

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
17-12-2012
Prot. 0010154
URB.ED.PRIV. -
Cat. 10 - Classe 12

COMUNE DI MASSANZAGO

Provincia di Padova

Elaborato adottato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. **58** del **21 DIC.** 2012

COMUNE DI MASSANZAGO

Provincia di Padova

Elaborato approvato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. del



COMUNE DI MASSANZAGO

PI 2012



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE
(Arch. *Mauro Cariani*)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa *Nadia Celegni*



IL SINDACO
Francesco Olivi

Francesco Olivi

VENETO PROGETTI

T & A
Tecnici e Associati
Studio Architettura & Urbanistica

Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO
NORMATIVO DELLE ZONEE ED AREE**

data: 14.12.2012

2

PAT

Adottato con DCC n. 72 del 16.12.2012
Approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28 giugno 2012
BUR Veneto n. 55 del 13 luglio 2012

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile Ufficio Tecnico
Architetto Flavio Cariali

Progettisti

Tombolan & associati

Tombolan & Associati
Architetto Piergiorgio Tombolan
Urbanista Raffaele di Paolo
Urbanista Ivan Moresco

Veneto Progetti s.c.
Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Lisa De Gasper

CRIMINE RAFFAELE
di GEROMETTA
ARCHITETTI PIANIFICATORI
PIANIFICATORI INGEGNERI
CONSULENTI n°2320
della Provincia di Padova sezione A
Ufficio di settore pianificazione territoriale
E AMMINISTRATORE TERRITORIALE

Contributi specialistici
Agronomo Forestale Giovanni Trentanovi
Compatibilità Idraulica Ing. Lino Pollastri

Collaboratori
Urbanista Laura Gatto

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	6
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico	7
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	7
ART. 11 - Credito edilizio.....	8
ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	9
ART. 13 - Destinazioni d'uso	9
ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	10
ART. 15 - Dotazioni minime di aree per servizi	10
ART. 16 - Parametri edilizi	11
ART. 17 - Disposizioni per le distanze.....	13
ART. 18 - Opere di urbanizzazione.....	14
ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente.....	15
ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	16
ART. 21 - Deroghe.....	16
TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	17
ART. 22 - Vincoli.....	17
ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	17
ART. 24 - Vincolo sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006	17
e D.G.R. 71/2008.....	17
ART. 25 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 parte III – Corsi d'Acqua	17
ART. 26 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 art.142 lett. m – Zone di interesse archeologico.....	17
ART. 27 - Ambiti Naturalistici di Livello Regionale.....	17
ART. 28 - Agro Centuriato – Cardi e Decumani	18
ART. 29 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	18
ART. 30 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	18
ART. 31 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	20
ART. 32 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	20
ART. 33 - Allevamenti zootecnici intensivi e impianti di biogas/Fasce di rispetto L.R. 11/2004.....	20
TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....	22
ART. 34 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici.....	22
ART. 35 - Aree esondabili o a ristagno idrico.....	23
ART. 36 - Tutela idraulica.....	24

TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	28
ART. 37 - Corsi d'acqua	28
ART. 38 - Ambiti agricoli di tutela.....	28
ART. 39 - Tutela della vegetazione in ambito agricolo, sistema delle siepi e alberature	28
e filari alberati ad alto fusto.....	28
ART. 40 - Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	29
ART. 41 - Verde privato di tutela	29
ART. 42 - Coni visuali significativi.....	29
TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO.....	30
CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....	30
ART. 43 - Zone "A".....	30
ART. 44 - Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale.....	30
ART. 45 - Classificazione degli Edifici.....	31
ART. 46 - Disciplina degli interventi nelle Unità Edilizie di valore culturale.....	32
ART. 47 - Norme generali per gli interventi	36
ART. 48 - Fronti edilizi.....	37
ART. 49 - Elementi e manufatti caratterizzanti.....	38
ART. 50 - Piazza/Spazio da riprogettare	38
ART. 51 - Criteri per l'uso dei colori.....	39
CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	41
ART. 52 - Zone "B", "C1".....	41
ART. 53 - Zone "C1.1".....	41
ART. 54 - Zone "C2".....	42
ART. 55 - Zone "C2 - Perequate (PRG previgente)".....	42
CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	43
ART. 56 - Zone "D".....	43
ART. 57 - Attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria.....	43
ART. 58 - Attività soggette a variante di cui al D.P.R. 447/1998 - D.P.R. 160/2010.....	43
ART. 59 - Attività e impianti di cui all'allegato 1 del D.Lgs. 59/2005.....	43
TITOLO VI - TERRITORIO AGRICOLO.....	44
ART. 60 - Zona "E" - Criteri per l'edificazione in zona agricola.....	44
ART. 61 - Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola	44
ART. 62 - Serre e vivai.....	45
ART. 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.....	45
ART. 64 - Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici e attività di recupero di residui verdi compostabili.....	45
ART. 65 - Allevamenti zootecnici intensivi.....	46
ART. 66 - Allevamenti zootecnici di carattere familiare.....	47
ART. 67 - Allevamenti zootecnici non intensivi.....	47
ART. 68 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	47
TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI	48
ART. 69 - Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD.....	48
ART. 70 - Cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche "F1" e "F2".....	49
ART. 71 - Attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo - "F3".....	49

TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....50
ART. 72 - Strade esistenti e programmate 50
ART. 73 - Percorsi pedonali e ciclabili..... 50

ALLEGATO: REPERTORIO NORMATIVO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Massanzago si articola in Piano di Assetto del Territorio, approvato con D.G.P. N°165 del 28/06/2012 e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica e edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P) Provinciale di Padova, il Piano di Assetto del Territorio e quella specifica operativa del P.I.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.

ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
 - salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
 - riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
 - riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppati lungo i principali assi stradali;
 - soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione
 - assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.
4. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T.

ART. 3 - Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
 - Elaborati descrittivi:
 - Relazione Programmatica
 - Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree
 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
 - Prontuario per la realizzazione delle siepi rurali
 - Elaborati grafici:
 - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n°1 - scala 1:5.000;
 - TAV. 2 "Zone significative", fogli n°5 - scala 1:2.000;
 - TAV. 2.a Zone Significative – Massanzago Nord;
 - TAV. 2.b Zone Significative – Massanzago-Sandonò;
 - TAV. 2.c Zone Significative – Massanzago Sud;
 - TAV. 2.d Zone Significative – Zeminiana;

- TAV. 2.e Zone Significative – Zeminiana Sud;
 - Tav.3 “Centro Storico”, fogli n°1 – scala 1:2.000
 - Tav.4 “Rete delle siepi rurali”, fogli n°1 – scala 1:5.000
 - Tav. 5 “Allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto”, fogli n°1 – scala 1:5.000
 - Schedature:
 - Schede puntuali delle C2 Perequate (PRG previgente)
 - Schede delle di attività produttive in zona impropria (D.G.R. n. 3306 del 05.09.1990; D.G.R. n. 3343 del 15.09.1998; D.G.R. n. 3252 del 15.10.2004)
 - Schede di intervento zone D (PRG previgente)
 - Schede dei fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola (D.G.R. n. 2113 del 11.07.2003);
 - Schede dei nuovi fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola
 - Schede degli allevamenti zootecnici intensivi
 - Accordo pubblico privato DCC n.35 del 28.09.2012
 - Elaborati di valutazione:
 - Studio di Compatibilità Idraulica
 - Elaborati informatici:
 - Banca dati alfanumerica e vettoriale
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
 - tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
 - il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
 - fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed elementi di rilievo:
- la struttura storica che comprende la zona “A” e, all'interno e all'esterno della stessa, le Unità Edilizie di valore culturale;
 - la struttura insediativa residenziale, che comprende:
 - le Zone “A”
 - le Zone “B”;
 - le Zone “C1”;
 - le Zone “C1.1”;
 - le Zone “C2”;
 - le Zone “C2 – perequate (PRG previgente)”
 - la struttura produttiva, commerciale, direzionale e agro-industriale costituita dalle Zone “D”;
 - le aree oggetto o da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo “P.U.A.”;

- la struttura agricola rurale zona "E";
 - le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - le aree per cimiteri "e attrezzature tecnologiche "F1" e "F2";
 - le zone per attività ricettive, sportive e ricreative di interesse collettivo private "F3";
 - le aree destinate alla mobilità, che comprendono le strade esistenti e programmate e la rete di percorsi ciclabili
2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio.
 3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo;
 4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche;
 5. I parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.I. trovano definizione all'art.16.

ART. 5 - Attuazione del P.I.

