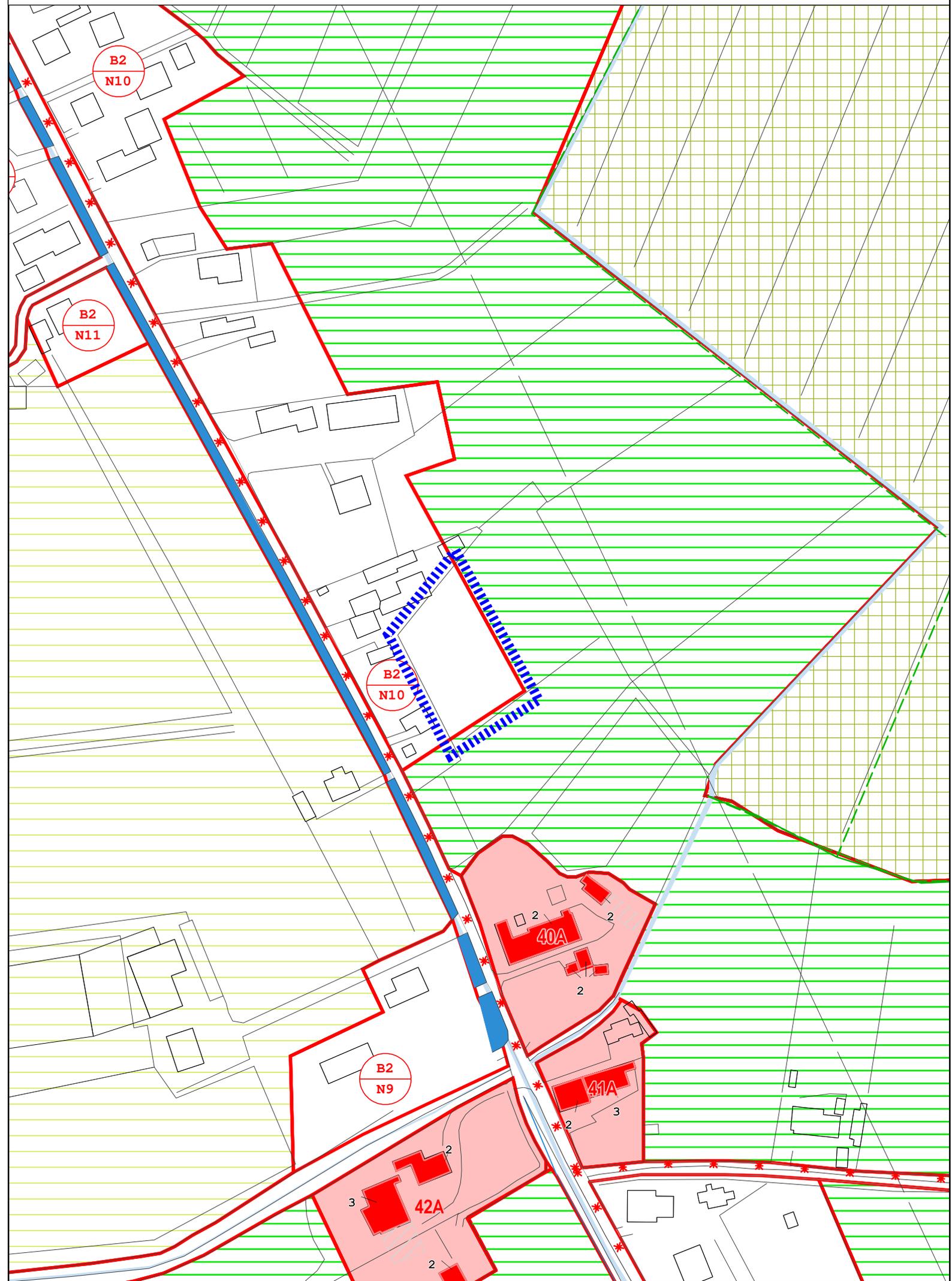


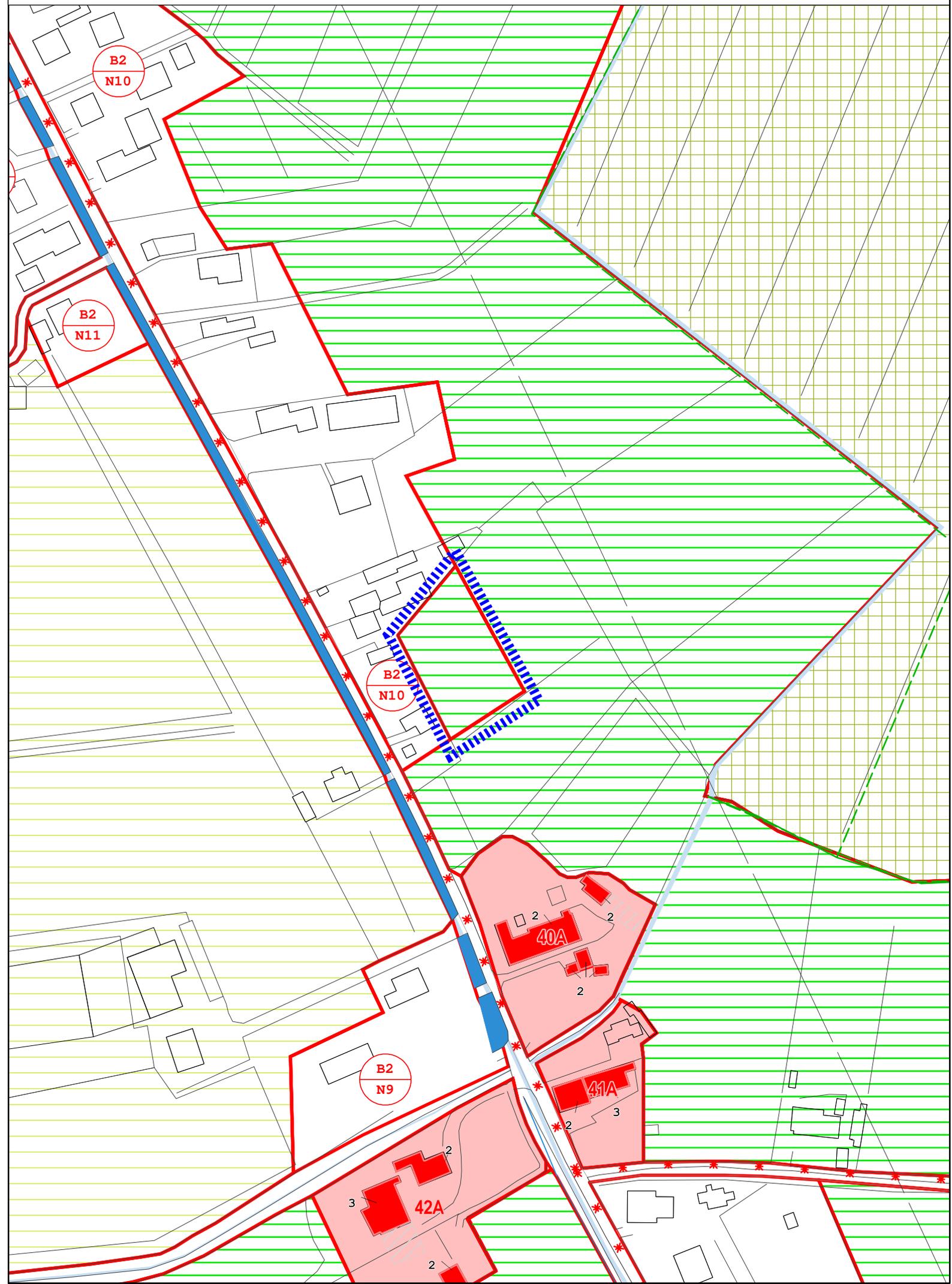


Google earth

piesi  
metri







Variante n. 5 - Ambito di riclassificazione Via Chiesa Gambarare

