



REGIONE VENETO
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA
CITTA' DI CHIOGGIA

ELABORATO

REL

PIANO REGOLATORE GENERALE

L.R. 16 giugno 2017 n. 14

Relazione Tecnica Illustrativa

CITTA' DI CHIOGGIA

Sindaco
Arch. Alessandro Ferro

Dirigente Settore Urbanistica
Dott. Gianni Favaretto

Coordinatore Tecnico
Arch. Riccardo Bruni



PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"

Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

ADOZIONE
D.C.C. N. DEL

APPROVAZIONE
D.C.C. N. DEL

DICEMBRE 2020



| | |
|--|----|
| PREMESSA | 2 |
| 1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G. | 5 |
| 1.1 RISPARMIO DEL CONSUMO DI SUOLO LR 14/2017 | 5 |
| 1.2 ADEGUAMENTO DELL'APPARATO NORMATIVO ALLA LR14/17 E DGRV 669/2018 | 5 |
| 1.3 ELABORATI DELLA VARIANTE..... | 6 |
| 2. PROCEDURA PER L'ADEGUAMENTO DEL P.R.G ALLA L.R. 14/2017..... | 7 |
| 3. AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC) | 8 |
| 4. QUANTITA' DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATA CON DGR N. 668 E DGR N. 39/2020 | 9 |
| 5. ADEGUAMENTO ALLE N.T.A. DEL PRG..... | 12 |
| 6. IL MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO | 31 |



PREMESSA

Il 6 giugno 2017 è stata approvata, dal Consiglio Regionale del Veneto, la L.R. 14 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 [...]”*.

La Legge Regionale n.14/2017 introduce e definisce per la prima volta all'interno del quadro normativo regionale il concetto di *“consumo di suolo”*, la cui definizione si trova all'art. 2 comma 1 lett.c) che così recita:

1. *Ai fini del presente Capo, si intende per:*

(...)

c) *consumo di suolo : l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale*

(...)

La nuova legge cambia innanzitutto la prospettiva e l'orizzonte temporale a cui dovrà tendere la pianificazione urbanistica ponendosi l'obiettivo di ridurre progressivamente il *“consumo di suolo non ancora urbanizzato”* per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

Contestualmente, il legislatore regionale, oltre all'obiettivo di riduzione progressiva di consumo di suolo introduce anche altri obiettivi, di tipo innovativo, che mirano ad indirizzare la pianificazione urbanistica comunale verso un nuovo modello di sviluppo urbanistico basato sul risparmio e la conservazione del suolo naturale, incentivando il recupero, il riuso, la riqualificazione, la rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, la riconversione del patrimonio edilizio e l'eliminazione delle condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

In data 26.06.2017, con nota prot. n. 248436, la Regione ha inviato, a tutti i Comuni del Veneto, la *“Scheda Informativa Allegato A”* di cui all'articolo 4, comma 5, della L.R. 14/2017, al fine di acquisire le informazioni utili alla Giunta Regionale per emanare il provvedimento attuativo di definizione della quantità massima consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ogni singolo Comune.



La Città di Chioggia, con deliberazione di Giunta Comunale n. 163 del 24.08.2017, ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata dell'intero territorio comunale in n. 8 cartografie in scala 1 : 5000, ed ha compilato la scheda informativa predisposta dalla Regione del Veneto inserendovi i dati relativi alle aree di trasformazione residue, definite sulla base del dimensionamento del vigente P.R.G.. L'invio della scheda è avvenuto a mezzo PEC pervenuta alla Regione Veneto con prot. 3360181 del 25.08.2017.

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 125/CR in data 19.12.2017, ha approvato la proposta di provvedimento in cui sono indicati le modalità di calcolo e le quantità designate di consumo di suolo per ciascun Comune, con la quale ha richiesto il parere della competente Commissione Consiliare di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, della L.R. 14/2017.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovra comunali omogenei. Per la città di Chioggia è stato assegnato il valore medio dell'ASO n. 25 Venezia e Comuni di cintura di appartenenza (69,97 ha) un dato inferiore rispetto ai 225,38 ha, derivante dall'applicazione dei parametri correttivi di calcolo. La motivazione di tale scelta, riportata nell'allegato D alla DGR n. 668/2018 è dovuta al fatto che la Città di Chioggia rientra nell'elenco dei 57 Comuni veneti che, sulla base dei dati trasmessi alla Regione, presentano valori superiori almeno tre volte la media di quantità di consumo di suolo rispetto all'ambito di appartenenza e quindi risulta discostarsi in maniera significativa dal dato rappresentativo.

A questi Comuni è chiesto quindi di documentare il calcolo effettuato per determinare le quantità come inserite nella Scheda Informativa già trasmessa, ovvero di revisionare tale conteggio e inviare i dati opportunamente corretti. L'Amministrazione Comunale con nota n. 11792 del 28 febbraio 2020 (prot. regionale n. 96970 del 28.02.2020) e con successiva integrazione con nota n. 14271 del 13 marzo 2020 (prot. regionale n. 121074 del 16.03.2020) ha trasmesso alla regione la documentazione relativa all'istanza di revisione della quantità assegnata con nuove indicazioni in relazione a quanto previsto dagli allegati alla DGR n. 668/2018 esponendo/dimostrando che la quantità residua è compatibile con quanto specificato.

Con DGR n. 39 del 20.03.2020 è stato determinata la quantità di suolo consumabile per la Città di Chioggia pari a 226,49 ettari. Ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 14/2017, della L.R. n. 14 del 4.04.2019 e della L.R. n. 49 del 23.12.2019, i Comuni dovranno approvare entro il 30 settembre 2020 una Variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14 della L.R. 14/2017.



Lo strumento urbanistico comunale generale da adeguare è quindi il PRC secondo quanto stabilito dall'art. 3 della LR 11/2004. La Variante al Piano Regolatore Generale per la Città di Chioggia individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della DGRV n. 668 del 15 maggio 2018 e dalla DGR. n. 39 del 20 marzo 2020.



1. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.R.G.

La presente Variante al P.R.G. della Città di Chioggia si prefigura come una variante allo strumento urbanistico di adeguamento ai contenuti della L.R. 14/2017 sul Contenimento di Consumo di Suolo e di allineamento normativo (Norme Tecniche di Attuazione) ai disposti della D.G.R.V. 669/2018.