1. Il P.I. è attuato mediante:
 - interventi diretti pubblici e privati;
 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/2004;
2. Ogni volume edilizio esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona, all'interno delle proprietà definite da frazionamenti già approvati.

ART. 6 - Interventi diretti

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
 - attività edilizia libera;
 - attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
 - quelli sul patrimonio edilizio esistente;
 - nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
 - Piano Urbanistico Attuativo;
 - "progetto di coordinamento urbanistico";
 - progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
4. Gli interventi con volume superiore a mc. 1.800 o superficie coperta superiore a mq. 1.200, o comunque riguardanti superfici di zona superiori a mq. 5.000 sono obbligatoriamente assoggettati a P.U.A.;

ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:
 - ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. Obbligatorio";
 - superiori ai limiti volumetrici e dimensionali di cui all'art.6 o per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. L'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale; qualora non sia esteso all'intera zona o area il P.U.A. deve essere inquadrato in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area.
3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
 - la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
 - le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
4. Nelle aree soggette a P.U.A. sono consentiti anche in assenza di piano:

- per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dall'art.45;
 - per gli edifici privi di valore culturale gli interventi di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.
5. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.

ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. Il progetto di coordinamento urbanistico:
 - è volto a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento;
 - non è sostitutivo del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
 - può essere attuato per stralci funzionali;
 - può essere redatto per iniziativa pubblica o privata.
2. Sono sottoposti obbligatoriamente a progetto di coordinamento urbanistico, allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale:
 - zone o aree la cui attuazione è subordinata a P.U.A. per le quali non si provveda ad un unico P.U.A. esteso all'intera zona o area;
 - ambiti specificatamente individuati dal P.I.
 - ambiti definiti mediante provvedimento del Comune che stabilisca contestualmente gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto necessari.
3. Il Consiglio Comunale, sulla base del progetto di coordinamento urbanistico individua gli ambiti dei P.U.A., in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e la realizzazione delle aree a standard.

ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. Il presente P.I. individua le aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 che l'Amministrazione ha inteso assumere con il P.I. adottato con D.C.C. n. 35 del 28.09.2012
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del P.I..
3. La mancata attuazione nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e degli eventuali criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Il P.U.A. può prevedere rispetto al P.I. precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
3. Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante al P.I..
4. Nell'ambito del P.U.A. deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti all'art.15 delle presenti Norme Tecniche Operative.
5. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche riportati nel Repertorio Normativo.
6. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
7. La viabilità pubblica di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata nel rispetto del codice della strada.
8. Gli eventuali marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 3 per quelli ciclo/pedonali.
9. La dotazione minima di aree a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
 - 75% delle aree a standard per la residenza;
 - 80% delle aree a standard per il commerciale/direzionale, escluse le aree da reperire ai sensi della

L.R.15/04;

- 80% delle aree a standard per l'artigianale/produttivo;
10. Le aree a standard primario e le altre aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente al Comune, mentre i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.
 11. Le aree a standard secondario, specificatamente individuate dal P.I., qualora comprese all'interno della delimitazione d'ambito dello strumento urbanistico attuativo, vanno cedute gratuitamente al Comune, mentre i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
 12. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, sia di uso pubblico che private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.
 13. Il Comune può ridefinirne le quantità di cui al precedente punto 9 in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.
 14. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato; è comunque consentito:

- applicare la normativa di cui all'art.19;
- adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

ART. 11 - Credito edilizio

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
 - demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
 - miglioramento della qualità urbana;
 - riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
 - cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
2. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
3. Il Consiglio Comunale con apposita variante al PI:
 - definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - determina l'entità del credito, applicando al volume edilizio rilevato o alle superfici attrezzate e cedute dei coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
 - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione o trasformazione degli immobili;
 - può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio;
 - si esprime sulle proposte presentate dai soggetti interessati.
4. L'individuazione degli interventi avviene attraverso la presentazione di una scheda progettuale.
5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
6. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
 - zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito

edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.

7. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi conformi ai limiti di volume finale risultante, superficie coperta, o superfici di zona di cui all'art.6. Interventi con volume, superficie coperta e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a P.U.A.. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, e nel rispetto dei criteri di progettazione di cui all'articolo precedente, nel caso di P.U.A., raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard richiesto.
2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.
3. L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota parte di indice urbanistico riservato, fino ad una percentuale massima del 30% calcolata rispetto all'indice di zona complessivo.
4. L'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del P.I..
5. L'applicazione dei commi da 1 a 3 è riservata all'esecuzione di interventi edilizi e urbanistici volti alla realizzazione di nuove costruzioni all'interno di tutte le zone o aree escluse le zone "A" ed "E".

ART. 13 - Destinazioni d'uso

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Nelle zone "A" "B" e "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza;
 - attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi classificabili come esercizi di vicinato, magazzini, depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), laboratori per l'artigianato di produzione, di servizio e artistico, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, banche, uffici, studi professionali, agenzie, cinema, teatri, luoghi di svago, scuole di ogni tipo, edifici sportivi ecc.
 - attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
 - tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" e "C":
 - attività industriali e artigianali non compatibili con la residenza;
 - stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
 - magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
 - nuove discoteche, sale da ballo, sala giochi, night club, lap dance, ecc.
 - tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zone.
4. Nelle zone "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come indicate nel Repertorio Normativo per le singole zone:
 - artigianale,
 - industriale,
 - agro-industriale;
 - commerciale;
 - direzionale;
 - turistico ricettive

5. Nelle zone "D" sono escluse:
 - le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio del custode, secondo quanto indicato dall'art.57
 - le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili, sono invece esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
7. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", "C2" per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle presenti norme, ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.
2. Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
3. Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 coperto di dimensione non inferiore a 15 mq. Il primo posto auto pertinenziale, per i primi 15 mq. e per una altezza media di 2,70 m, è in ogni caso escluso dal computo del volume urbanistico, ma concorre al calcolo degli oneri.
4. Nel caso di ristrutturazioni, con aumento delle unità abitative, a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto auto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio, nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia, entro un raggio di m.150 dall'intervento in progetto.
5. Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
6. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
7. Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree.
8. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:
 - 40 mq/100 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie complementari alla residenza; in caso di ampliamento il ricavo dell'area a parcheggio è richiesta qualora l'intervento comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari;
 - un posto auto per posto letto relativamente ad attività ricettivo alberghiere;
 - 2 mq ogni posto a sedere relativo a sale spettacolo, riunione e convegno;
 - 10% della superficie fondiaria destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico.
9. Nelle zone A e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate dal privato, valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 e al comma 6 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostituiva.

ART. 15 - Dotazioni minime di aree per servizi

1. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
 - superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;

- superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale.
2. Le dotazioni minime di aree per servizi si differenziano tra:
 - servizi primari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario. La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:
 - relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
 - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
 - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100
 - servizi secondari: comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico.
 3. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
 4. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
 5. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 3.
 6. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
 7. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

ART. 16 - Parametri edilizi

1. Ai fini dell'applicazione della normativa del P.I. si definiscono i seguenti parametri edilizi.

Superficie utile abitabile (su): ai sensi della L. n. 457/1978 è la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento dell'alloggio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre (D.M. LL.PP. 9 Aprile 1990, art.1).

Superficie non residenziale (snr): è la superficie destinata ai servizi e ai vani accessori, misurata con i criteri della precedente Su. Essa concerne:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;
- androni d'ingresso e porticati liberi di uso privati;
- logge e balconi;

Superficie complessiva (sc): per superficie complessiva Sc s'intende la "superficie utile abitabile" (Su), aumentata del 60% della "superficie netta non residenziale" (Snr): $Sc = Su + 60\% Snr$

Superficie lorda: Superficie misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale ecc.)

Volume: è il prodotto della superficie utile (S.U.) dei vari piani anche parzialmente fuori terra, al netto dei muri esterni e dei divisori, per le rispettive altezze al netto dello spessore dei solai. Sono esclusi dal computo dei volumi:

- i poggiali e le logge con aggetto non superiore a ml 1,50,
- i volumi tecnici al di sopra delle linee di gronda;
- i sottotetti: per le sole parti con altezza interna inferiore a m.1,50;
- i portici ed i passaggi di uso pubblico;
- i camini e gli abbaini;
- le pensiline e le tettoie;
- i portici di pertinenza dell'abitazione;

- i pergolati e i gazebo;
- il posto auto per i primi 15 mq, per un'altezza media di 2,70m, purché sia realizzato conformemente alle disposizioni di cui all'art. 14 e l'edificio non preveda locali interrati. Comunque il posto auto concorre al calcolo degli oneri;
- le scale esterne scoperte o le scale aperte su almeno tre lati;
- il vano scale degli edifici condominiali;
- i modesti manufatti amovibili in legno o similare aventi una superficie non superiore a 8,00 mq. e altezza media non superiore a 2,20 m.;

Eventuali successive modifiche agli elementi sopra elencati e alle loro caratteristiche devono rispettare comunque la densità di zona.