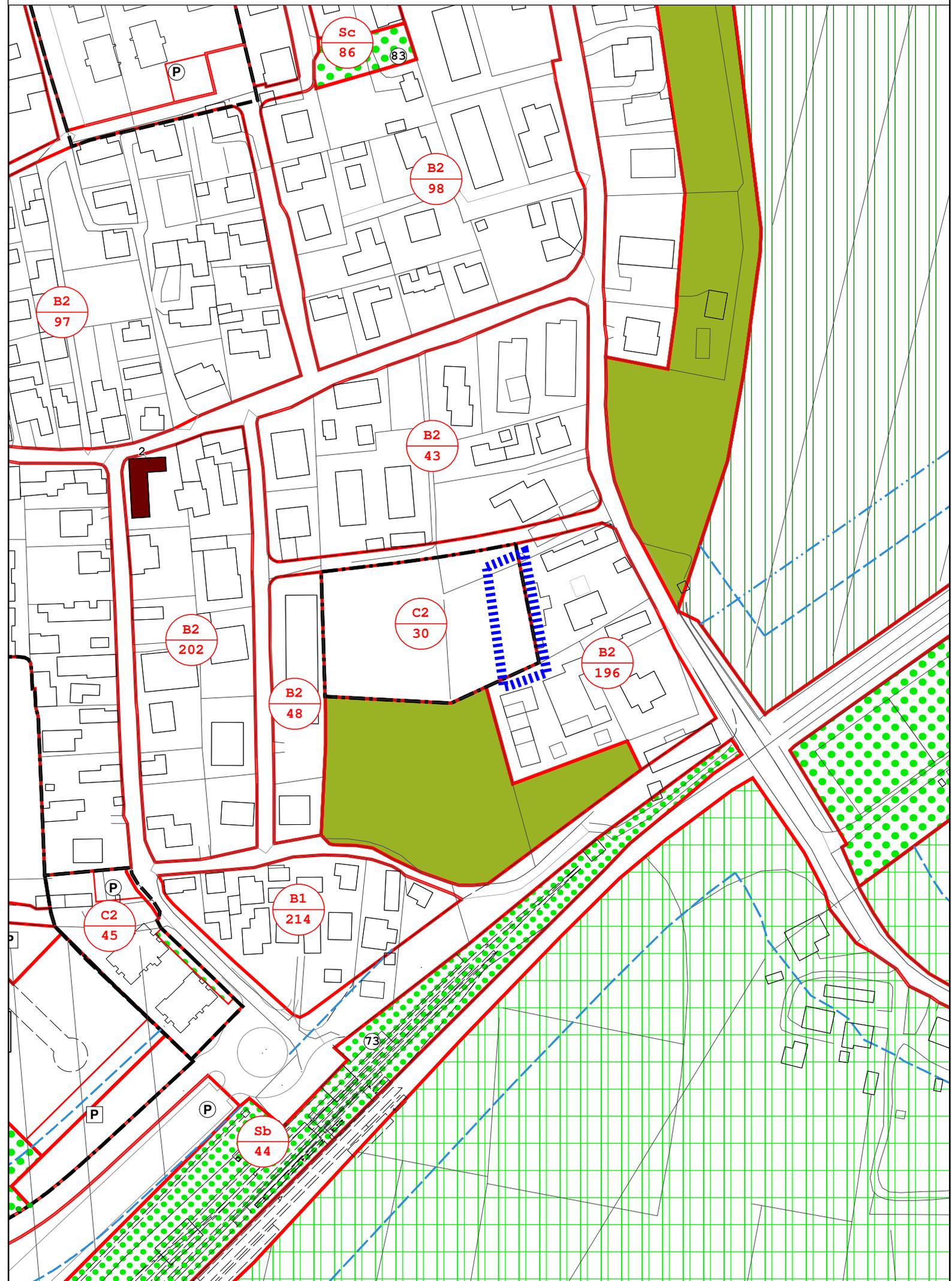


Google earth

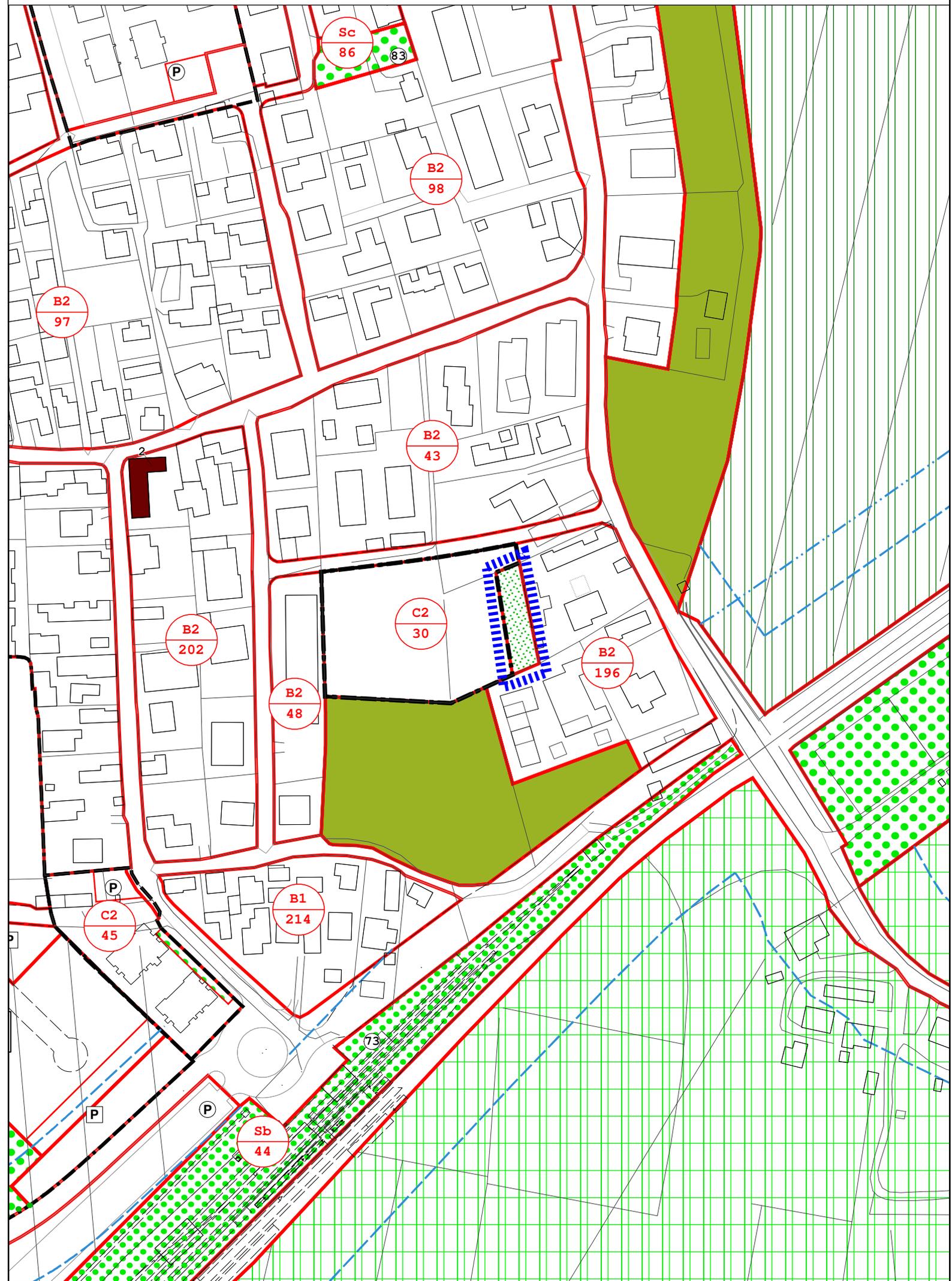
pies  
metri



Variante n. 5 - Ambito di riclassificazione Via Chiesa Gambarare  
PRG VIGENTE - SCALA 1:2.000



Variante n. 5 - Ambito di riclassificazione Via Chiesa Gambarare  
PRG VARIANTE - SCALA 1:2.000