1.1 RISPARMIO DEL CONSUMO DI SUOLO LR 14/2017

La Variante al PRG consiste nella perimetrazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) attraverso i nuovi elaborati “Tavole 14.1 A/C in scala 1:10.000” e “Tavole 14.2 A/N in scala 1:5.000” implementando così lo strumento urbanistico vigente. L’individuazione di tali ambiti permette di individuare il limite oltre al quale le trasformazioni del territorio determinano consumo di suolo. Le quantità di superficie erose al territorio agricolo o naturale, derivanti dalle realizzazioni di interventi edilizi, urbanistici ed infrastrutturali devono essere riportate poi nel registro fondiario, strumento utile al monitoraggio del consumo di suolo.

La Variante di adeguamento del P.R.G. pertanto costituisce un recepimento normativo obbligatorio dovuto a seguito delle recenti disposizioni di legge regionali (LR. 14/2017 “Disposizioni sul contenimento di suolo” e successiva DGR. 668/2018 e DGR. 1328/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14”), prive di contenuti progettuali, mantenendo inalterati i contenuti, gli obiettivi e le azioni del Piano Regolatore Generale.

Con DGR n. 39 del 20.03.2020 è stata determinata la quantità di suolo consumabile per la Città di Chioggia pari a 226,49 ettari.

1.2 ADEGUAMENTO DELL’APPARATO NORMATIVO ALLA LR14/17 E DGRV 669/2018

La Variante al PRG provvede all’aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (N.T.A) in recepimento delle disposizioni della LR14/2017 e al completamento del raccordo tra N.T.A. e Regolamento Edilizio finalizzato a semplificarne l’applicazione, pur dando atto che tale documento non risulta previsto dalla L.R. 11/04, ma che contiene indispensabili elementi tecnico-operativi per la gestione edilizia delle trasformazioni territoriali anche **a seguito dell’adeguamento al RET** ai sensi della D.G.R.V. 1896/2017 e **della D.G.R.V. 669/2018.**



1.3 ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante di adeguamento del PRG della Città di Chioggia è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici:

- Tav. 14.1. A/C - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (su CTR) scala 1:10.000
- Tav. 14.2. A/N - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (su CTR) scala 1: 5.000

Documentazione:

- Relazione Tecnica Illustrativa.
- b) Norme Tecniche di Attuazione
- oo) Registro Fondiario del Consumo di Suolo



TAVOLA 14.2.D Ambiti di Urbanizzazione Consolidata



2. PROCEDURA PER L'ADEGUAMENTO DEL P.R.G ALLA L.R. 14/2017

La procedura che la Città di Chioggia deve seguire per la Variante di adeguamento al P.R.G. è quella semplificata come previsto dall'articolo 14 della LR14/2017.

L'art. 14 della LR 14/17 testualmente recita:

"1. Per le finalità di cui al comma 10 dell'articolo 13:

i comuni non dotati di piano di assetto del territorio (PAT), in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, approvano la variante al piano regolatore generale secondo la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61

(...)

L'art. 50 LR61/85 ai commi 6 e 7 così recita:

*comma 6 " Le varianti parziali di cui al comma 4 sono **adottate dal consiglio comunale ed entro cinque giorni sono depositate** a disposizione del **pubblico per dieci giorni** presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. **Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata.***

*Comma 7." Il consiglio comunale, **entro trenta giorni** dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, **approva la variante** apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione."*



3. AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC)

La presente Variante al PRG aggiorna il perimetro dell'ambito di urbanizzazione consolidata individuato nell'elaborato allegato alla "Scheda Informativa A" inviata dall'Amministrazione Comunale alla Regione avvenuto a mezzo PEC con prot. 3360181 del 25.08.2017.

Il perimetro degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) individuato è definito all'art.1 comma e) della LR14/2017 che così recita :

5. *Ai fini del presente Capo, si intende per:*

e) ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" (...)

Essi vanno specificatamente individuati dalla Variante di adeguamento al PRG poiché essi stabiliscono i confini dell'applicazione dei limiti al consumo di suolo. Ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. a) si evidenzia che gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla presente Variante al P.R.G non comportano consumo di suolo e, pertanto, non vanno ad intaccare il limite massimo di consumo suolo ammesso.

Di conseguenza, tutti gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche, localizzate all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla LR14/2017 sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo. La Variante al PRG pertanto riporta il perimetro degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ai sensi della LR 14/2017 in appositi elaborati cartografici " Tav 14.1 A/C - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in scala 1:10.000 e " Tav 14.2 A/N - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in scala 1:5.000" su base CTRN e sono finalizzati alla verifica del consumo di suolo.

Le trasformazioni territoriali esterne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, che vanno ad incidere sul consumo di suolo, devono essere registrate su apposito Registro Fondiario.



4. QUANTITA' DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATA CON DGR N. 668 E DGR N. 39/2020

Nella seduta del 15 maggio 2018, la Giunta regionale ha definitivamente approvato il provvedimento che definisce, ai sensi dall'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, tenendo conto delle informazioni disponibili in sede regionale, di quelle fornite dai Comuni con apposita scheda informativa e dei seguenti fattori:

