

## **Piano regolatore generale. Variante per la terraferma**

estratto da

NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE (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

### **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 espropriativi.

**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 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.

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 culturale 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.**

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.

Le zone E3 si suddividono in:

- E3.1 le aree a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammen-

tazione 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.

**40.4.1** 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.

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.

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 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) 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 zionali 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 alle-

vamento 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 poggiole 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 rura-

li 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. 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.)  
PIOPPA 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 sesti 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.

**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 con-

sentiti solo impianti di forestazione ed imboschimento 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. 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 imboschimento. 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 conte-

nute nella guida al progetto ambientale.

Il progetto di imboschimento 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. 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 sedimi 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 soprizzo, 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 61785 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. 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 ambien-

tale" 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.

(...)