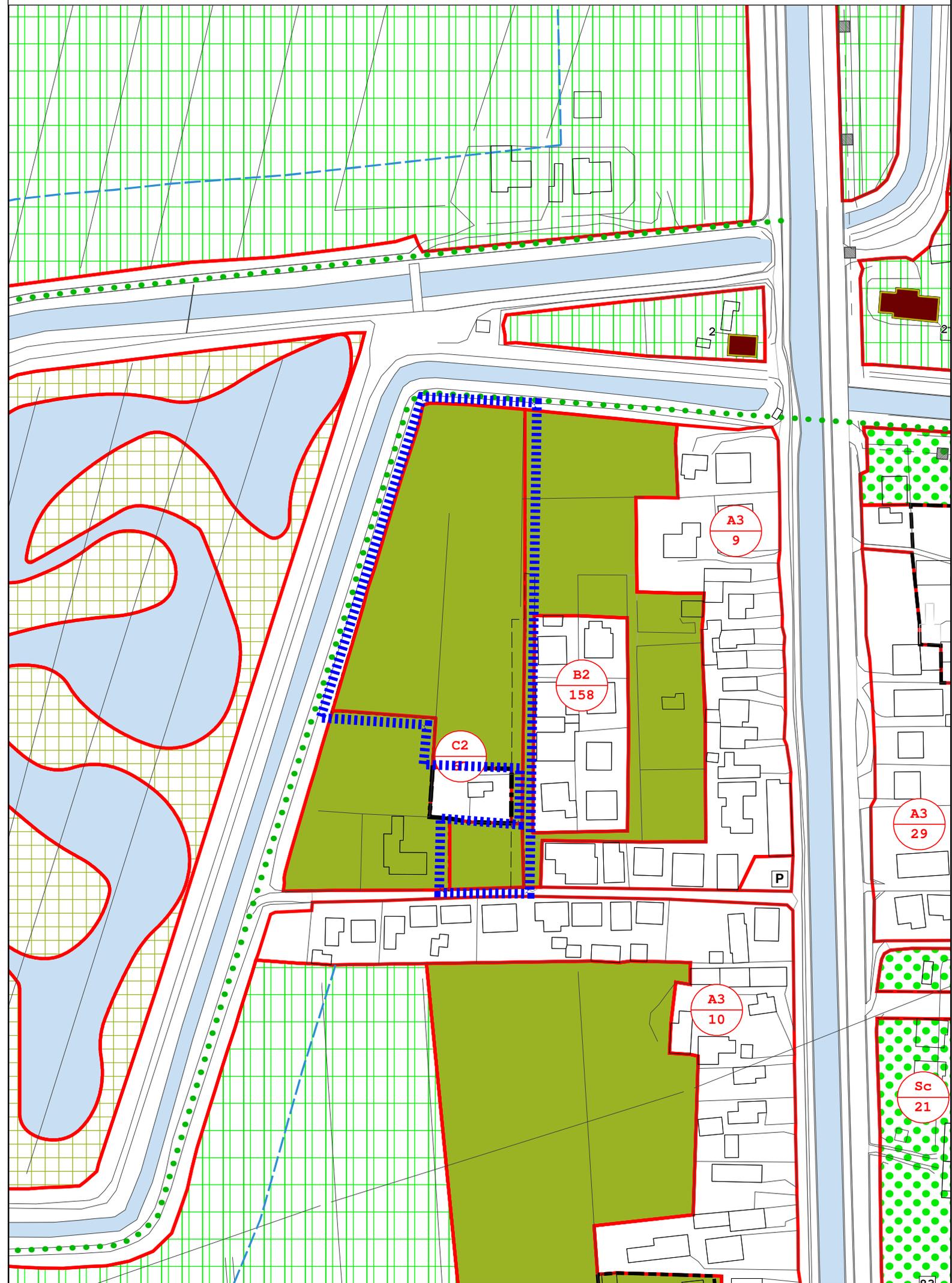
Google earth

pies | 500  
metri | 100





Variante n. 6 - Ambito di riclassificazione Via Molinetti  
PRG VARIANTE - SCALA 1:2.000



TAVOLA

**3B****COMUNE DI MIRA  
PROVINCIA DI VENEZIA**P.I.R.U.E.A. ai sensi della L.R. 23/99  
VIA MOLINETTI

DATA

11 OTTOBRE 2004

AGG. 08 marzo 2007

AGG. 28 novembre 2007

SCALA

1:500

Ai termini di legge questo elaborato non  
può essere copiato o riprodotto senza  
l'autorizzazione del progettista e  
committente

OGGETTO

STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO

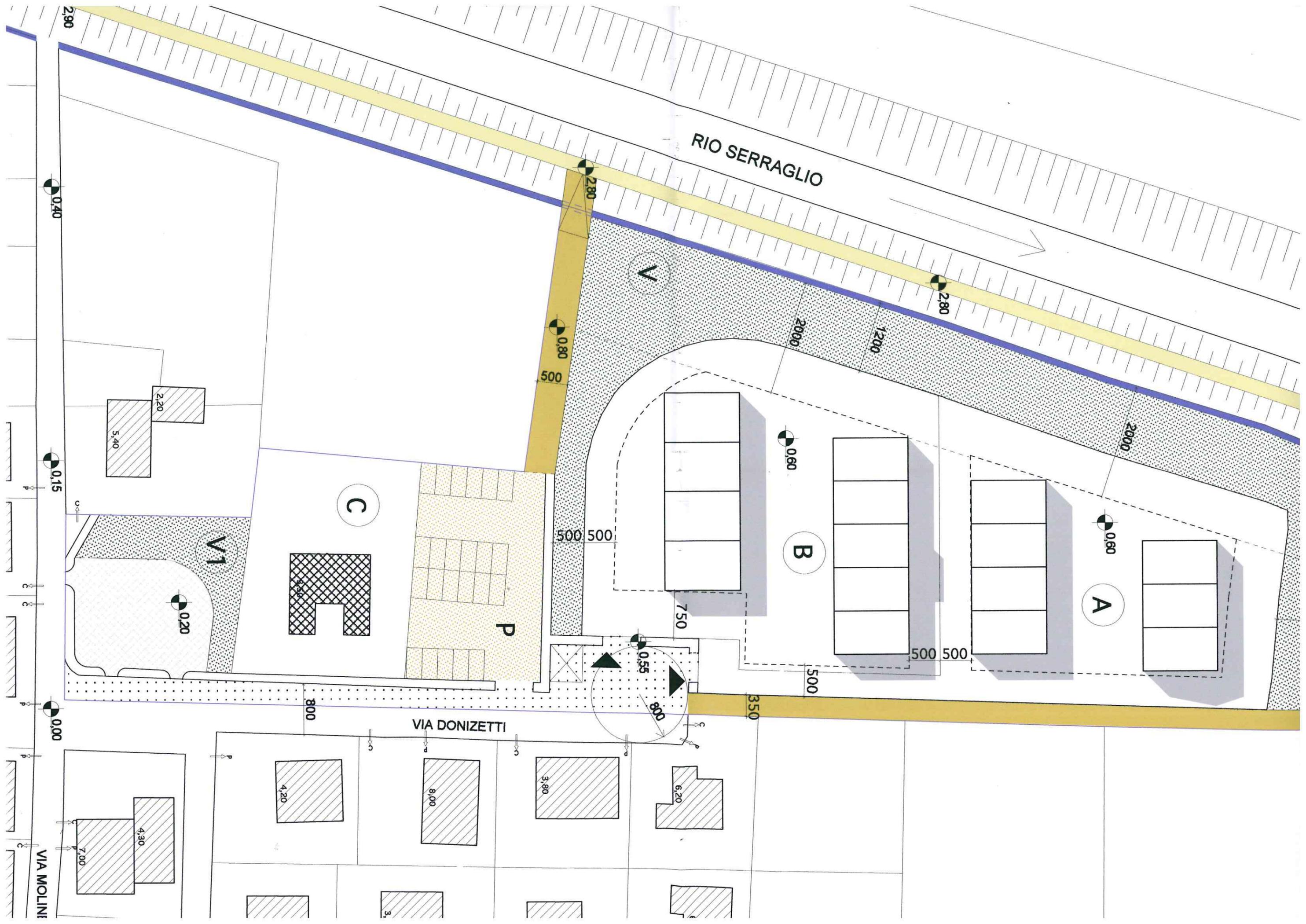
DITTA

POZZATO GINO TRENTO LILIANA POZZATO PAOLO  
*Pozzato Gino Trento Liliana Pozzato Paolo***ARCHITETTO ORIANA GERARDI**via Miranese 45 - 30034 - MIRA - (VE) - tel. 041 423541  
fax 0415609091 - e-mail oriarch@libero.it

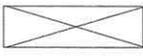
ALLEGATO ..... DETERMINAZIONE N° 1878 DEL 15/10/08

**DIMENSIONAMENTO PLANIVOLUMETRICO**

Superficie d'intervento							11061 mq
Volume Massimo Edificabile Ex Novo							<del>5500</del> mc
Verde Pubblico							<del>2575</del> mq
Spazio Attrezzato (Piazza)							<del>380</del> mq
Parcheggi							<del>720</del> mq
LOTTO	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP.LOTTO mq.	NUOVO VOLUME MAX-mc.	ALTEZZA MAX - m.	SUP. COPERTA MAX - mq.	
<del>A</del>	<del>uni - bi - trifamgl. - blocco</del>	<del>Residenziale</del>	<del>2411</del>	<del>2750</del>	<del>6,50</del>	<del>720,00</del>	
<del>B</del>	<del>uni - bi - trifamgl. - blocco</del>	<del>Residenziale</del>	<del>2701</del>	<del>2750</del>	<del>6,50</del>	<del>810,00</del>	
C	unifamiliare esistente	Residenziale	967	/	/	/	
TOTALE							<del>5500</del> MC



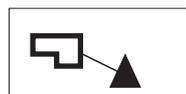
## LEGENDA:

	Limite area d'intervento
	Ampliamento nuova sede stradale carrabile
	Fabbricati esistenti di proprietà
	Fabbricati di Progetto (schema di massima)
	Sedime di massimo inviluppo fabbricati di progetto
	Viabilità esclusivamente ciclo - pedonale
	Parcheggio pubblico
	Rampa accesso a pista ciclo-pedonale Rio Serraglio
	Area a Verde Pubblico
	Area a verde pubblico attrezzato
	Spazio pubblico attrezzato (piazza)
	Isola Ecologica
	Nuovi accessi carrai e pedonali
	Fossati e scoli esistenti
	Accessi carrai e pedonali esistenti

	ZONA OMOGENEA	
	ZONE "E2"	
	ZONE "E3"	
	ZONE "E4"	
	EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO AMBIENTALE	
	EDIFICI DI CUI ALL' ART. 10 L.R. 24/85	
	VERDE PRIVATO DI VICINATO	
	"Sa": AREE PER L'ISTRUZIONE	esistente di progetto
	"Sb": AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
	"Sc": AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	
	AREE PER PARCHEGGI	esistente di progetto
	ZONA DI TUTELA AMBIENTALE	
	SERVITU' MILITARE	
	IDROVIA	PORTO TURISTICO
	AREE SOGGETTE AD INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA	
	SPECIE ARBOREE DI PREVISIONE	



CONI VISUALI SIGNIFICATIVI



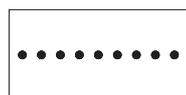
VINCOLO MONUMENTALE



EDIFICI DI CUI ALL' ART. 126 L.R. 61/85 (ex L.R. 11/87)



PERCORSI PEDONALI



CENTRO STORICO L.R. 80/80



LIMITE NON AEDIFICANDI



SITO ARCHEOLOGICO



FASCE DI RISPETTO



AREA SOGGETTA A RECUPERO AMBIENTALE



PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLE CAVANE



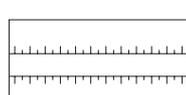
PERIMETRO STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI



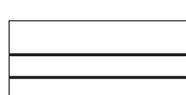
ZONA SOGGETTA S TRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO



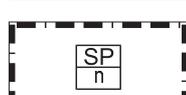
PROGETTAZIONE UNITARIA



ARGINE OPERA IDRAULICA



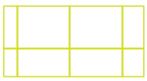
VIABILITA' DI PROGETTO



PERIMETRO SCHEDE PRUSST



ZONE INEDIFICABILI DI CUI ALL'ART. 7 L.R. 4/2015



Zone di riqualificazione ambientale



Porto turistico



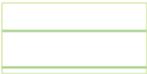
Zone D 3.3 – attrezzature ricreative e ricettive a basso impatto ambientale



Zone D 5 – valli da pesca



Zone D 6 – terminal petrolifero di S. Leonardo



Zone E 2.1 – paesaggio rurale tutelato



Zone E 2.2 – paesaggio rurale da riqualificare



Zone F 7.2 – Parco di S. Ilario: zone umide



Zone F 7.4 – Parco di S. Ilario: verde pubblico attrezzato a basso impatto ambientale



Zone F 7.5 – Parco di S. Ilario: zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale



Zone F 7.6 – Parco di S. Ilario: oasi naturalistiche



Zone F 7.7 – Parco di S. Ilario: laguna viva



Zone F 7.8 – Parco di S. Ilario: barene



Vincolo archeologico



Cavane



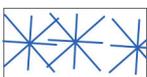
Ambito aree strategiche per lo sviluppo del parco



Ambito riqualificazione urbana



Strade di interesse storico



Itinerari lagunari e fluviali di interesse storico



Percorso di valore storico monumentale – fascia di rispetto



Pista ciclabile



Idrovia di progetto



Rete storica di adduzione delle acque detta delle Seriole



Canali navigabili interni



Canali consortili



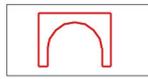
Canali lagunari



Edifici di interesse storico ambientale ( n. scheda )



ambiti soggetti a particolari interventi di tutela



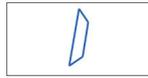
Ponti di interesse storico



Parco storico



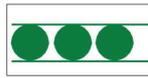
Cippi di conterminazione lagunare e manufatti idraulici storici



Traghetto



Coni visuali



Barriere vegetali



Verde di vicinato



Siepi e filari di progetto



Siepi e filari di progetto



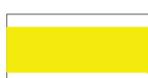
Corridoio ecologico



Attività improprie in ambito agricolo



Confine comunale



Servit\* metanodotto di prima specie



## **ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, è suddiviso in zone territoriali omogenee così come individuate nelle Tavole di Progetto:

#### **1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A**

Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, compresi singoli edifici, o parti di edifici, evidenziati con apposita grafia nelle tavole di progetto e le relative aree di pertinenza che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone A, queste sono divise nelle sottozone:

A1 - Come evidenziato nella grafia di piano le Z.T.O. A1 sono individuate in osservanza al D.M. 2/4/1968 n.1444, nonché delle L.R. n.61/85 e n.80/80: fanno altresì parte integrante delle zone A1 gli edifici e le aree vincolate ai sensi della Legge n.1089/1939 se non diversamente indicato nelle Tavole di Progetto

A2 - Vengono individuate in grafia di piano con questo azionamento tutte quelle aree in diretto rapporto visuale ed organizzativo con le zone A1 e/o quelle aree che presentano particolari forme di degrado urbanistico e edilizio;

A3 - Vengono individuate in grafia di piano con questo azionamento quelle aree interessate da edificazione, anche recente, e ubicate prevalentemente lungo le vie d'acqua, assoggettate al vincolo di tutela ambientale ai sensi della Legge 1497/1939

#### **2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B**

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che non abbiano i caratteri delle zone A.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone B, queste sono divise nelle seguenti sottozone:

B1 - Sono zone di completamento e di saturazione edilizia caratterizzate da elementi di degrado urbanistico anche dovuti alla parziale carenza di opere di urbanizzazione

B2 - Sono zone di completamento e di saturazione edilizia

#### **3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C**

Parti del territorio destinate a nuovo impianto che risultano inedificate o scarsamente edificate.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone C, queste sono divise nelle sottozone:

C1 - Sono zone di completamento che non raggiungono le caratteristiche di saturazione delle Z.T.O B di cui all'Art. 24 della L.R. n.61/85

C2 - Sono zone di nuovo impianto che non raggiungono i limiti di densità edilizia delle Z.T.O. C1 di cui all'Art. 24 della L.R. n.61/85

#### **4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D**

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti o al completamento di aree destinate ad impianti industriali, artigianali o ad essi assimilabili.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone D, queste sono divise nelle sottozone:

D1 Queste zone sono destinate all'insediamento di industrie ed attività artigianali di produzione;

D2 Sono zone destinate all'insediamento di attività artigianali di servizio commerciali e direzionali

D3 Sono zone destinate all'insediamento di attrezzature ricettive quali: villaggi turistici, campeggi, porti turistici, alberghi e attività commerciali e direzionali previste al precedente punto D2;

D5 Valli da Pesca;

D6 Zona-per attrezzature portuali – “Porto di S.Leonardo”;

#### **5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E**

Parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone E queste sono divise ai sensi della L.R. 24/85 nelle sottozone:

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali;

E4 - Aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali (Art.11 L.R. n.24).

#### **6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - F**

Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:

F7.2 – Parco di S.Ilario: Zone umide e canneti

F7.4 – Parco di S.Ilario: Verde pubblico attrezzato a basso impatto ambientale

F7.5 – Parco di S.Ilario: zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale

F7.6 – Parco di S.Ilario: Oasi naturalistiche

F7.7 – Parco di S.Ilario: Laguna viva

F7.8 – Parco di S.Ilario: Barene

#### **7 - SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE**

Le aree destinate alla realizzazione di spazi pubblici ed attività collettive così come definite dall'articolo 4 della L.n.847/64, come modificato dall'articolo 4 della Legge n.865/71,

costituenti la dotazione minima di spazi pubblici indicati dal DM 2/4/68 n.1444, così come integrato dalla L.R. 61/85, sono così classificate:

- SA Aree per l'istruzione
- SB Aree per attrezzature di interesse comune, aree ed impianti destinati a servizi tecnologici urbani e vari
- SC Zone attrezzate a parco, gioco e sport  
Zone destinate alla realizzazione di parcheggi  
Zone per sedi varie, servizi stradali, verde di arredo stradale

## **8 - ZONE INEDIFICABILI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015**

Parti del territorio ricomprese nei precedenti punti destinate a nuova realizzazione che risultano inedificate o parzialmente edificate e che lo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, ha privato della potenzialità edificatoria riconosciuta.

Tali aree, sono considerate quindi, a tutti gli effetti inedificabili e soggette alle norme di cui al Capo VI° Protezione ed interventi sull'ambiente.

Per le stesse trova applicazione quanto previsto dall'art. 9 comma 1 lettera d) della L.R. 14/2009 ("Piano Casa") e s.m.i.

### **VERDE PRIVATO DI VICINATO**

Le aree così individuate dalla grafia di progetto sono destinate alla formazione di spazi destinati a verde privato di vicinato.

Tali aree, sono considerate, a tutti gli effetti inedificabili e soggette alle norme di cui al Capo VI° Protezione ed interventi sull'ambiente.

Ai fini della realizzazione degli interventi ammessi, le zone a verde privato di vicinato sono assimilabili alle Z.T.O. SC di servitù ad uso pubblico.

Pertanto per la loro attuazione dovrà essere predisposta un'apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate, da registrare trascrivere nei pubblici registri, che regoli le modalità d'uso, gestione ed indennizzo delle aree asservite alle presenti norme.

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2.1 "PAESAGGIO RURALE TUTELATO"**

Le zone territoriali omogenee E2.1 Paesaggio Rurale Tutelato individuate nelle Tavole di progetto sono zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva che si caratterizzano per i particolari valori ambientali presenti o per la particolare posizione di vicinanza ad aree di interesse storico ed ambientale e sono pertanto assoggettate a specifiche norme.

In tali zone sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, 4, e 7 della L.R n.24/85 ivi compresi gli ampliamenti per usi agrituristici nel rispetto della legge regionale 18 luglio 1991, n.15. L'edificazione consentita ai sensi dell'Art.3 della L.R. n. 24/85 deve essere realizzata nelle zone agricole E2, E2.2 e E3 rientranti nel fondo rustico o all'interno dell'ambito territoriale degli edifici soggetti a particolari interventi di tutela purché sia parte integrante del fondo rustico e purché la superficie coperta complessiva non superi il 50% dell'ambito individuato. In tali casi il progetto dovrà prevedere un organico inserimento delle nuove volumetrie nel contesto garantendo la salvaguardia e valorizzazione degli edifici con grado di protezione e proponendo soluzioni compositive tipiche degli aggregati rurali storici.

Non è ammessa in la costruzione di edifici per allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" né l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentito inoltre la realizzazione di annessi rustici e l'ampliamento di annessi rustici ed allevamenti non industriali esistenti secondo le norme dell'Art.6 della L.R. n.24/85 con il limite massimo di copertura del fondo dell'1% ed un limite massimo di mq.600, conteggiando anche gli annessi rustici esistenti.

Le serre fisse sono equiparate a tutti gli effetti ad annessi rustici.

Le serre mobili e realizzate in strutture leggere non sono considerate annessi rustici ma sono soggette ad autorizzazione relativa.

Nelle zone E2.1 devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) distanze dai confini e dai fabbricati

le norme previste dall'art.9 punto 1) lett.b) delle presenti N.T.A.;

b) distanze dalle strade

Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 purché non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. n.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

c) Altezza

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml.7,00 riferiti alla linea di gronda. Nel caso di ampliamenti di annessi rustici sono ammesse altezze superiori per motivate esigenze produttive o per rispetto delle tipologie tradizionali di annessi rustici presenti nella zona da documentare.

Per gli annessi rustici destinati all'allevamento aziendale o "insediamento civile" valgono le norme previste dalla D.G.R. del 22.12.1989 n.7949, in attuazione del comma V° ed in sostituzione dei commi III° e IV° dell'art.6 della L.R. 24/85.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione del fondo di pertinenza dell'azienda che dovrà prevedere la messa a dimora nell'ambito della proprietà del richiedente contigua al lotto di pertinenza dell'intervento di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio a viabilità, percorsi rurali o fossati qualora non fosse indicata la localizzazione di siepi e/o alberature nelle Tavole di Progetto, secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni riportate nei Sussidi Operativi.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da una tavola di analisi in cui sia adeguatamente rilevato lo stato degli spazi scoperti del lotto in cui insiste il fabbricato oggetto di intervento indicando gli elementi vegetazionali, le pavimentazioni, le recinzioni, i corsi d'acqua, i manufatti esistenti e da una tavola di progetto in cui siano indicate le sistemazioni esterne che devono garantire la salvaguardia degli elementi di interesse storico e ambientale presenti quali recinzioni, mure di cinta, cancellate, ponti di accesso, edicole, paracarri, antiche pavimentazioni, fontane, chiaviche, elementi di arredo, alberature, ecc., alla rimozione degli elementi di degrado e incongrui e attenersi alle seguenti prescrizioni.

Nella zona E2.1 devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) i lati del lotto oggetto di intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere recintati esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno;
- b) è possibile la piantumazione solo di specie autoctone della zona rurale da specificare nel di progetto delle sistemazioni esterne
- c) sono consentite pavimentazioni solo in materiali naturali e tradizionali posati su sabbia;
- d) sono vietati i tombinamenti dei fossati e delle scoline, delle seriole e dei canali consortili.
- e) in caso di costruzione o restauro di manufatti quali ponti, chiuse e recinzioni devono essere utilizzati materiali e tipologie proprie delle zone rurali quali mattoni in cotto, pietra d'istria o marmi consimilari, legno, ferro.
- f) è vietata l'asfaltatura delle strade bianche comprese in tali zone che potranno essere sistemate unicamente utilizzando materiali permeabili.
- g) non sono consentite modificazioni delle peculiari caratteristiche morfologiche dei terreni, con particolare riferimento alla zona dei dossi delle Giare
- h) è vietata la posa di nuovi pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche o telefoniche che dovranno essere interrate.

i) è vietata la costruzione di nuove recinzioni. Sono consentite, in funzione strettamente residenziale, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in rete accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite a specie autoctone.

l) i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna

m) non è ammessa la realizzazione di interrati in aree libere dall'edificazione

n) non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto.

o) non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti.

Nei fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PRG, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, potranno essere autorizzati solo lavori d'ordinaria e straordinaria manutenzione così come descritti dall'art.3 delle presenti N.T.A.. o interventi conformi alle previsioni della presente zona.

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E3**

In queste zone sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt.3, 4, 5, 6 – di cui il comma 7° con le modalità contenute nell'art. 14 delle presenti NTA - e 7 della L.R. n.24/85. Ai fini dell'edificazione nelle zone E3 vengono fissati i seguenti parametri:

a) densità edilizia fondiaria: dovrà essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/85;

b) superficie minima del fondo rustico: non dovrà essere inferiore a quanto disposto dagli Artt.3, 5 e 7 ultimo comma della L.R. n.24/85;

c) altezza massima fuori terra: non dovrà essere superiore a mt.7,00 riferiti alla linea di gronda e con le modalità di misurazione previste dal R.E.; per gli annessi rustici è ammessa la medesima altezza: nel caso di interventi pertinenti attività agroindustriali, insediamenti produttivi agricoli, impianti e servizi tecnologici a servizio delle aziende agricole, sono ammesse altezze superiori solo per motivate esigenze produttive;

d) distanze dai confini e dai fabbricati: ai fini della determinazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati valgono le norme di cui al punto d) della zona E2;

e) distanza dalle strade:

Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

### **ZONE DI TUTELA AMBIENTALE**

Le aree di tutela ambientale così come evidenziate nella grafia delle Tavole di progetto hanno funzione di barriera e protezione a tutela della residenza rispetto agli usi delle zone contermini quando queste possono presentare elementi di incompatibilità con la residenza stessa e rispetto a diverse zone della residenza.

Per queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa alcuna nuova edificazione ad eccezione dell'ampliamento di edifici ad uso residenziale nella misura del 20% del volume esistente da realizzarsi secondo le modalità dell'Art. 36 delle presenti N.T.A. in conformità a quanto disposto dall'Art.27 della L.R. n.61/85 e della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nelle modalità previste dall'art. 3.3 – Ristrutturazione delle presenti NTA, per inderogabili motivi statici o per cause di pubblica incolumità, comprovata da perizia statica asseverata e giurata da tecnici abilitati e della ristrutturazione con possibilità di cambio d'uso, ammettendo gli usi previsti dall'Art.6 delle presenti norme, con l'esclusione dell'artigianato di servizio e a condizione che non vengano deformati la tipologia e gli elementi costitutivi dell'edificio
- le aree libere sia coltivate sia incolte dovranno essere mantenute secondo le prescrizioni previste al successivo Art.24;
- in queste aree ai fini produttivi agricoli non è ammesso l'uso di insetticidi, diserbanti ed altri trattamenti che possano arrecare disturbo al carattere prettamente residenziale delle zone adiacenti;
- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla piantumazione di specie vegetali (alberate siepi), da eseguirsi ai sensi dell'Art.24 delle presenti N.T.A., previa stipula di una convenzione con le proprietà interessate;
- sono vietate la discarica e il deposito di materiali di qualsiasi natura con esclusione di quelli finalizzati al ripristino ambientale dell'area.