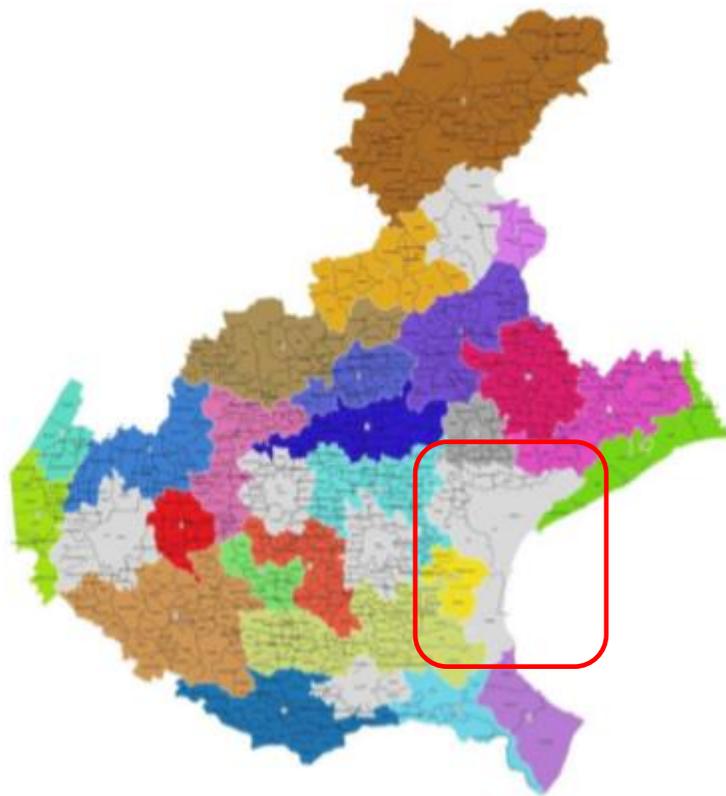
- delle specificità territoriali, in particolare di quelle montane;
- delle caratteristiche qualitative, idrauliche e geologiche dei suoli e delle loro funzioni ecosistemiche;
- delle produzioni agricole, delle tipicità agroalimentari, dell'estensione e della localizzazione delle aree agricole
- rispetto alle aree urbane e periurbane;
- dello stato di fatto della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica;
- dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche;
- dell'estensione del suolo già edificato, della consistenza delle aree e degli edifici dismessi o, comunque, inutilizzati;
- delle varianti verdi approvate dai comuni ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2015;
- degli interventi programmati dai Consorzi di sviluppo di cui all'articolo 36, comma 5 della legge n. 317 del 1991.

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per la Città di Chioggia è stato determinato dalla Giunta Regionale tenendo conto di alcuni parametri correttivi, in particolare:

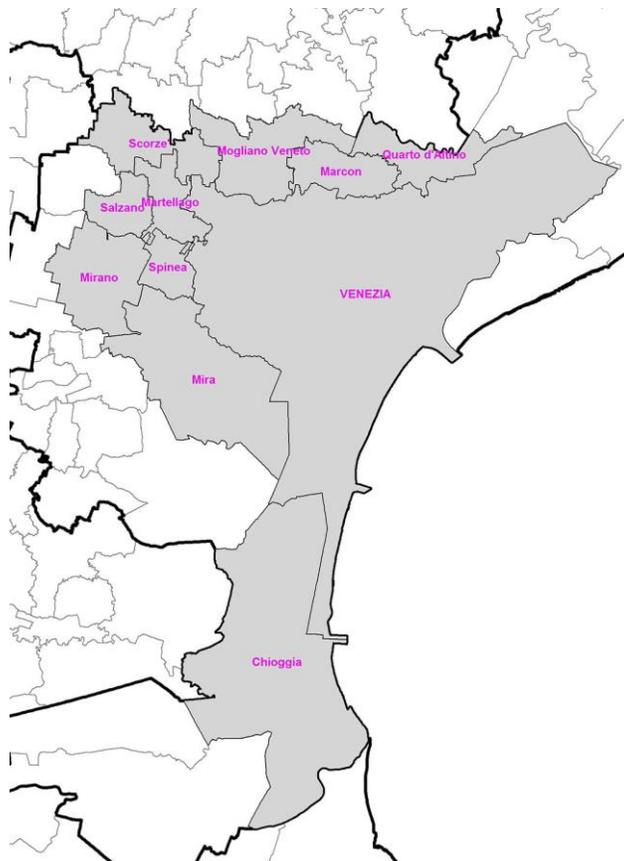
- a) il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO;
- b) altri parametri correttivi per singoli Comuni, quali:
 - il correttivo classe sismica (classe 2 medio alta = riduzione di 0,5%; classe 3 media = nessuna riduzione; classe 4 bassa = incremento di 0,5%);
 - il correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa SI = incremento di 0,5%;
 - tensione abitativa NO = nessun incremento);



- il correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (da 0,0001 a 0,05 = decremento di 0,5%; da 0,006 a 0,10 = decremento dell'1%; da 0,11 a 14 = decremento dell'1,5%)



ASO Regione Veneto



Aso n. 25 Venezia e Comuni di cintura

25 ASO Venezia e Comuni di cintura (11 comuni)

Chioggia, Marcon, Martellago, Mira, Mirano, Mogliano veneto, Quarto d'Altino, Salzano, Scorzè, Spinea, Venezia



La Città di Chioggia è stata inserita dalla Regione Veneto nell'Ambito Sovracomunale Omogeneo dell'ASO n. 25 Venezia e Comuni di cintura e recepisce , attraverso la Variante semplificata al P.R.G., la quantità massima di trasformazione del territorio esterno al tessuto consolidato designata dall'ente regionale. Considerato

il provvedimento regionale, ovvero la DGRV n. 39 del 20.03.2020, la presente variante al PRG fissa un consumo di suolo massimo per la Città di Chioggia pari a 226,49 ettari.

| ASO | Codice ISTAT | Comune | Provincia | RESIDUO | CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O. | | | CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI | | | |
|-----|--------------|----------|-----------|---------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---|--|--|---|
| | | | | | RESIDUO RIDOTTO DEL 40% | percentuale dopo CORRETTIVO | RESIDUO DOPO CORRETTIVO | Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%) | Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%) | Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,4=-1,5%) | QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO |
| | | | | ha | ha | % | ha | % | % | % | ha |
| 25 | 27008 | Chioggia | Venezia | 413,94 | 248,36 | 90,74% | 225,37 | 0,50% | 0,50% | -0,50% | 226,49 |

Estratto DGRV n. 39 del 20.03.2020



5. ADEGUAMENTO ALLE N.T.A. DEL PRG

Di seguito si riportano gli estratti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. stralciate o adeguate (parte in rosso) ai disposti della L.R. 14/2017, della D.G.R.V. 668/2018 e della D.G.R.V. 669/2018.