Volumi tecnici: sono i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare posto all'interno dell'edificio; quali i volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione, le canne fumarie, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, e simili. Non costituiscono volumi tecnici, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, e simili.

Superficie territoriale (St): per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di densità territoriale (It), si intende la superficie complessiva di un'area avente la medesima destinazione di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria, nonché di eventuali aree di rispetto. In essa non vanno comprese le aree destinate dal P.I. a standard secondario.

Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dallo strumento urbanistico generale. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento e/o la nuova costruzione di opere pubbliche non previste dal P.I. non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

Indice di densità territoriale (It): rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile, come e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mc/mq.

Indice di densità fondiaria (If): rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria (Sf), ed è espresso in mc/mq.

Superficie coperta (Sc): è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, ad esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a m. 1,50, delle scale aperte e scoperte, ma compresi i portici delimitati da pilastrature indipendentemente dalle loro dimensioni.

Percentuale area coperta: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto.

Altezza massima degli edifici: è la distanza tra l'incrocio del piano dell'intradosso del più alto soffitto orizzontale/inclinato e il piano di facciata e la quota "00" così determinata in relazione all'urbanizzazione circostante:

- nelle aree con opere di urbanizzazione definite, corrispondente alla quota marciapiede/strada;
- in assenza di tali opere e nelle aree con urbanizzazione non definita, corrispondente alla quota del piano campagna aumentata di 50cm.;

Per gli edifici con destinazione produttiva o commerciale l'altezza urbanistica è la distanza tra la quota "00" e l'altezza del fronte del fabbricato.

Altezza di ciascun fronte del fabbricato: ai fini del rispetto dei distacchi dai confini, dalla strada, dagli spazi pubblici e tra fabbricati, l'altezza massima delle fronti è data dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale (per un fronte verso strada) e del piano di campagna (per le altre fronti) e l'altezza massima del piano di facciata, comprensivo di ogni suo elemento.

L'altezza dei volumi tecnici emergenti dalla copertura viene comunque considerata nella misurazione della distanza minima dalle strade, dai confini e tra edifici.

Distanze dai confini (dc): è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato.

E' ammessa su parere della C.E. la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari prima del rilascio della concessione.

Distanze tra fabbricati (df): è la distanza minima misurata sul piano orizzontale ed in modo ortogonale tra la superficie coperta del fabbricato preesistente e quella dell'edificio in progetto. Tale distacco non viene in predicato nell'ipotesi di sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determini ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto.

Distanza dalle strade (ds): è la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc., e la superficie

coperta del nuovo fabbricato.

Numero dei piani: è la somma dei piani che emergono dal suolo, fatta eccezione per il piano di sottotetto e il piano seminterrato fino ad una altezza massima fuori terra complessiva di cm.80

ART. 17 - Disposizioni per le distanze

1. Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree, devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.

Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.
3. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
 - tra pareti finestrate minima assoluta m.10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
 - qualora una sola parete sia finestrata, per la parte prospiciente l'apertura, non deve essere inferiore a m. 10;
 - qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5
 - di cui anche solo uno dotato di portico, senza sovrastanti volumi, non deve essere inferiore a m. 10 dal filo di portico se la parete del sottoportico è finestrata, ovvero non inferiore a m. 5 dal filo esterno di portico se la parete del sottoportico è cieca.
 - nelle zone "A" e nelle "Unità edilizie di valore culturale" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
 - La distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.5
4. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
5. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio ad esclusione della zona "A" e delle "Unità edilizie di valore culturale", la distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:
 - alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10, qualora le finestre riguardino locali abitabili;
 - a m 5 in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

6. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrate dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
 - m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,5;
 - m 7,50, per le altre strade

Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito

7. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.
La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta qualora vi sia un atto di asservimento urbanistico dei proprietari confinanti.
8. La distanza dalle piazze, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione precostituito.
9. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.