Si precisa che nelle Norme Tecniche di Attuazione viene sostituito la s.n.p (superficie netta di pavimento) in SU (superficie utile)

Adeguamento 1:

All' Art. 1 – Elementi costitutivi della Variante al Piano Regolatore Generale, comma1, vengono aggiunti i seguenti elaborati:

- mm) Tav 14.1 A-B-C Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:10.000
- nn) Tav 14.2 A / N Ambiti di Urbanizzazione Consolidata scala 1:5.000
- oo) Registro Fondiario del consumo di suolo

Adeguamento 2:

L'art. 5 – Indici per l'edificazione viene adeguato nel modo seguente:

1. Per l'edificazione vengono definiti i seguenti indici:

- ~~- densità edilizia fondiaria: si intende il rapporto tra il volume o la superficie netta di pavimento e la superficie fondiaria del lotto su cui l'edificio insiste (i.f.);~~
- ~~- densità edilizia territoriale: si intende il rapporto tra la somma dei volumi o delle superfici nette di pavimento di tutti i fabbricati e la superficie territoriale (i.t);~~
- ~~- indice di copertura: si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto su cui esso insiste (i.c);~~
- *indice di edificabilità fondiaria: quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (i.f).*
- *indice di edificabilità territoriale : quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (i.t.).*
- *Indice di copertura : rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (i.c.).*
- *limite di inviluppo: si intende quella figura geometrica in cui è inserita o inseribile la superficie coperta degli edifici.*



Adeguamento 3:

L'art. 6 – Parametri urbanistici e criteri per l'applicazione viene adeguato nel modo seguente:

1. Vengono definiti i seguenti parametri urbanistici, con i relativi criteri per il computo rilevante ai fini delle quantità realizzabili.
2. ~~Superficie territoriale (s.t.): è la superficie complessiva rilevata topograficamente interna alla zona omogenea o all'ambito di riferimento indicato dal Piano al lordo delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria comprese nell'ambito.~~

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. ~~Superficie fondiaria (s.f.): è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici previsti dal Piano.~~

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

4. ~~Superficie coperta (s.c.): è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, dotate di copertura, con estradosso ad una quota maggiore di 0,90 ml. dal piano campagna. Tale definizione comporta che le parti edificate fuori terra ad una quota inferiore a 0,90 ml dal piano campagna non comportano volume e pertanto distanza dai confini, dai fabbricati.~~

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

.....

6. ~~Superficie netta di pavimento (s.n.p.): per superficie netta di pavimento si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, vani per ascensori e spazi comuni.~~

Superficie Utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Non concorrono alla formazione della superficie ~~netta di pavimento~~ **utile:**

- a) le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre sono conteggiati interamente;
- b) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto prive di fondazioni;
- c) le piscine;
- d) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;



- e) le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.; oltre sono conteggiate interamente;
- f) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- g) i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della ~~s.n.p.~~ **SU** dell'alloggio di pertinenza, oltre sono conteggiati interamente;
- h) le vasche antincendio e gli impianti tecnologici anche staccati dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- i) i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime **individuare dal Regolamento Edilizio**;
- j) le coperture a terrazzo anche se praticabili;
- k) gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa;
- l) gli impianti tecnologici (quali vasche antincendio, silos, depuratori ecc.) che necessitino di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- m) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- n) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- o) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione purchè non superiori alla ~~s.n.p.~~ **SU** dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- p) le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)
- q) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- r) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50 .



- s) le superfici ed i volumi, dotati di copertura, con intradosso ad una quota non superiore di 0,90 ml. dal piano campagna.

Per i manufatti o parti di essi oggetto di condono edilizio, ancorché non conteggiabili dallo strumento urbanistico vigente, è sempre ammesso il recupero totale delle quantità, anche ai fini dell'ampliamento, all'interno del lotto, a condizione che l'intervento sia migliorativo dal punto di vista estetico e compositivo e rispetti le altre normative edilizie e di settore.

7. *Altezza dell'edificio (a.e.): Altezza massima tra quelle dei vari fronti nelle zone omogenee A, B, C, D e F è la differenza tra la quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità prospiciente (quota 0) il terreno sul quale è collocato o dovrà sorgere l'edificio e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Nelle altre zone è la differenza tra la quota dei terreni sui quali è collocato o dovrà sorgere l'edificio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.*
8. **Altezza Utile :** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
9. *Altezza dei fronti (a.f.): è l'altezza determinata come al punto precedente aumentata della eventuale maggiore altezza compresa tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la linea dell'estradosso della copertura, quando tale altezza supera i 0,50 ml.*

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

10. **Altezza Lorda:** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
11. **Volume dell'edificio (v.e.):** è il volume emergente dal terreno calcolato mediante il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio così come definita nel presente articolo.

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- a) Non concorrono alla formazione del volume dell'edificio:
- b) la proiezione corrispondente alle terrazze, ai balconi e alle logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.; oltre tale ingombro è conteggiato interamente quale volume;
- c) le scale esterne;
- d) le serre non fisse, ovvero prive di strutture murarie fuori terra e liberamente appoggiate al suolo in quanto mancanti di fondazioni;
- e) le piscine;



- f) i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.; oltre sono conteggiati interamente;
- g) le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq., oltre sono conteggiate interamente;
- h) le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 2,00 mq.;
- i) i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli immobili la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della ~~s.n.p.~~ **SU** dell'alloggio di pertinenza; oltre sono conteggiati interamente;
- j) le vasche antincendio e gli impianti tecnologici anche staccati dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- k) i sottotetti che non abbiano le caratteristiche minime **individuate dal regolamento edilizio**;
- l) gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali oltre alla dotazione di standard prevista dalla L. n° 122/1989, fino ad un massimo di 15 mq. per unità abitativa;
- m) i vespai o i solai aerati aventi o posti ad una altezza non superiore a 0,50 ml., misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
- n) le verande prospicienti gli edifici con destinazione alberghiera purchè destinate a vani comuni (ristorazione, hall d'ingresso, sala riunioni, soggiorno, fitness ecc.) purchè non superiori a 90 mq. poste in aderenza o in prolungamento del filo muratura perimetrale del fabbricato principale cui la veranda è pertinenza e con limite verso la viabilità pubblica coincidente con il margine interno del marciapiede prospiciente e realizzate secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- o) i manufatti a carattere precario tipo "capanna" posti sull'arenile o nei campeggi, a servizio della balneazione o destinati a servizi igienici, ricovero attrezzi, sorveglianza, assistenza, informazione, servizi di pubblica utilità, purchè appoggiati al suolo, privi di allacciamenti fissi ai pubblici servizi, non superiori ai 5,00 mq. e a 2,20 ml. di altezza, realizzati secondo le indicazioni dei Sussidi operativi;
- p) le tettoie o pedane coperte purchè aperte almeno su tre lati e coperte con materiali leggeri (tela, cannucciato ecc.) annesse ad attività di ristoro e ristorazione, purchè non superiori alla ~~s.n.p.~~ **SU** dell'attività corrispondente e distanti almeno 3,00 ml. dal limite della viabilità carraia;
- q) le terrazze poste sopra il solaio dell'ultimo piano degli edifici con destinazione alberghiera e purchè destinate a vani comuni (ristorazioni, sale riunioni, soggiorno, fitness ecc.)
- r) gli ombreggiamenti dei parcheggi purchè realizzati con materiali leggeri (cannucciato, tessuto);
- s) Chioschi prefabbricati destinati a edicola di superficie coperta massima non superiore a 12 mq. e altezza massima non superiore a 3,50.



- t) **le superfici ed i volumi, dotati di copertura, con intradosso ad una quota non superiore di 0,90 ml. dal piano campagna.**
11. Ai fini della verifica del dimensionamento del piano e dei relativi standard e rapporti, nel caso in cui la capacità edificatoria sia espressa in ~~superficie netta~~ **Superficie Utile** di pavimento si assume che 1 mq di ~~sp~~ **SU** equivalga a 3,7 mc.

Adeguamento 4:

All'art. 8 – *Distanze* sono adeguati i commi 2 e 4 nel modo seguente:

.....

2. *Distanze dalle strade*: per le costruzioni in prossimità delle strade valgono le definizioni, le disposizioni e le norme sulle distanze e sulle modalità di computo dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, ferme restando le disposizioni sulle fasce di rispetto di cui all'articolo seguente, **misurata secondo la definizione riportata nell'allegato "A" alla DGRV 1896/2017 e nell'allegato "B" della DGRV 669/2018**
3. *Distanza dai confini*: è la distanza minima misurata in modo radiale dal perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà. Sono rilevanti ai fini della distanza dai confini i manufatti di cui alle lettere h) dell'art. 6, ancorchè non rilevanti ai fini del computo della superficie coperta, del volume e della superficie **netta Utile di pavimento**
4. *Distanze tra i fabbricati*: ~~è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte dei fabbricati prospicienti così come definite al precedente articolo 6. è la distanza misurata secondo la definizione riportata nell'allegato "A" alla DGRV 1896/2017 e nell'allegato "B" della DGRV 669/2018~~ **Ai fini dell'applicazione della presente disposizione la distanza tra fabbricati è misurata in direzione perpendicolare alle due superfici opposte in modo che ogni fronte rispetti le distanze minime prescritte.**

.....

Adeguamento 5:

Viene introdotto *l'art. 39 bis Corridoio afferente la S.S. Romea* a seguito della Variante precedentemente approvata:

1. **Le aree prospicienti la S.S. n. 309 Romea per la loro posizione di "prima linea" costituiscono ambiti di rilevante importanza; le trasformazioni in esse attuate, devono essere calibrate anche sulla base del rapporto percettivo che intercorre tra la viabilità e il contesto.**
2. **Per gli interventi da realizzarsi nelle suddette aree e/o in aree in diretto rapporto visivo con la S.S. n.309 Romea, in fase di redazione di strumenti urbanistici attuativi, di richiesta di Permesso di Costruire o DIA, che riguardano nuove costruzioni, ampliamenti ristrutturazioni o restauro di immobili esistenti, come definitivi al TITOLO III " Interventi Edilizi", gli elaborati progettuali predisposti dovranno prevedere accurate soluzioni, in particolar modo in rapporto:**
 - **alla sistemazione degli accessi, delle aree scoperte e delle recinzioni;**
 - **ai dispositivi di mitigazione di eventuali elementi detrattori esistenti (anche mediante il ricorso a facciate effimere, schermature artificiali, idonee piantumazioni, ecc..);**



- alla ricerca di rapporti cromatici tra i vari elementi componenti il progetto (materiali utilizzati, colori , ecc....).

L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere ulteriori interventi, finalizzati a migliorare la contestualizzazione del progetto sia in termini di relazioni fisiche che visive.

3. Per le aree in fregio alla S.S. n.309 Romea sono previste inoltre le disposizioni di seguito riportate:
 - in corrispondenza delle aree produttive, è fatto obbligo, lungo il fronte strada, di prevedere una fascia piantumata, con essenze arbustive ed arboree autoctone, della profondità di almeno ml.6. Questi ambiti di "forestazione lineare", svolgono a scala territoriale funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - è vietato il deposito di materiali per la lavorazione industriale o comunque di tutti quei materiali che sono elementi detrattori della qualità urbana o ambientale.
 - al di fuori dei centri abitati è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature ricettive, esercizi pubblici, attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale, nonchè quelli che servono a descrivere le caratteristiche dei siti attraversati
 - le infrastrutture a rete verranno di norma interrato, la realizzazione fuori terra è eccezionalmente consentita per comprovate motivazioni tecniche ed economiche e previo accordo la l'AC.
4. In prossimità dei nuclei abitati, il manto stradale della S.S. n.309 Romea deve essere realizzato con l'utilizzo di materiali fonoassorbenti e dovrà essere diversamente colorato al fine di enfatizzare la variazione di contesto e a indurre una modificazione dello stile di guida e la moderazione della velocità.
5. Dovranno essere preferiti guard-rail, barriere antirumore, ecc.... che a parità di sicurezza permettano una permeabilità visiva del paesaggio
6. Per gli insediamenti esistenti non + ammessa l'apertura di nuovi accessi carrai ad eccezione delle nuove sistemazioni viarie previste, in accordo con l'ente sovraordinato competente.
7. Lungo i canali e i corsi d'acqua che attraversano la S.S. n.309 Romea e le aree umide, d'intesa con il Consorzio di Bonifica, vanno promossi interventi che prevedano il rinforzo e la creazione di quinte arboree e/o arbustive autoctone, al fine di pervenire ad un arricchimento dell'ambiente e favorire la mobilità della fauna selvatica.
8. Nelle specifiche tavole di progetto "Corridoio afferente la S.S. n.309 Romea" sono riportati gli interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree afferenti il corridoio della S.S. n.309 Romea. In esse sono individuati:
 - a) gli elementi da preservare quali "traguardi visivi" costituiti da immobili di particolare interesse storico/culturale o da scorci prospettivi su elementi di carattere naturale e le "prospettive visuali" relative alla percezione del paesaggio
 - b) le "sequenze alberate" costituite da essenza arboree d'alto fusto atte a valorizzazione elementi propri della tessitura territoriale (rogge, percorsi, accessi agli insediamenti. Ecc..) e o a sottolineare traguardi visivi di cui alla lettera precedente;



- c) le “quinte arboree” atte alla mitigazione visiva degli elementi detrattori della qualità del paesaggio;
- d) “le infiltrazioni arbustive” finalizzata alla riqualificazione delle aree relitte e le scarpate ricomprese tra l’asse ferroviario e la S.S. n.309 Romea. In tali aree dovranno essere previste idonee sistemazioni a verde con l’inserimento , ove la sezione lo permetta, di siepi e arbusti.

Sono stati inoltre segnalate:

- e) Le “intersezioni critiche” in cui dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione anche in funzione del miglioramento dell’arredo urbano e della sicurezza stradale
 - f) I fronti di “miglioramento della qualità urbana” riguardano alcune aree ricomprese tra via Vecchia Romea e la ferrovia, nella frazione di S. Anna. La sistemazione e riqualificazione di tali aree saranno precisati dal PAT. Il quale ne definirà le modalità di interventi anche mediante il ricorso ad azioni perequative ,nelle diverse forme ammesse dalla LR n.11/2004 e smi;
 - g) Lungo la viabilità ciclopedonale di penetrazione che si diparte a pettine dell’asse di connessione territoriale S.S. n309 Romea verso gli ambienti lagunari e agrari di interesse paesaggistico, devono essere individuate e previste idonee aree per la sosta e il parcheggio, adeguatamente attrezzate e opportunamente inserite nel contesto mitigando il loro impatto visivo attraverso interventi di schermatura con siepi e o alberi. I parcheggi devono esse alberati e realizzati con fondi drenanti e inerti.
9. Tutte le sistemazioni arboree e arbustive previste dovranno essere tali da evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica, l’illuminazione pubblica e non pregiudicare o limitare la visibilità in corrispondenza delle intersezioni.
10. Relativamente alla scelta delle essenze è fatto obbligo l’utilizzo di specie autoctone o naturalizzare, come da indicazioni contenute nei sussidi operativi del PALAV.
11. L’Amministrazione Comunale promuove l’attuazione degli interventi previsti, anche mediante il ricorso ad azioni perequative, nelle diverse forme ammesse dalla LR n.11/2004 e smi, ii cui meccanismi operativi sono demandati al PAT.



Adeguamento 6:

All'art. 49 – Sottozona E4 – Nuclei Rurali viene modificato il comma 3 nel modo seguente:

....

3. La nuova edificazione è consentita nei lotti liberi non asserviti dai volumi esistenti nel rispetto dei seguenti parametri inderogabili:

- lotto minimo: 600 mq.;
- indice di edificazione: 0,2 mq. di ~~s.n.p.~~ **S.U.** /mq.;
- distanza minima dai confini ml. 5;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- superficie massima coperta 35% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 6,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2
- tipologia unifamiliare o bifamiliare

....

6. Nella sottozona E4 di Cavana Grande vincolata alla preventiva approvazione di SUA fino alla approvazione di Piano Particolareggiato è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione. Il Piano particolareggiato indica la riorganizzazione urbanistica dell'ambito al fine di valorizzare la sua funzione di centro dell'insediamento rurale prevedendo un adeguamento dell'assetto viario, la dotazione di 2.000 mq destinati a verde e parcheggio, il riordino dei volumi esistenti e l'insediamento aggiuntivo di non oltre 2.000 mq di ~~s.n.p.~~ **SU** con destinazione residenziale e commerciale.

7. Nelle zone E4 è possibile realizzare piccoli ricoveri attrezzi fino a 15 mq. di ~~s.n.p.~~ **SU**.

Adeguamento 7:

Viene modificato il primo e il nono comma dell'art. 62 - Sottozona residenziali di completamento B1:

1. Nelle sottozone B1 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamento del 20% ~~della superficie netta di pavimento esistente~~ della **Superficie Utile esistente** purchè tale ampliamento, se eccede i 100 mq. di ~~s.n.p.~~ **SU**, non superi l'indice fondiario massimo di 0,9 mq./mq.

.....



5. In caso di ristrutturazione, ampliamento residenziale nel limite del 20% della superficie ~~netta di pavimento~~ **Superficie Utile** esistente, di cambio di destinazione ad uso residenziale, delle unità immobiliari, lo standard a verde e parcheggio può essere monetizzato o ricavato anche in aree esterne a quelle di pertinenza comprese all'interno di un raggio di 300 ml. rispetto all'intervento purchè non già destinate a parcheggio garage e ove l'utilizzo di tali aree non risulti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal PRG.

.....

9. L'edificazione consentita nei lotti liberi deve attenersi ai seguenti parametri inderogabili:

- lotto minimo: 300 mq.;
- indice di edificazione: 0,4 mq. di **S.U.** ~~s.n.p.~~/mq.;
- distanza minima dai confini 5,00 ml. con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e nei modi di cui al precedente comma terzo;
- distanza minima dai fabbricati tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 ml.;
- superficie massima coperta 50% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3.



Adeguamento 8:

Viene modificato il primo e il nono comma dell'art. 63 - *Sottozone residenziali di completamento B2*:

1. Nelle sottozone B2 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento del 20% ~~della superficie netta di pavimento esistente~~ della Superficie Utile esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 50 mq. di ~~s.n.p. S.U.~~, non superi l'indice fondiario massimo di 0,5 mq./mq. assegnato alla sottozona.

....

9. L'edificazione consentita nei lotti liberi deve attenersi ai seguenti parametri inderogabili:

- lotto minimo: 300 mq.;
- indice di edificazione: 0,4 mq.-di ~~S.U. s.n.p./mq.~~;
- distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e nei modi di cui al precedente comma terzo;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- superficie massima coperta 50% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3.

Adeguamento 9:

All'art 65 – *Zone residenziali di espansione C* sono modificati i seguenti commi:

....

3. SOTTOZONE C1

Nelle sottozone C1 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché ampliamento del 20% ~~della superficie netta di pavimento esistente~~ della Superficie Utile esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 200 mq. di ~~s.n.p. S.U.~~, non superi l'indice fondiario massimo di 0,5 mq./mq. assegnato alla sottozona.

....

11. L'edificazione consentita nei lotti liberi deve attenersi ai seguenti parametri inderogabili:

- lotto minimo: 500 mq.;
- indice di edificazione: 0,4 mq. di- ~~S.U. s.n.p./mq.~~;
- distanza minima dai confini ml. 5, con possibilità di costruzioni in aderenza nei casi e nei modi di cui al precedente comma terzo;
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml.;
- superficie massima coperta 35% della superficie del lotto;
- altezza massima dell'edificio 11,00 ml.;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3.



....

19. Nelle zone C2 per gli edifici esistenti sono consentiti, in via diretta, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e cambio d'uso, nonché l'ampliamento del 10% della ~~s.n.p.~~ **S.U.** esistente, purché tale ampliamento non superi i 50 mq. ~~di s.n.p. S.U.~~ e non contrasti con le indicazioni della Scheda Tecnica dello Strumento Urbanistico Attuativo previsto per l'area.

.....

Adeguamento 10:

All'art 66 – *Verde privato* è modificato nel modo seguente:

1. Nelle aree classificate quale verde privato sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché l'ampliamento del 30% della ~~s.n.p.~~ **SU** esistente, purché tale ampliamento non superi i 100 mq. di ~~s.n.p. SU.~~

Adeguamento 11:

All'art 73 – *Sottozone D1.3 per porti turistici* è modificato il quarto comma nel modo seguente:

....

4. Le destinazioni ammesse sono:

opere a terra:

- strutture di rimessaggio e manutenzione;
- attrezzature di supporto logistico (bar-ristorante- negozi-servizi igienici-depositi, ecc.
- alloggio di custode fino a 120 mq di ~~s.n.p.~~ **S.U.**
- uffici amministrativi
- strutture di controllo, compresi eventuali alloggi di servizio (capitaneria di porto, vigilanza, VVFF)
- altre eventuali destinazioni indicate nelle schede tecniche attuative

opere a mare:

- pontili fissi e/o galleggianti
- strutture per ormeggio natanti

....



Adeguamento 12:

All'art 74 – Sottozone D1.4 per darsene è modificato il settimo comma nel modo seguente:

....

7. Le destinazioni ammesse sono:

opere a terra:

- strutture di rimessaggio e manutenzione;
- attrezzature di supporto logistico (bar-ristorante- negozi-servizi igienici-depositi, ecc.
- alloggio di custodia fino a ~~120 mq di s.n.p.~~ **S.U.**
- uffici amministrativi
- strutture di controllo, compresi eventuali alloggi di servizio
- altre eventuali destinazioni indicate nelle schede tecniche attuative

opere a mare:

- pontili fissi e/o galleggianti
- strutture per ormeggio natanti

....

Adeguamento 13:

All'art 77 – Sottozone D2.1 per insediamenti commerciali, direzionali e produttivi esistenti è modificato il secondo e il sedicesimo comma nel modo seguente:

....

2. E' permessa per ogni unità produttiva la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di ~~s.n.p.~~ **S.U.**

....

16. Gli ambiti D2.1/11 e D2.1/09, posti ad ovest di via Venturini sono caratterizzati da destinazioni d'uso miste residenziali e produttive. Gli interventi sono subordinati a preventiva formazione di Piani Attuativi che delimitano i lotti con destinazione produttiva e/o commerciale ove è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 50% del lotto di pertinenza e i lotti con destinazione residenziale ove è possibile la nuova edificazione e/o l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo di 0,5 mq/mq di ~~s.n.p.~~ **S.U.** fondiario. Il Piano attuativo indica inoltre lo standard a verde è parcheggio pari almeno al 4% della superficie territoriale le altezze massime e il numero di piani. In tale ambito sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Per ogni unità produttiva è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia di ~~120 mq. di s.n.p.~~ **S.U.** nell'ambito della capacità edificatoria consentita. Nei lotti con destinazioni residenziale sono consentite le attività



commerciali, direzionali e di servizio nell'ambito della capacità edificatoria consentita e previa individuazione dello standard a verde e parcheggio di cui all'art.25 della LR 61/85 (0,8 mq/mq).

Adeguamento 14:

All'art 78 – D2.2 per attività produttive di nuova formazione è modificato il terzo comma nel modo seguente:

....

3. E' permessa per ogni unità produttiva la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di ~~s.n.p.~~ **S.U.**

....

Adeguamento 15:

All'art 79 – D2. 3 per attività artigianali, commerciali, direzionali e di servizio di nuova formazione è modificato il secondo e il sedicesimo comma nel modo seguente:

....

2. E' permessa per ogni unità produttiva la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq. di ~~s.n.p.~~ **S.U.**

....

16. Nella zona D2.3/2 di Ca' Bianca sono ammesse esclusivamente piccole attività artigianali e commerciali di servizio, non rumorose ne inquinanti, integrate con la residenza e sono escluse quelle produttive. E' permessa per ogni unità artigianale o commerciale la realizzazione di un alloggio di custodia di 120 mq-di ~~s.n.p.~~ **S.U.** massimi.

Adeguamento 16:

Viene introdotto l'art. 82 bis che disciplina gli insediamenti agroindustriali:

82 bis – Sottozone D2.5 per insediamenti agroindustriali

1. Le sottozone D2.5 comprendono le aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione.
2. Gli insediamenti di tipo agroindustriale sono costituiti dal complesso di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, ma destinati alla gestione, conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agricoli ed ittici, o a servizio dell'agricoltura e delle pesca, nell'ambito di quanto indicato dall'art.6 ex L.R. 24/85.
3. In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art.6 della ex. LR.24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse.
4. Nelle sottozone D2.5 sono consentite, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino al massimo del rapporto di copertura di cui al comma successivo.
5. La superficie coperta massima consentita è pari al 50% della superficie fondiaria di pertinenza.



6. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in 10,00 ml.,.
7. La distanze minima tra fabbricati è in 10,00 ml..
8. La distanza minima dai confini è fissata in 5,00 ml..
9. L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, il quale dovrà destinare almeno il 10% della superficie territoriale ad opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi), di cui almeno il 50% a parcheggio e almeno il 10% a verde.

Adeguamento 17:

All'art 84 Sottozone D3. 1 – *Complessi ricettivi all'aperto* viene modificato il comma 9 nel seguente modo:

.....

9. L'indice di fabbricabilità territoriale dei complessi ricettivi all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative non deve superare i 0,10 mq./mq. di ~~s.n.p.~~ **SU** della superficie totale lorda del complesso, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici e dei locali tecnici, delle strutture amovibili e stagionali di uso accessorio (tende, strutture ombreggianti). Il rapporto di copertura territoriale deve comunque essere contenuto entro il 10%.



Adeguamento 18:

All'art 86 Sottozone D3. 3 – per la residenza turistica viene modificato il comma 2 nel seguente modo:

.....

2. L'indice di fabbricabilità territoriale delle sottozone per la residenza turistica non deve superare i 0,18 mq. di ~~s.n.p.~~ **SU**/mq. della superficie totale lorda di ogni ambito individuato dal Piano ed il rapporto di copertura territoriale deve essere contenuto nel 10% della superficie di pertinenza.

...

Adeguamento 19:

All'art 87 Sottozone D3. 4 – Area alberghiera esistente vengono modificati i commi dell'articolo nel seguente modo:

.....

3. Nella sottozona D3.4 sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamento del 20% della ~~s.n.p.~~ **S.U.** esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 100 mq di ~~s.n.p.~~ **S.U.**, non superi l'indice fondiario massimo di 0,9 mq/mq, anche con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, commerciale o direzionale esistente.
4. Oltre all'attività ricettiva alberghiera è consentita, per ogni complesso alberghiero, la realizzazione in ampliamento di un alloggio di non più di 200 mq di ~~s.n.p.~~ **S.U.**
5. Nell'ambito della ~~s.n.p.~~ **S.U.** complessiva è possibile la realizzazione di attività ricreative, sportive, commerciali, direzionali e di servizio strettamente connesse all'attività principale.
6. In caso di conferma dell'uso ricettivo alberghiero sono consentiti la ristrutturazione con ulteriore ampliamento del 20% della ~~s.n.p.~~ **SU** esistente purchè tale ampliamento, se eccede i 300 mp di ~~s.n.p.~~ **SU**, non superi l'indice fondiario di 2,0 mq/mq.

.....

Adeguamento 20:

All'art 88 Sottozone D3. 5 – Area alberghiera di nuova formazione vengono modificati i commi dell'articolo nel seguente modo:

1. La sottozona D3.5 è destinata alla realizzazione di attività alberghiere di cui alla L.R. n° 26/1997 e per attività commerciali direzionali, ricreative anche autonome (convegnistica, sale per esposizioni, impianti sportivi, discoteche, ristorazione ecc) strettamente connesse all'attività principale, purchè le superfici destinate a tali attività non superino il 40% della ~~s.n.p.~~ **SU** complessiva.
2. L'indice di fabbricabilità territoriale delle sottozone D3.5 è di 0,5 mq./mq. di ~~s.n.p.~~ **SU**.

.....



Adeguamento 21:

Viene introdotto l'art. 93 – *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e il Titolo X° - DISPOSIZIONI SUL CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO*

1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 comprendono:
 - a. l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - b. le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
 - c. le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
 - d. aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.
 - e. i nuclei insediativi in zona agricola.
2. All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre possibili gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle norme tecniche del P.R.G. , in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 4.
3. Il Piano Regolatore Generale all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata persegue i seguenti obiettivi:
 - difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
 - riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
 - recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio - economico ed ambientale.
4. Il Piano Regolatore Generale stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio.



Adeguamento 22:

Viene introdotto l'art. 94 – *Quantità massima di Consumo di suolo*:

1. Il P.R.G. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017 e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente.
2. Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma 2 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, l'Amministrazione comunale, nel rispetto di quanto definito dal precedente comma 3 , procede:
 - alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente variante al P.R.G.;
 - all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal P.R.G., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, di miglioramento dell'assetto fondiario, di riduzione dei rischi, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 LR.11/2004.
3. Il Piano Regolatore Comunale procederà al Monitoraggio del Consumo di Suolo con la compilazione del Registro Fondiario inserendo la quantità di suolo "impermeabilizzato".
4. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, ed in applicazione del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017 è pari a 69,97 ettari.
5. Qualora la quantità massima di consumo di suolo dovesse essere revisionata con emanazione di un apposito Decreto del Servizio Pianificazione Territoriale della Regione Veneto o a seguito dell'emanazione dei criteri definitivi emananti della Regione Veneto per l'utilizzo della cosiddetta "riserva", così come descritta nella DGRV 668/2018, l'attribuzione della nuova quantità non costituirà Variante al P.R.G.
6. In attesa della predisposizione del PAT ai sensi della LR11/2004, il Comune verifica il rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PRG, attivando procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle indicazioni del PRG risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di



sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

7. A seguito dell'approvazione della Variante sul Contenimento del Consumo di Suolo il Comune predispone idoneo piano di monitoraggio che verifichi il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.
8. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma 4, gli interventi previsti all'art. 12 della L.R. 14/2017.

Adeguamento 23:

All'ex art. 95, ora rinominato in *art. 97 – Misure di Salvaguardia*, viene introdotto il secondo comma:

.....

2. Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
 - negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell'adozione della variante al P.R.G.;
 - sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.R.G. adottata;
 - rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
 - a. non incorre in nessun motivo di diniego;
 - b) è conforme alla variante al P.R.G. adottata.

Adeguamento 24:

All'ex art. 96, ora rinominato in *art. 98 – Entrata in vigore*, viene modificato il secondo comma:

.....

2. Dalla data di entrata in vigore della Variante Generale sono integralmente sostituite le Norme Tecniche di Attuazione del precedente Piano Regolatore Generale e le disposizioni del precedente Regolamento Edilizio, **dovendosi rapportare al Regolamento Edilizio Comunale adeguato ai sensi della DGRV 669/2018.**



6. IL MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO

Ai sensi della LR 14/2017 la Città di Chioggia predispone uno specifico elaborato denominato "Registro Fondiario del consumo di suolo": tale registro parte dalla quantità concessa dalla Regionale del Veneto con DGR 39 del 20 marzo 2020 e la decurta sulla base degli interventi che in questa variante e nelle successive consumano suolo.

Si riportano alcuni estratti LR 14/2017 in particolare:

"Art. 4 - Misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo.

La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge:

[...]

e) le procedure di verifica e monitoraggio, avvalendosi dell'attività dell'osservatorio della pianificazione territoriale e urbanistica di cui all'articolo 8 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

[...]"

Inoltre

"Art. 2 - Definizioni.

[...]

c) consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;

[...]"

Il concetto di monitoraggio si sviluppa come attività di controllo fondamentale per la contabilità degli interventi che consumano suolo.

Di seguito si riporta un estratto del "Registro Fondiario" che è introdotto con la Variante al Piano Regolatore