10. Nelle zone "B", "C1", "C1.1.", è ammessa l'edificazione in aderenza e/o appoggio ad edifici esistenti salvi i diritti di terzi.
11. I porcili, le stalle, le concimaie e gli allevamenti a carattere familiare e non intensivi, fatte salve differenti distanze previste da disposizioni di legge e/o prescritte da Enti, devono rispettare le seguenti distanze minime:
 - dalle strade: m 40,00;
 - dai confini: m 20,00. È ammessa la costruzione a confine in aderenza con annessi rustici di altra proprietà, o a distanza minore, in accordo tra i confinanti;
 - dai fabbricati residenziali: m 30,00
 - da edifici esistenti della stessa natura: pari all'altezza dell'edificio più alto.
12. La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada. Non sussiste l'obbligo del rispetto della distanza minima, salva diversa specifica disposizione delle presenti norme di attuazione, dalle strade private non gravate da servitù di uso pubblico. Resta comunque la facoltà del Sindaco (sentita la C.E.) di imporre un diverso allineamento in conformità alla situazione esistente in loco.

ART. 18 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I.. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, come da atto di indirizzo, approvato con D.G.R. N°828 del 21/03/2006 sono così elencate:
 - strade residenziali;
 - spazi di sosta e di parcheggio;
 - fognature duali (salvo diversa specificazione);
 - rete idrica di adduzione;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
 - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
 - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
 - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
 - raccordi e svincoli stradali;
 - barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
 - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
 - piazzole di sosta per gli autobus;
 - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
 - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
 - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
 - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
 - asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;

- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.
6. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal Piano Regolatore Comunale, ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, i ragione dei seguenti criteri:
- in funzione della realtà territoriale comunale;
 - dimensione degli insediamenti urbani;
 - esigenze della collettività.
7. L'Amministrazione Comunale determina in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.
8. Le opere di urbanizzazione primaria sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria qualora gli interventi, per l'ampiezza, onerosità e conseguente rilevanza dell'interesse pubblico espresso, consentano, anche al di fuori dei confini dell'ambito d'intervento, un sensibile innalzamento della qualità di vita ed un apprezzabile effetto migliorativo.
9. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana e delle infrastrutture per un importo equivalente.

ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente

1. Salvo diverse prescrizioni nelle zone "A" e nelle Unità Edilizie di valore culturale, in tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità di zona, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I., che abbiano conseguito l'abitabilità/agibilità, sono consentiti, anche in assenza di P.U.A. preventivamente richiesto dal P.I.:
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani;
 - il recupero a scopo residenziale del volume dei sottotetti di edifici residenziali limitatamente ai vani che rispettino le norme igienico sanitarie, a condizione che sia presentato il progetto edilizio e siano versati i relativi oneri.
2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Oltre agli interventi di cui sopra, con esclusione della zona "A", delle Unità Edilizie di valore culturale e delle zone "D" e "E", sono consentiti anche in presenza di saturazione della densità di zona gli interventi di ampliamento per gli edifici residenziali unifamiliari anche tra loro accostati e alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento è concesso per una sola volta mediante impegnativa unilaterale, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni unità abitativa esistente senza aumento del numero delle unità abitative;
 - non sono consentite riduzioni della superficie e del numero di posti auto se gli stessi risultano inferiori al minimo stabilito all'art.14.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:
- riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio;
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
 - registrazione di una convenzione nella quale si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le

garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

5. Nel caso il riordino preveda la demolizione di fabbricati incoerenti o in contrasto, previa demolizione dell'immobile non coerente, il recupero delle volumetrie deve avvenire prioritariamente nelle seguenti modalità:
 - in adiacenza all'abitazione principale esistente;
 - in prossimità all'abitazione principale esistente.

Ai fini della determinazione del volume recuperabile ammesso deve essere considerata la superficie coperta del fabbricato preesistente per un'altezza standard di 3 mt.

6. Nelle zone diverse dalla zona "A", dalla zona "C1.1", dalla zona "D" e dalla zona "E", la modifica delle utilizzazioni in atto relativamente a edifici esistenti (regolarmente assentiti) verso la destinazione d'uso residenziale è ammessa nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.I. della disciplina specifica prevista dalla zona, contestualmente alla riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza.
7. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescrive il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Ogni altro tipo di ampliamento essere esplicitamente previsto nella scheda progettuale di cui agli artt. 57-58.

Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitariamente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di cui al comma 1, punto a).

8. Gli interventi di ampliamento per edifici che abbiano già raggiunto il limite di utilizzo urbanistico della zona sulla quale insistono rientrano nella quantità massima consentita, se superiore, ai sensi dei provvedimenti nazionali e regionali.
9. Ai sensi del R.D. 368/1904, art 133, "fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorchè alle distanze stabilite".

ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I.
2. Il cambio di destinazione d'uso prevede il pagamento dei relativi oneri e la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie, nonché dei parcheggi pertinenziali.

Qualora gli immobili ristrutturabili, ovvero le volumetrie recuperabili, superino le volumetrie massime consentite per intervento diretto di cui all'art.6, sull'istanza si esprime il Consiglio Comunale, che provvede all'adozione di una specifica variante al P.I. per disciplinarne il recupero e il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza.

3. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico secondo quanto previsto dalla L.R. 15/2004.

ART. 21 - Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente uffici tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.

TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART. 22 - Vincoli

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.

ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Nell'ambito dell'area oggetto di vincolo è vietata l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.
4. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero.

ART. 24 - Vincolo sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R. 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

ART. 25 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 parte III – Corsi d'Acqua

1. Il P.I. individua i seguenti corsi d'acqua di cui all'art. 142 lett. c) del D.Lgs 22.01.2004 n.42: Muson Vecchio, Scolo Fossalta, Marzenego, Rio Storto.
2. Gli interventi ammessi in tali aree dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio

ART. 26 - Vincolo paesaggistico – D.Lgs 42/2004 art.142 lett. m – Zone di interesse archeologico

1. Si richiama l'applicazione, in tutto il territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, degli art. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 relativamente all'esecuzione di indagini geologiche preventive. Gli interventi che ricadono all'interno dei siti descritti nella Carta Archeologica del Veneto e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa.

ART. 27 - Ambiti Naturalistici di Livello Regionale

1. Trattasi di ambiti fluviali individuati nel P.T.C.P., corrispondenti a indicazioni del P.T.R.C., ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

2. In tali ambiti è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ad eccezione dei casi di comprovata pubblica necessità, è fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Dovrà in ogni caso essere preventivamente consultato l'Ente gestore del corpo idrico

ART. 28 - Agro Centuriato – Cardi e Decumani

1. Le strade, i tracciati e i percorsi storici del graticolato romano, individuati quali elementi essenziali del sistema viario originario non possono essere modificati nel loro andamento e, per quanto possibile, debbono essere riportati alle primitive dimensioni. In ogni caso sono ammesse rettifiche rese necessarie da ragioni di sicurezza del traffico e della circolazione. Su almeno un lato di tali strade, che si svolgono da nord a sud, è ammessa la posa a dimora di essenze arboree, cespugli, siepi ed alberi isolati secondo il criterio della naturalità.
2. Sul sedime delle strade medesime, solo quando non sia possibile individuare soluzioni alternative, è ammessa la posa in opera di reti tecnologiche ed è vietata la installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale e attrezzature ricettive e della ristorazione che devono essere conformi agli schemi tipologici deliberati dalla Giunta Regionale.
3. I passi carrai sono ammessi purché realizzati con forme e con materiali compatibili con le caratteristiche del tracciato e dell'ambiente circostante.
4. La tutela non si estende al quadrato interno alle strade, salve le disposizioni di altre normative quali quelle del D.Lgs 42/2004. Sono sempre ammessi interventi di tutela e di valorizzazione effettuati dalla Soprintendenze Archeologiche del Veneto e ai Beni ambientali e architettonici, o autorizzati dalle stesse.

ART. 29 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.
2. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) recupero funzionale agli edifici stessi così come previsto dalla L. 166/2002;
 - c) ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso;

ART. 30 - Viabilità / fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992

1. Si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione, come riportato nella seguente tabella.
2. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
3. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art.17 delle presenti Norme Tecniche Operative.
4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto sono consentite le seguenti opere:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
 - ampliamento, salvo limiti e restrizioni imposti dalle presenti Norme Tecniche per particolari categorie di edifici o specifica normativa.
5. Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. ubicate nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale".