

PI



2° VARIANTE AL P.I.

VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI,
MODICHE PUNTUALI E MODIFICHE NORMATIVE.

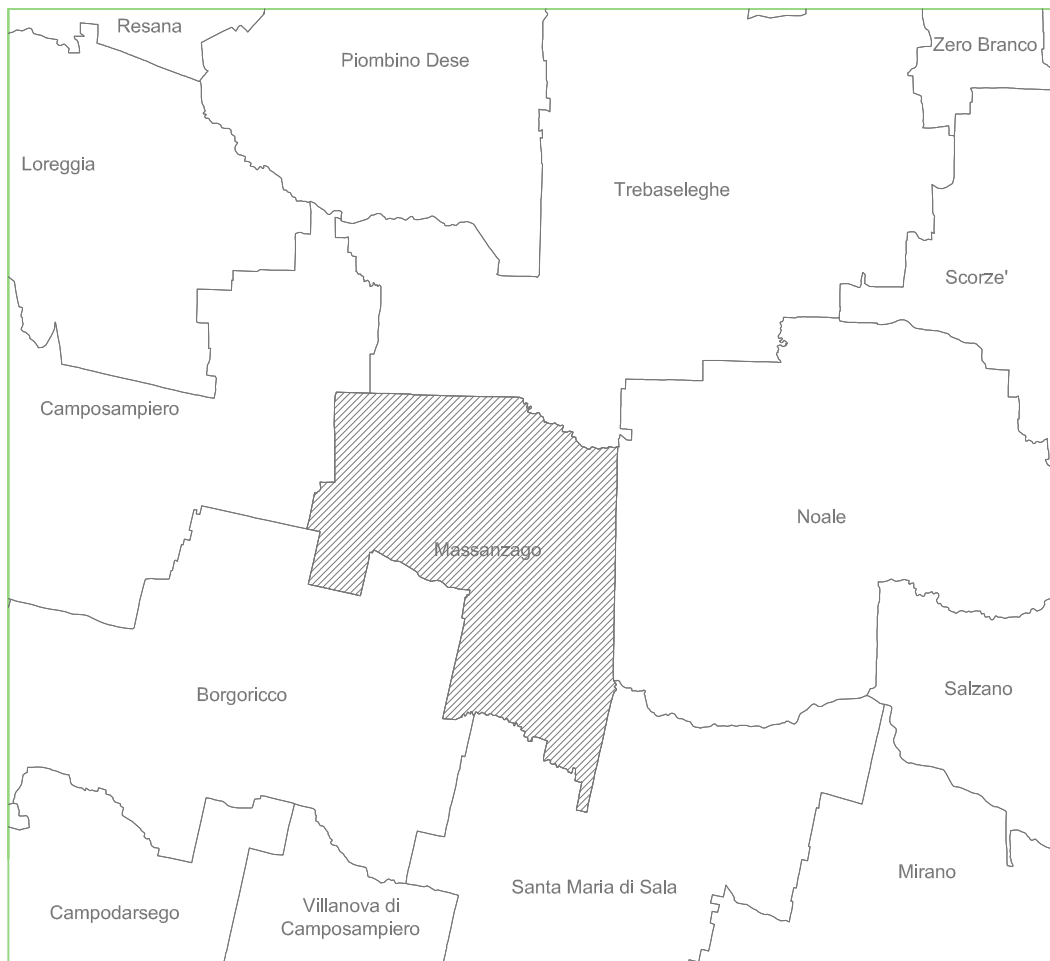
FASCICOLO DI PROGETTO

Il Sindaco:
Scattolin prof. Stefano

Il Responsabile ufficio urbanistica:
Dott. Gianni Campello

Progettista:
Arch. Roberto Cavallin

CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)



Indice

1 - Premessa.....	2
2 – Il Piano Regolatore Comunale	3
3 - Cronistoria del P.I. vigente	3
4 - Elenco elaborati del P.I. vigente.....	4
5 - Elenco elaborati della 2ª variante al P.I.....	5
6 – Descrizione della variante.....	6
6.1 Valutazione delle istanze.....	6
6.2 Dimensionamento	10
6.3 Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)	10
6.4 Modifica alle NTO: estratti e comparazioni.....	13
6.5 Modifica al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: estratti e comparazioni.....	23
6.6 Estratti P.I. vigente e modificato	24

1 - Premessa

La Regione Veneto in data 16/03/2015 ha emanato la L.R. n° 4, disponendo, tra i vari argomenti trattati, che ogni comune, inizialmente entro 180 gg dall'entrata in vigore della legge e poi entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblici un avviso finalizzato all'adozione delle cosiddette "varianti verdi", con il quale si invitano gli aventi titolo che abbiano interesse, a presentare richieste di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

A seguito della pubblicazione dell'avviso e della modulistica per la presentazione delle domande sono già pervenute, entro i termini stabiliti dal Comune, varie richieste di variante finalizzate allo stralcio di aree edificabili ed alla loro riclassificazione per una destinazione urbanistica priva di edificabilità.

Il Comune di Massanzago, come previsto dall'art. 7 L.R. n° 4/2015, ha valutato le istanze pervenute ed intende procedere con l'adozione dell'apposita variante.

Il Comune di Massanzago ha inoltre avviato le attività preliminari per la redazione di una nuova variante al P.I., attraverso l'illustrazione al consiglio comunale del documento programmatico preliminare (D.C.C. n° 7 del 17/12/2015), effettuando anche le relative attività di concertazione e consultazione supportate dalla pubblicazione di apposito avviso pubblico.

Sulla base delle istanze pervenute e delle relative valutazioni istruttorie eseguite dagli uffici comunali è stato ritenuto di inserire nella presente variante anche alcune puntuali modifiche sia a destinazioni urbanistiche sia al corpo normativo.

Essendo il Comune di Massanzago dotato di Piano di Assetto del Territorio la variante dovrà essere adottata ed approvata seguendo la procedura prevista all'art. 18 della L.R. n° 11/2004.

2 – Il Piano Regolatore Comunale

Il Piano Regolatore Comunale di Massanzago è attualmente costituito dai seguenti strumenti urbanistici:

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (P.A.T.I.)

P.A.T.I. tematico del "Camposampierese" ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n°94 del 29/05/2014;

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

P.A.T. comunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 16.12.2010 e approvato, ai sensi dell'art. 14, comma 6 della LR 11/2004, con le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relativa Valutazione Tecnica Provinciale, con deliberazione di Giunta Provinciale n.165 del 28.6.2012.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 2.8.2012, il Comune di Massanzago ha preso quindi atto dell'approvazione del PAT da parte della Provincia con la deliberazione di cui al punto precedente e dell'avvenuto adeguamento dei relativi elaborati alle prescrizioni e indicazioni di cui alla stessa deliberazione provinciale;

- PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi".

Successivamente il Comune ha approvato alcune varianti di cui si riporta, nel successivo capitolo 3, la relativa cronistoria.

3 - Cronistoria del P.I. vigente

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti al P.I. con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter della loro approvazione:

1ª VARIANTE al Primo PI/PRG ai sensi dell'art.58 del D.L. 25.8.2008, n.112, convertito in L.133/2008 e s.m.i.

(valorizzazione di un'area del patrimonio immobiliare comunale)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 26 del 02.08.2012

Approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 10.10.2012

2ª VARIANTE al Primo PI/PRG ai sensi dell'art.6 della LR11/2004

(accordo pubblico privato per la realizzazione del nuovo asilo nido di Massanzago)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 28.09.2012

Approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 21.01.2013

VARIANTE Generale PI ai sensi dell'art.18 della LR11/2004

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 58 del 21.12.2012

Approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 18 del 22.04.2013

1ª VARIANTE al PI ai sensi dell'art.18 della LR11/2004

(accordo pubblico privato Ditta Società N&C srl e Cagnin Filippo)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 29.07.2013

Approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 52 del 23.10.2013

4 - Elenco elaborati del P.I. vigente

Il Piano degli Interventi attualmente vigente è costituito dalla sommatoria di tutte le varianti elencate al precedente capitolo 3 ed è composto dai seguenti elaborati con valore normativo:

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-Sandono;
- 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.5 del 21.01.2013)
- Accordo pubblico privato (DCC n.52 del 23.10.2013)

Elaborati di valutazione:

- Studio di Compatibilità Idraulica

Elaborati informatici:

- Banca dati alfanumerica e vettoriale

5 - Elenco elaborati della 2ª variante al P.I.

Gli elaborati della presente variante sono raggruppati in un unico fascicolo comprendente la relazione tecnica, la verifica del dimensionamento, il calcolo della variazione di SAU trasformabile, gli estratti del P.I. vigente e del P.I. modificato con la variante.

6 – Descrizione della variante

6.1 Valutazione delle istanze

Per la valutazione delle istanze volte allo stralcio di aree edificabili sono stati applicati i seguenti criteri di massima in adempimento alla finalità di contenimento di consumo di suolo indicata all'art. 7 L.R. n° 4/2015 ed inoltre alla coerenza con i criteri informativi del P.I. vigente:

- La riclassificazione deve essere coerente con la finalità di contenimento di consumo di suolo;
- Le aree edificabili contigue alla zona agricola vanno riclassificate ad uso agricolo;
- Le aree oggetto di riclassificazione devono essere dotate di autonoma edificabilità;
- La riclassificazione non deve riguardare aree urbanizzate, degradate o dismesse o sottoutilizzate salvo l'impegno alla riconversione all'uso agricolo;
- La riclassificazione non deve precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti;
- La riclassificazione non deve generare anomali ed irregolari assetti morfologici delle zone edificabili o generare aree agricole intercluse all'interno di insediamenti urbani;
- Le istanze di riclassificazione sono valutate anche sulla base della loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico di riferimento, la presenza di opere di urbanizzazione, ecc.

Dopo l'istruttoria delle domande pervenute al Comune sono state predisposte le seguenti modifiche al P.I. vigente:

1. Lo stralcio di 4 lotti liberi;
2. La riduzione della capacità edificatoria di un lotto libero
3. La riclassificazione di due porzioni di zona C1.1 in zona agricola E;
4. La modifica dei parametri edificatori di una porzione di zona C1 con conseguente creazione di una nuova C1.
5. La ridefinizione di un'area facente parte di Piano Urbanistico Attuativo decaduto
6. L'ampliamento di una zona C1.1 senza previsione di nuova capacità edificatoria.
7. Alcune puntuali modifiche alle NTO richieste dagli uffici comunali

In particolare per quanto riguarda il punto 5 va precisato che la modifica della previsione urbanistica è rivolta al ripristino della classificazione di zona presente nel P.I. "ex. P.R.G." che la variante generale al P.I. ha riclassificato in maniera anomala, cioè come "PUA 5", omettendo di indicare le ZTO sottostanti ed inoltre perimetrando alcune aree non effettivamente comprese nel P.U.A. denominato "Raggio di Sole", tra l'altro già decaduto per decorrenza dei termini di validità.

Va specificato inoltre che la variazione di cui al punto 5 riguarda solo una parte del P.U.A. "Raggio di Sole", cioè quella riferita allo stralcio n° 2 che non è mai stato convenzionato e quindi mai attuato.

La variazione di cui al punto 5, relativa alla zona C1.1/18 comporta la verifica dei criteri previsti al punto 6. dell'art.51 del P.A.T. riferito agli ambiti di edificazione diffusa, di cui si riporta un estratto:

"L'individuazione, in sede di P.I., dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;*
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;*
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³ /m² (rif. ex art. 24 L.R. 61/85)*
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85),"*

Dalle verifiche eseguite risulta che tutti i parametri previsti per l'ambito di edificazione diffusa composto dalle zone C1.1/18a, C1.1/18b e C1.1/18c risultano soddisfatti come riportato nella tabella seguente:

Tabella 6.1.1: Verifica parametri ambito edificazione diffusa

ZTO	Sup. territoriale (mq)	Volume lordo esistente al 16/12/2010 (mc)	Sup. coperta esistente (mq)	Densità edilizia lorda esistente (mc/mq)	Rapporto di copertura esistente (mq/mq)
C1.1-18a	5219	3216	786	0,62	0,15
C1.1-18b	2417	2383	425	0,99	0,18
C1.1-18c	10245	4198	1014	0,41	0,10
TOTALE	17881	9797	2225	0,55	0,12

Per i dettagli delle singole variazioni si rinvia alla tabella "Elenco Variazioni" riportata di seguito.

Tabella 6.1.2: Elenco variazioni

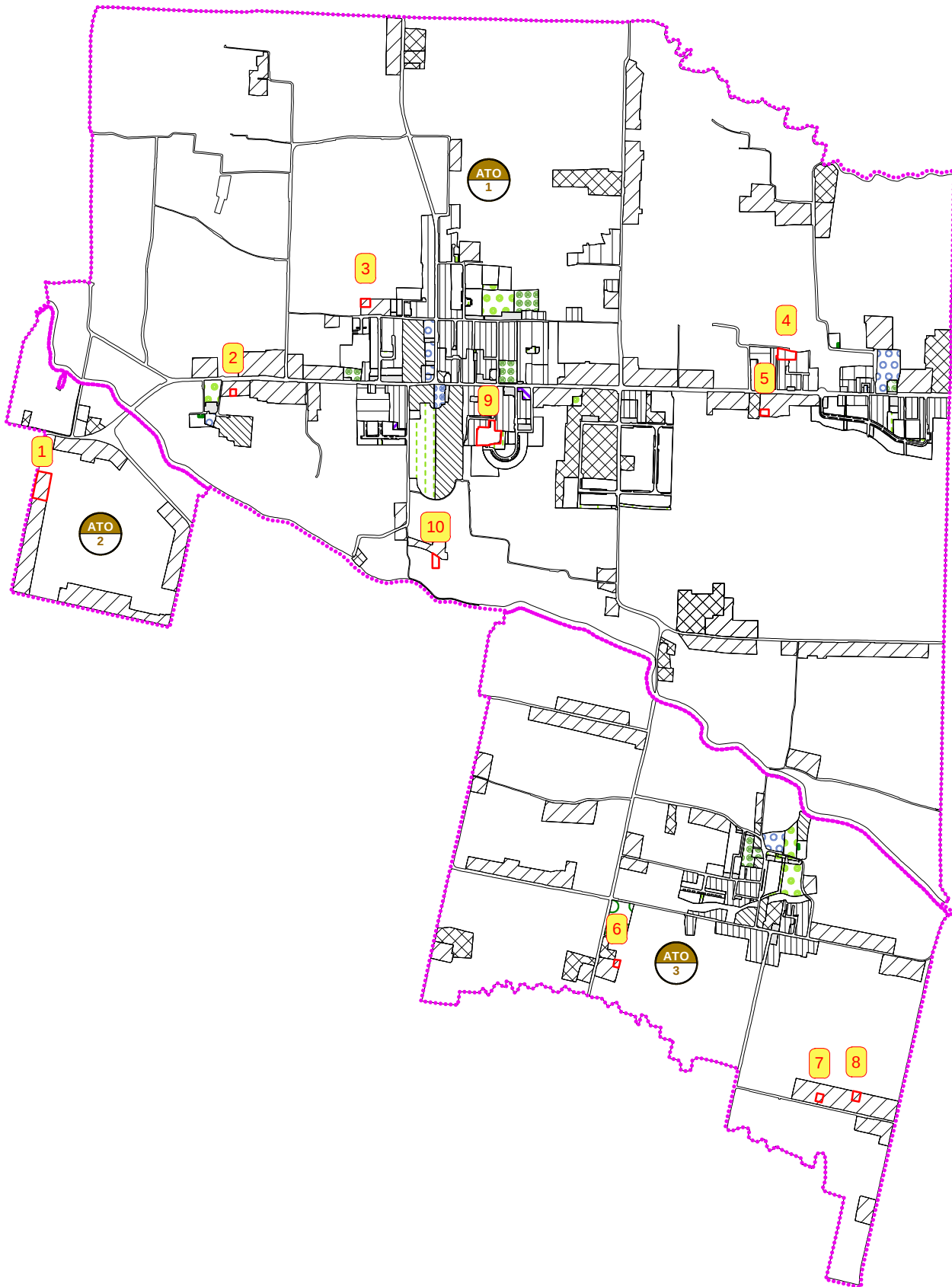
DESCRIZIONE VARIAZIONE			ELABORATI MODIFICATI	ATO	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE			VARIAZIONE SUPERFICIE (mq)							VARIAZIONE SAU TRASFORMABILE (*)
n°	NUOVE PREVISIONI	PREVISIONI STRALCIATE			RESIDENZIALE (volume - mc)	COMMERCIALE / DIREZIONALE (Sup. lorda di pavimento - mq)	INDUSTRIALE / ARTIGIANALE (Sup. di zona - mq)	B	C1	C1.1	PUA	C2	Sc	E	
1	Zona agricola e fascia di rispetto stradale	Stralcio porzione zona C1.1-39	1 - 2B	ATO 2	0	0	0	0	0	-7311	0	0	0	7311	-4986
2		Riduzione della capacità edificatoria del lotto libero n° 17 ricadente in zona C1.1-10 da 640mc a 400 mc	1 - 2B - RN	ATO 1	-240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Zona agricola	Stralcio porzione zona C1.1-37	1 - 2B	ATO 1	0	0	0	0	0	-1455	0	0	0	1455	-1370
4	Nuova zona C1-11 con indice di edificabilità 0,6 mc/mq	Stralcio porzione di zona C1-5 con indice di edificabilità 1,2 mc/mq	1 - 2B - RN	ATO 1	-1987	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5		Stralcio lotto libero n° 43 di mc 720 ricadente in zona C1.1-6	1 - 2B - RN	ATO 1	-720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6		Stralcio lotto libero n° 60 di mc 600 e porzione di zona C1.1-44	1 - 2D - RN	ATO 3	-600	0	0	0	0	-799	0	0	0	799	0
7		Stralcio lotto libero n° 61 di mc 800 ricadente in zona C1.1-29	1 - 2E - RN	ATO 3	-800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8		Stralcio lotto libero n° 62 di mc 800 ricadente in zona C1.1-29	1 - 2E - RN	ATO 3	-800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Nuove zone C2/6a e C2/6c prive di capacità edificatoria, nuova zona C2/6b con indice di edificabilità 0,8 mc/mq e ripristino zona B/15	Stralcio porzione PUA-5 decaduto e della quota parte corrispondente a 674 mq di standads	1 - 2B - RN	ATO 1	-3660	0	0	713	0	0	-8070	7357	-674	0	0
10	Ampliamento zona C1.1-18c	Riclassificazione porzione zona E	1 - 2C	ATO 1	0	0	0	0	0	1609	0	0	0	-1609	433
TOTALE					-8.807	0	0	713	0	-7.956			-674	7.956	-5923

(*) valori negativi rappresentano S.A.U. in ZTO di trasformazione del PI vigente che la variante riclassifica ad uso agricolo (mq) o in zone a servizi che non consumano S.A.U.

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

INDIVIDUAZIONE VARIAZIONI



6.2 Dimensionamento

Per quanto riguarda la verifica del dimensionamento del Piano la presente variante comporta:

- una diminuzione della volumetria edificabile netta residenziale in ZTO residenziali di mc. 8807, per n° 73 abitanti teorici (5147 mc. x 1.25 / 150 mc./ab.);
- a fronte dello stralcio di capacità edificatoria residenziale, una diminuzione del fabbisogno di aree a servizi di (73 abitanti x 30 mq./ab.) 2190 mq..
- una riduzione delle aree a standard previste dal P.I. vigente di 674 mq (quota parte delle aree a standards previsti nell'area "PUA-5" relativa al secondo stralcio del P. di L. "Raggio di Sole").

Considerato che la presente variante, pur prevedendo una riduzione di 674 mq di aree a standards nel P.I. vigente, prevede anche la diminuzione del fabbisogno di aree a servizi di 2190 mq a seguito della diminuzione degli abitanti teorici conseguente allo stralcio di aree edificabili, il dimensionamento del P.I. risulta verificato.

6.3 Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

Il P.A.T. ha determinato, attraverso una puntuale mappatura derivate dalla ricognizione sul campo, la quantità di Superficie Agricola Utilizzata esistente alla data di adozione del P.A.T. e successivamente la quantità, in termini di superficie, di aree S.A.U. che possono essere trasformate con il P.I. in zone con destinazione diversa da quella agricola. Tale valore (S.A.U.T.) risulta pari a 137.256 mq.

Nella tabella seguente è riportato il consumo di SAT a seguito delle varianti al P.I. già approvate:

Tabella 6.3.1: Riepilogo S.A.U. Piano Interventi vigente

ELENCO VARIANTI	SAT CONSUMATA (mq.)
1ª variante al Primo PI/PRG	0
2ª variante al Primo PI/PRG	4.900
Variante Generale PI	34.600
1ª variante al PI	7.160
TOTALE S.A.T. consumata nel PI vigente	46.660

Come già specificato nella precedente "tabella 6.1.1: Elenco variazioni", la presente variante comporta nel suo complesso il "ripristino" di 6356 mq di S.A.T.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della S.A.T. residua a seguito dell'adozione della seguente variante:

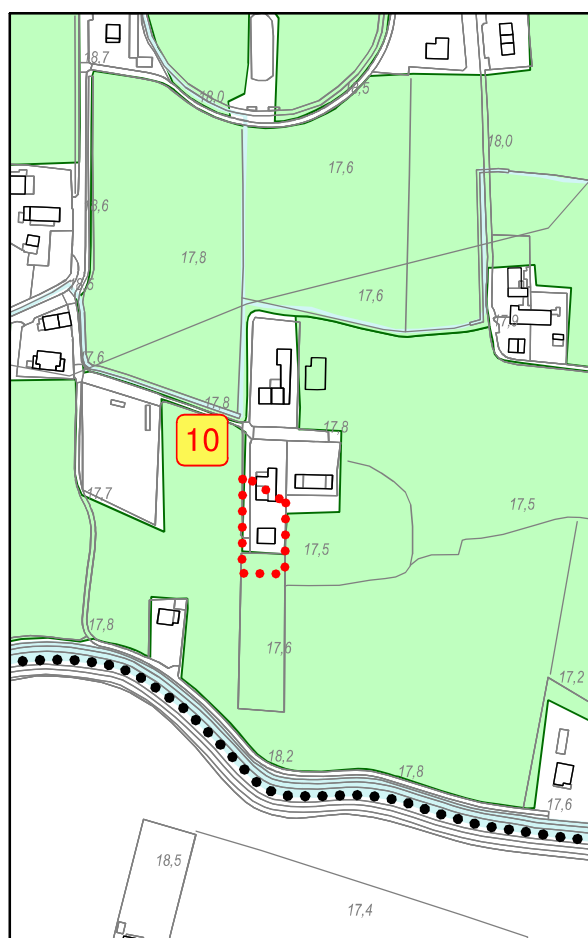
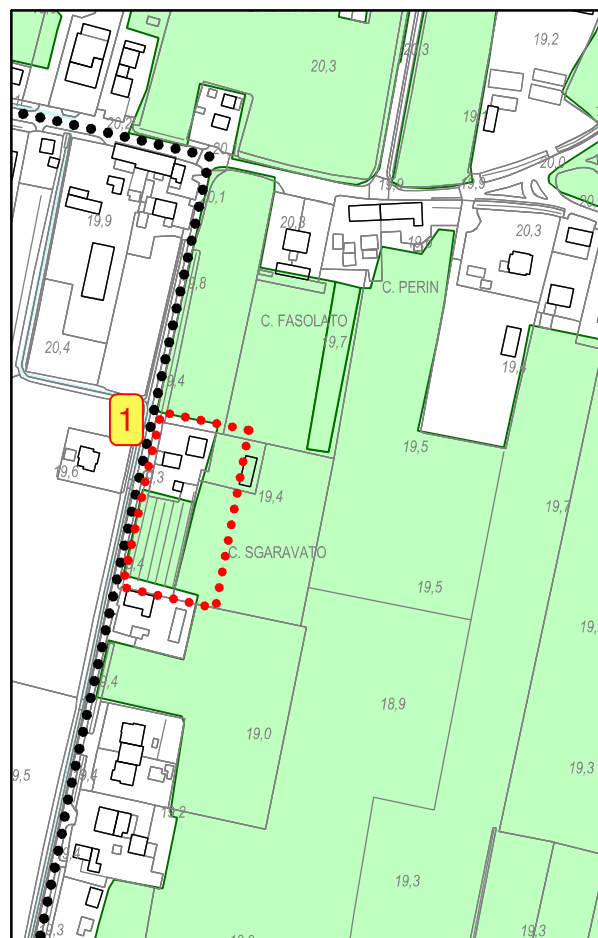
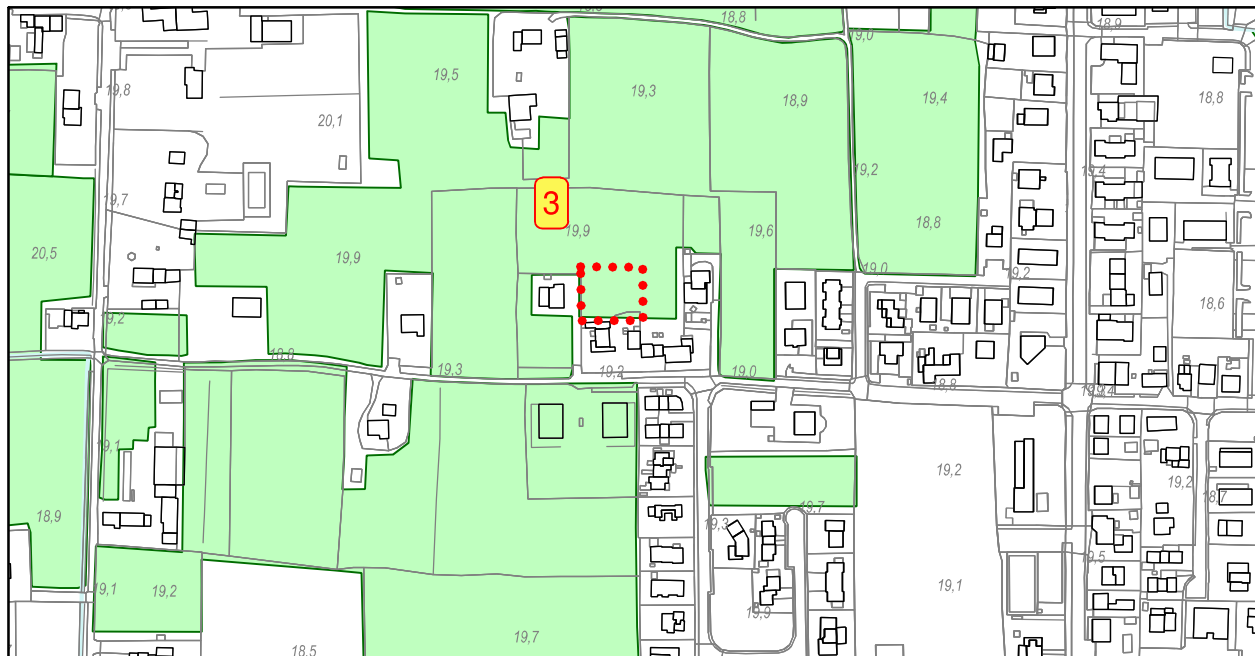
Tabella 6.3.2: Calcolo S.A.T. residua

S.A.T. da P.A.T. (mq)	137.256
S.A.T. consumata da varianti approvate (mq)	46.660
S.A.T. consumata dalla presente variante (mq)	-5.923
S.A.T. residua (mq)	96.519

Di seguito estratti con individuazione delle variazioni che comportano consumo o ripristino di S.A.T.

COMUNE DI MASSANZAGO Provincia di Padova 2^a Variante al P.I. <i>ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005</i>	RIFERIMENTI	
	SCALA	1:5000
	Individuazione S.A.U. Individuazione variazioni	

INDIVIDUAZIONE VARIAZIONI S.A.U.



6.4 Modifica alle NTO: estratti e comparazioni

La presente variante prevede la modifica dei seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative:

- ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
- ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali;
- ART. 16 - Parametri edilizi;
- ART. 19 - Norme per l'edilizia esistente;
- ART. 47 - Norme generali per gli interventi;
- ART. 52 - Zone "B", "C1";
- ART. 53 - Zone "C1.1";
- ART. 54 - Zone "C2";
- ART. 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo;
- ART. 71 - Attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo - "F3".

Di seguito estratti comparativi con evidenziato con la simbologia ~~xxxxx~~ le parti per le quali si propone lo stralcio, mentre con la simbologia xxxxx le parti per le quali si propone l'integrazione.

Artt. dal 1 al 9 omissis

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. **Le aree verdi da computare a standard primario devono avere dimensioni adeguate. Non verranno in tal senso considerate le aiuole spartitraffico, quelle di separazione tra le strade ed i marciapiedi, le porzioni centrali di rotatorie ed altro**

che per dimensione e posizionamento non consentono di essere attrezzate/arredate/piantumate/utilizzate in funzione all'uso cui saranno destinate.

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.

Artt. dal 11 al 13 omissis

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 sostitutiva.

10. Nelle altre zone, con esclusione della zona E, la monetizzazione è consentita solo per le aree a parcheggio destinate/da destinarsi ad uso pubblico;

Art. 15 omissis

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 poggioli e le logge con aggetto non superiore a ml 1,50;
- i volumi tecnici al di sopra delle linee di gronda;
- i sottotetti: non praticabili e privi di collegamento verticale con il piano inferiore ovvero con altezza media inferiore a m.1,80;
- i portici ed i passaggi di uso pubblico;
- i camini e gli abbaini;
- le pensiline e le tettoie;
- i portici di pertinenza dell'abitazione ovvero aperti almeno su due lati;
- i pergolati e i gazebo;
- il posto auto per i primi 15 mq, per un'altezza media fino a 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 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. 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.

È 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 del permesso di costruire.

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.

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

Artt. dal 17 al 19 omissis

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 di edifici ~~residenziali~~ **esistenti alla data di adozione del P.I.**, alle seguenti condizioni:
 - l'ampliamento **residenziale** è concesso per una sola volta mediante impegnativa unilaterale **registrata**, 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.
 - edifici o parti di edificio con utilizzazione diversa dalla residenza, nella misura non superiore a mq 50 (cinquanta) della superficie utile di pavimento **mediante impegnativa unilaterale registrata**.
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 **/impegnativa unilaterale** 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 l'altezza media interna.
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 all'art 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". Le distanze di cui trattasi sono quelli dagli scogli di bonifica ovvero quelle di cui al successivo art. 31 delle presenti NTO.

Artt. dal 20 al 46 omissis

ART. 47 - Norme generali per gli interventi

1. Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di interesse, culturale, storico, artistico.
2. Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1, A2, B2 esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, funzionali agli alloggi esistenti al fine di migliorarne la qualità abitativa:
 - a) sono consentiti per una sola volta **mediante convenzione/impegnativa unilaterale registrata di cui all'art. 19, comma 3 delle presenti N.T.O.**;
 - b) nel limite del 20% della volumetria esistente;
 - c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità edilizia con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica;

- d) è ammesso l'aumento del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un 1 posto auto per ogni unità abitativa;
 - e) devono rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e D.M. 1444/68 e le pareti della sopraelevazione siano prive di finestre e quindi cieche e nel rispetto dell'art.17 comma 7.
 - f) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Devono essere seguiti i seguenti criteri per gli interventi:
- a) *Ampliamenti*: Gli ampliamenti di cui al punto 2) in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o in subordine può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purchè lo stesso sia coerentemente integrato nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
 - b) *Altezze degli edifici*: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.
 - c) Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
 - ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie delle Unità Edilizie A1;
 - ad esclusione dei fronti principali e quelli comunque prospettanti su piazze e spazi pubblici;
 - sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.
4. E' richiesta la formazione di PUA per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione complessivamente maggiori a 1800 mc. Allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente richiesto.
5. Attraverso l'analisi filologica e il progetto di massima estesa all'intera Unità Edilizia e/o con PUA sono ammessi per gli edifici con classificazione compatibile interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime nuovo edificato indicato.
6. Devono essere rispettate le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

7. Con gli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di permesso a costruire, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.

Artt. dal 48 al 51 omissis

ART. 52 - Zone "B", "C1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.; il P.U.A. è obbligatorio solo per le aree perimetrate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione è subordinato alla:
 - eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti o eventualmente carenti a giudizio del Comune, da realizzare prima o contestualmente alla costruzione;
 - stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
5. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
 - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza ~~massima~~ media 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
 - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2,70;Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
7. Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera nonché a blocco prevedenti un massimo di 5 unità abitative.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

ART. 53 - Zone "C1.1"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.; il P.U.A. è

- obbligatorio solo per le aree indicate nel Repertorio Normativo.
2. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19 sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. **In alternativa all'ampliamento previsto dall'art. 19 delle presenti N.T.O. è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 400 per lotto già edificato.**
 3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
 - riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni,
 - completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio;
 - sistemazione, riduzione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione primarie mancanti o eventualmente carenti a giudizio del Comune, da realizzare prima o contestualmente alla costruzione;
 - stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
 4. Sugli edifici non residenziali sono consentiti interventi di riconversione nelle modalità indicate all'art.19 comma 5 fino ad un massimo di mc.1000 per edificio.
 5. Il volume riportato nel Repertorio Normativo corrisponde al volume complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria della quota base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
 6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
 - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza **massima media** 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
 - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70;Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
 7. **Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera. Non sono ammesse tipologie a blocco.**
 - 7.8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Interventi puntuali di nuova edificazione – lotti liberi

8. L'allegato repertorio normativo individua la superficie dei lotti liberi, impiegabili per nuova edificazione e la massima potenzialità edificatoria attribuita ai singoli lotti. Relativamente a tali aree:
 - il rilascio del permesso di costruire, limitatamente alle prime case di abitazione e alla conseguente riduzione del 50% del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione (previsto dalla D.C.C.n.67 del 23/12/2009), è subordinato alla preventiva istituzione di un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del proprietario del terreno alla data di adozione della presente P.I. Il vincolo potrà essere eventualmente estinto prima della scadenza previa corresponsione della quota di contributo pari al 50% precedentemente non versata
 - l'effettiva cubatura realizzabile dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio del permesso di costruire, considerando l'area complessiva di pertinenza e l'incidenza volumetrica di eventuali edifici esistenti;

- per gli interventi previsti sussiste l'obbligo del completamento delle opere di urbanizzazione mancanti e dei relativi allacci;
- la sistemazione degli spazi scoperti deve assicurare il massimo drenaggio delle acque meteoriche nel terreno; sono pertanto vietate le pavimentazioni non idonee a questo scopo.
- negli interventi di nuova edificazione ricadenti all'interno del centro abitato, sono consentite anche le destinazioni d'uso commerciali/direzionali, nei limiti di cui all'art.13 comma 7.

ART. 54 - Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art.10.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo,
3. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.19 sono consentiti tramite intervento diretto gli interventi di ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
4. Qualora il P.U.A. non sia esteso all'intera zona è prescritta la redazione di un progetto di coordinamento urbanistico di cui all'art.8 sulla base del quale il Consiglio Comunale definirà l'ambito dei P.U.A. come stralci funzionali.
5. L'indice di edificabilità riportato nel Repertorio Normativo corrisponde all'indice complessivo massimo (pari al 100%), calcolato come sommatoria dell'indice base (70% del complessivo) e quota parte massima (30% del complessivo) riservata agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.12.
6. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione:
 - di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza **massima media** 2,20 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio;
 - pergolati aventi ingombro massimo di mq. 15 e altezza media non superiore a ml. 2.70;

Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.

Artt. dal 55 al 62 omissis

ART. 63 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
2. Tale manufatto dovrà:
 - avere dimensioni fino a 8 mq e altezza **massima media** 2,20 m;
 - essere realizzato in legno;
 - essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.

Artt. dal 64 al 70 omissis

ART. 71 - Attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo - "F3"

1. Le zone "F3" comprendono le attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo.
2. Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo

con riferimento all'art.13.

3. Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune. **Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 19 delle presenti N.T.O..**
4. Il progetto unitario di sistemazione urbanistica e ambientale, che può essere ulteriormente precisato in sede di Permesso di costruire, deve contenere:
 - la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
 - gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
 - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.
5. L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Permessi di costruire.
6. I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art.17 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A..
7. La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

6.5 Modifica al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale: estratti e comparazioni

La presente variante prevede la modifica dei seguenti articoli del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:

- Art. 4 – Recinzioni

Di seguito estratti comparativi con evidenziato con la simbologia ~~xxxxx~~ le parti per le quali si propone lo stralcio, mentre con la simbologia xxxxx le parti per le quali si propone l'integrazione.

Artt. dal 1 al 3 omissis

Art. 4 – Recinzioni

1. Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) la fondazione non può insistere su suolo pubblico;
 - b) lo sviluppo plano-altimetrico deve uniformarsi alle recinzioni adiacenti, e la tipologia deve essere adeguata alla zona;
 - c) in casi di particolare significato architettonico e urbano la recinzione potrà avere altezza massima di m. 3,00, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze;
 - d) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private sono realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superano l'altezza di ml. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, e dal piano di campagna più basso per i confini interni. Altezze maggiori fino ad un massimo di ml. 2.00 e profondità massima di**

ml. 1.50 sono concesse limitatamente ai tratti di recinzione che dividono unità residenziali adiacenti:

- e) entro i limiti delle zone destinate ad attività produttive o ad usi assimilati, e consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 2.00, ferma la tipologia descritta al punto precedente, purché tale recinzione non pregiudichi la ventilazione e/o l'illuminazione di eventuali locali abitabili ubicati nelle vicinanze;
- f) entro i limiti della zona E e di pregio ambientale o di tutela, è consentito di norma solo la realizzazione di recinzioni con paletti infissi al suolo e rete metallica di altezza di m. 1.50. **Limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici residenziali ricadenti in zona agricola a fronte di motivate esigenze di carattere idraulico e di morfologia del terreno, possono essere autorizzati tratti di recinzione di altezza massima di m 1.50, aventi zoccolo di altezza massima ml. 0.30 e sovrastante rete metallica. Non sono ammesse altre tipologie;**
2. Qualora la distanza tra un accesso carraio e il limite del nastro della sede stradale sia inferiore a m. 4.50, il cancello dovrà essere arretrato dalla sede stradale di almeno m. 4.50, al fine di consentire la sosta di un autoveicolo dinanzi al cancello fuori della sede stradale.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni nel rispetto di quanto sopra.

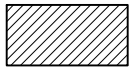
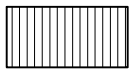
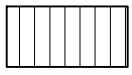
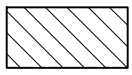
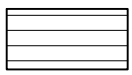
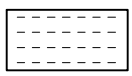
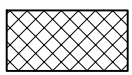
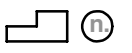
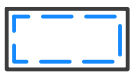
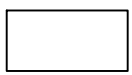
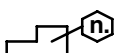
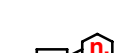
6.6 Estratti P.I. vigente e modificato

Di seguito gli estratti del P.I.. vigente e modificato dei seguenti elaborati:

- Tavola. 1 - Intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tavola. serie 2 - Zone significative scala 1:2.000
- Repertorio Normativo (allegato alle NTA)

COMUNE DI MASSANZAGO Provincia di Padova 2 ^a Variante al P.I. <i>ai sensi art. 18 L.R. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005</i>	RIFERIMENTI	
	TAVOLA	1
	SCALA	1:5000
	PARTE	1/3

LEGENDA: INTERO TERRITORIO COMUNALE - ZONING

	Limite amministrativo Massanzago	
	Centro Storico	Art. 43
	Zona A	Artt. 13, 43
	Zona B	Artt. 13, 52
	Zona C1	Artt. 13, 52
	Zona C1.1	Artt. 13, 53
	Zona C2	Artt. 13, 54
	Zona C2 Perequata del PRG Pre-vigente	Artt. 13, 55
	Zona D	Artt. 13, 56
	Attività produttive e commerciali in zona impropria	Art. 57
	Variante LR 11/1987 DGRV n. 3306 del 5.9.1990	
	Variante LR 11/1987 DGRV n. 3343 del 15.9.1998	
	Variante LR 11/1987 DGRV n. 3252 del 15.10.2004	
	Attività produttiva da trasferire - DCC n. 5 del 13.03.2012	Art. 57
	Attività di cui alle Varianti SUAP ai sensi DPR 447/1998 - DPR 160/2010	Art. 58
	Area oggetto di proposte di accordo art. 6 LR 11/2004	Art. 9
	Ambiti dei P.U.A.	Art. 10
	Zona E	Artt. 13, 60
	Edifici non funzionali alla conduzione del fondo DGRV 2113 del 11.07.2003	Art. 61
	Edifici non funzionali alla conduzione del fondo (Piano degli Interventi)	Art. 61

COMUNE DI MASSANZAGO

Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

1

SCALA

1:5000

PARTE

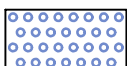
2/3

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO



SA Aree per l'istruzione

Art. 69



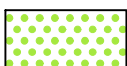
SBr Aree per attrezzature di interesse comune religiose

Art. 69



SBc Aree per attrezzature interesse comune civili

Art. 69



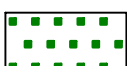
SC Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

Art. 69



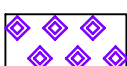
SD Aree a parcheggio

Art. 69



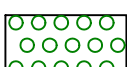
F1 - Cimiteri

Art. 70



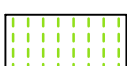
F2 - Attrezzature tecnologiche

Art. 70



F3 - Attività ricettive, sportive e ricreative di interesse collettivo private

Art. 71



Aree a verde pubblico dei P.U.A.

Art. 10



Aree a parcheggi dei P.U.A.

Art. 10

SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE



Edifici con Vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004

Artt. 23, 44-47



Edificio di interesse storico architettonico e ambientale

Artt. 44-47



Unità edilizia con grado di tutela (Classi A1, A2, A3) in zona E

Artt. 46, 47



Agro centuriato - Cardo e decumano PTRC (Tavola 1 del PAT)

Art. 28

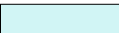
SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO



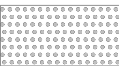
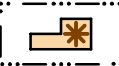
Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c

Art. 25

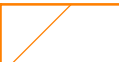
COMUNE DI MASSANZAGO Provincia di Padova 2^a Variante al P.I. <i>ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005</i>	RIFERIMENTI	
	TAVOLA	1
	SCALA	1:5000
	PARTE	3/3

		N.T.O.
	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera m	Art. 26
	Idrografia principale	Artt. 31, 37
	Ambiti agricoli di tutela (Tavola 2 del PAT)	Art. 38
	Sistema delle siepi e delle alberature da tutelare/da reintegrare	Art. 39
	Ambiti naturalistici di livello regionale	Art. 27

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO/FASCE DI RISPETTO

	Fasce di rispetto cimiteriali	Art. 29
	Fasce di rispetto stradali	Art. 30
	Fasce di rispetto idrografia	Art. 31
	Stazioni Radio Base	Art. 32
	Allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto ai sensi della DGRV n. 329 del 16.02.2010	Artt. 33, 65
	Impianti di biogas e fasce di rispetto	Art. 33

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI (Tavola 3 del PAT)

	Area non idonea	Art. 34
	Area idonea a condizione	Art. 34
	Aree esondabili o a ristagno idrico	Art. 35

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (Tavola 4 del PAT)

	ATO n. 1 - Ambito compreso tra i due maggiori corsi d'acqua, Marzenego e Muson, e di collegamento tra il territorio veneziano e padovano	
	2 - Ambito del graticolato romano integro	
	3 - Ambito del graticolato romano integro con nucleo residenziale centrale	

	INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE
---	--

COMUNE DI MASSANZAGO Provincia di Padova 2ª Variante al P.I. <i>ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005</i>	RIFERIMENTI	
	TAVOLA	Serie 2
	SCALA	1:2000
	PARTE	1/3

LEGENDA: INTERO TERRITORIO COMUNALE - ZONING

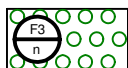
	Limite amministrativo Massanzago	
	Centro Storico	Art. 43
	Identificazione delle zone/sottozone con riferimento al Repertorio Normativo allegato alle N.T. Operative	zona sottozona
	Area oggetto di proposte di accordo art. 6 LR 11/2004	Art. 9
	Ambiti dei P.U.A.	Art. 10
	Lotti liberi	Art. 53
	Edifici non funzionali alla conduzione del fondo DGRV 2113 del 11.07.2003	Art. 61
	Edifici non funzionali alla conduzione del fondo (Piano degli Interventi)	
	Attività produttive e commerciali in zona impropria	Art. 57
	Variante LR 11/1987 DGRV n. 3306 del 5.9.1990	
	Variante LR 11/1987 DGRV n. 3343 del 15.9.1998	
	Variante LR 11/1987 DGRV n. 3252 del 15.10.2004	
	Attività produttiva da trasferire - DCC n. 5 del 13.03.2012	Art. 57
	Attività di cui alle Varianti SUAP ai sensi DPR 447/1998 - DPR 160/2010	Art. 58

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Esistenti | di Progetto

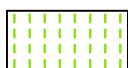
	SA Aree per l'istruzione	Art. 69
	SBr Aree per attrezzature di interesse comune religiose	Art. 69
	SBc Aree per attrezzature interesse comune civili	Art. 69
	SC Aree attrezzate a parco e per il gioro e lo sport	Art. 69
	SD Aree a parcheggio	Art. 69
	F1 - Cimiteri	Art. 70
	F2 - Attrezzature tecnologiche	Art. 70

COMUNE DI MASSANZAGO Provincia di Padova 2^a Variante al P.I. <i>ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005</i>	RIFERIMENTI	
	TAVOLA	Serie 2
	SCALA	1:2000
	PARTE	2/3



F3 - Attività ricettive, sportive e ricreative di interesse collettivo private

Art. 71



Aree a verde pubblico dei P.U.A.

Art. 10



Aree a parcheggi dei P.U.A.

Art. 10

SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

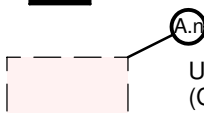


Edifici con Vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004

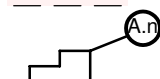
Art. 23
44-47



Edificio di interesse storico architettonico e ambientale



Unità edilizia con grado di tutela (Classi A.1, A.2, A.3) in zona E



Grado di tutela (Classi A.1, A.2, A.3)



Agro centuriato - Cardo e decumano PTRC (Tavola 1 del PAT)

Art. 28

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO



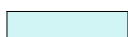
Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c

Art. 25



Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera m

Art. 26



Idrografia principale



Ambiti agricoli di tutela (Tavola 2 del PAT)

Art. 38



Sistema delle siepi e delle alberature da tutelare/da reintegrare

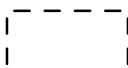
Art. 39



Ambiti Naturalistici di Livello Regionale - (Tavola 1 del PAT)

Art. 27

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO/FASCE DI RISPETTO



Fasce di rispetto cimiteriali

Art. 29



Fasce di rispetto stradali

Art. 30



Fasce di rispetto idrografia

Art. 31



Stazioni Radio Base

Art. 32

COMUNE DI MASSANZAGO

Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

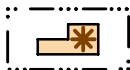
Serie 2

SCALA

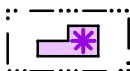
1:2000

PARTE

3/3



Allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto ai sensi della DGRV n. 329 del 16.02.2010



Impianti di biogas e fasce di rispetto

Art. 33

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI URBANISTICI (Tavola 3 del PAT)



Area non idonea

Art. 34



Area idonea a condizione

Art. 34



Aree esondabili o a ristagno idrico

Art. 35

SPAZI APERTI ED ELEMENTI CONNESSIONE



Verde Privato

Art. 41



Piazza Pedonale

Art. 50



Percorsi pedonali

Art. 73



Allineamenti fronte degli edifici

Art. 48



Piste ciclabili

Art. 73



Coni visuali significativi

Art. 42



Filari alberati ad alto fusto

Art. 39



Elementi puntuali significativi

Art. 49



Elementi lineari significativi

Art. 49

1 - capitello, nicchia
2 - mura di recinzione in pietra o laterizio
3 - archi e portali in pietra o laterizio su mura di recinzione



INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE

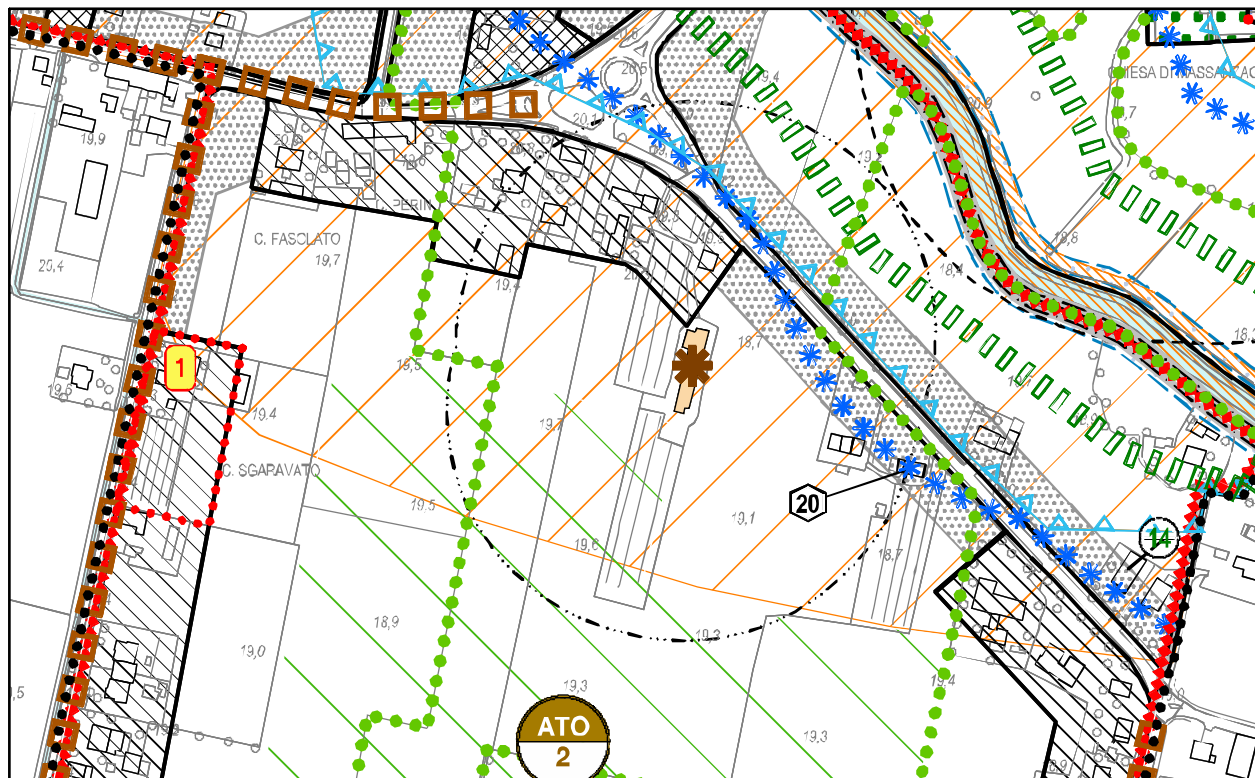
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

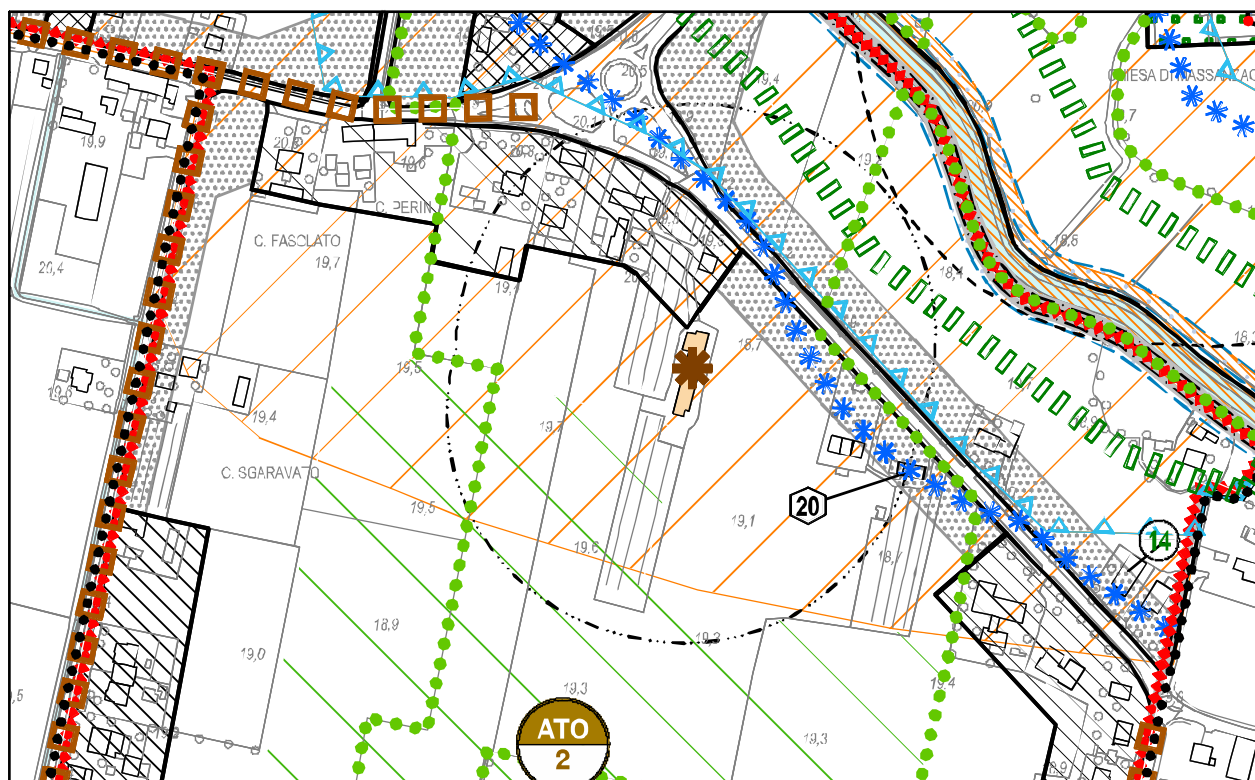
RIFERIMENTI

TAVOLA	1
SCALA	1:5000
VARIAZIONE	1

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

2.B

SCALA

1:2000

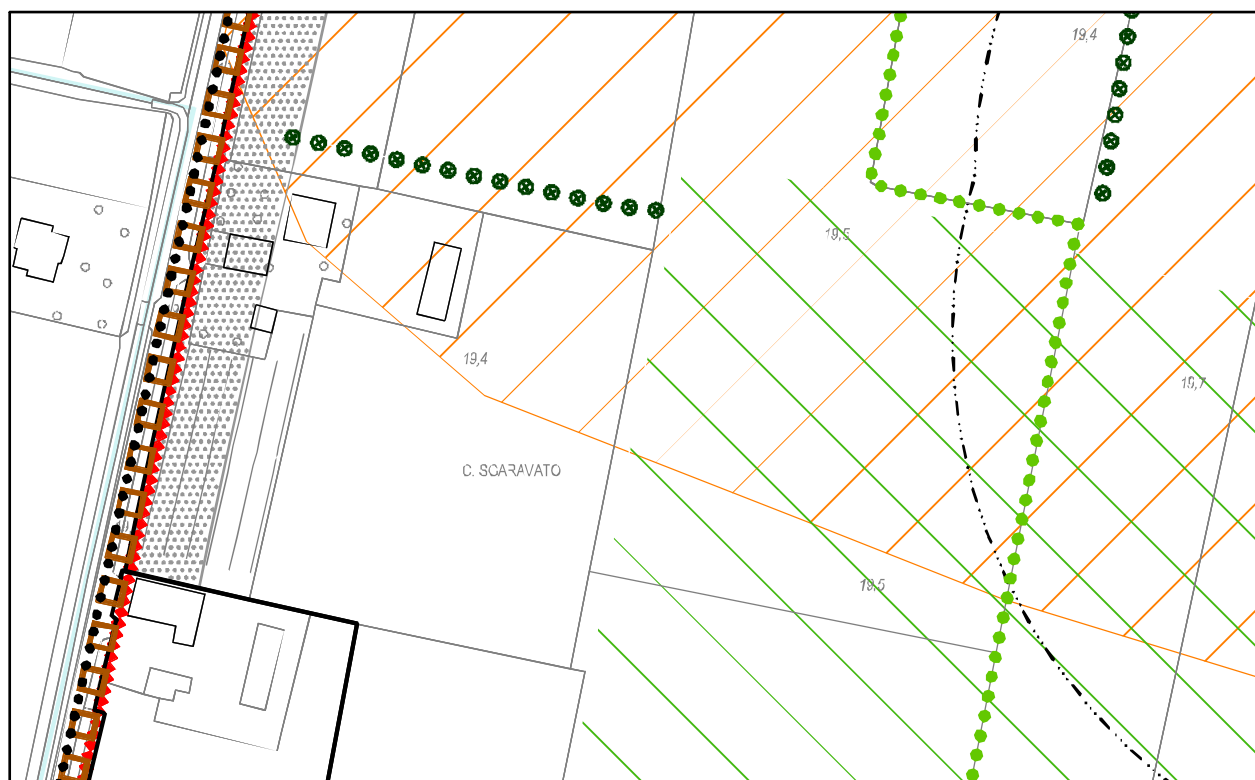
VARIAZIONE

1

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



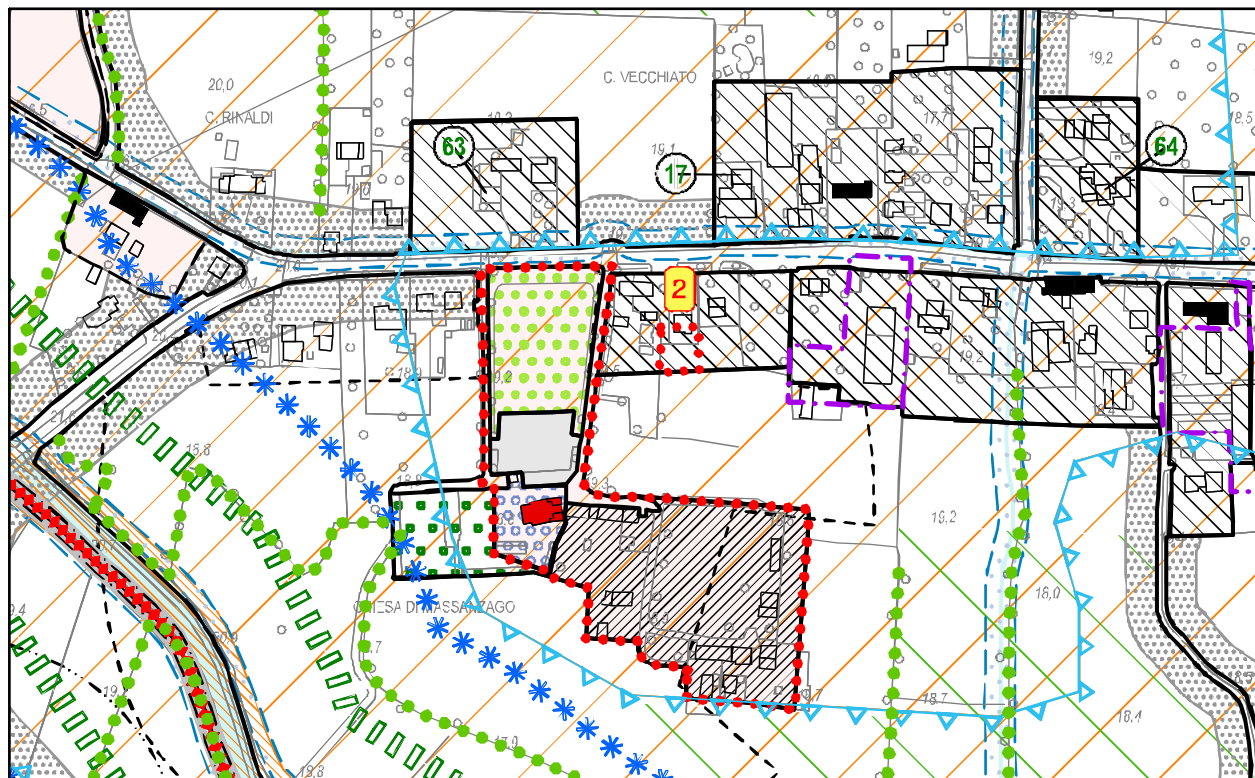
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

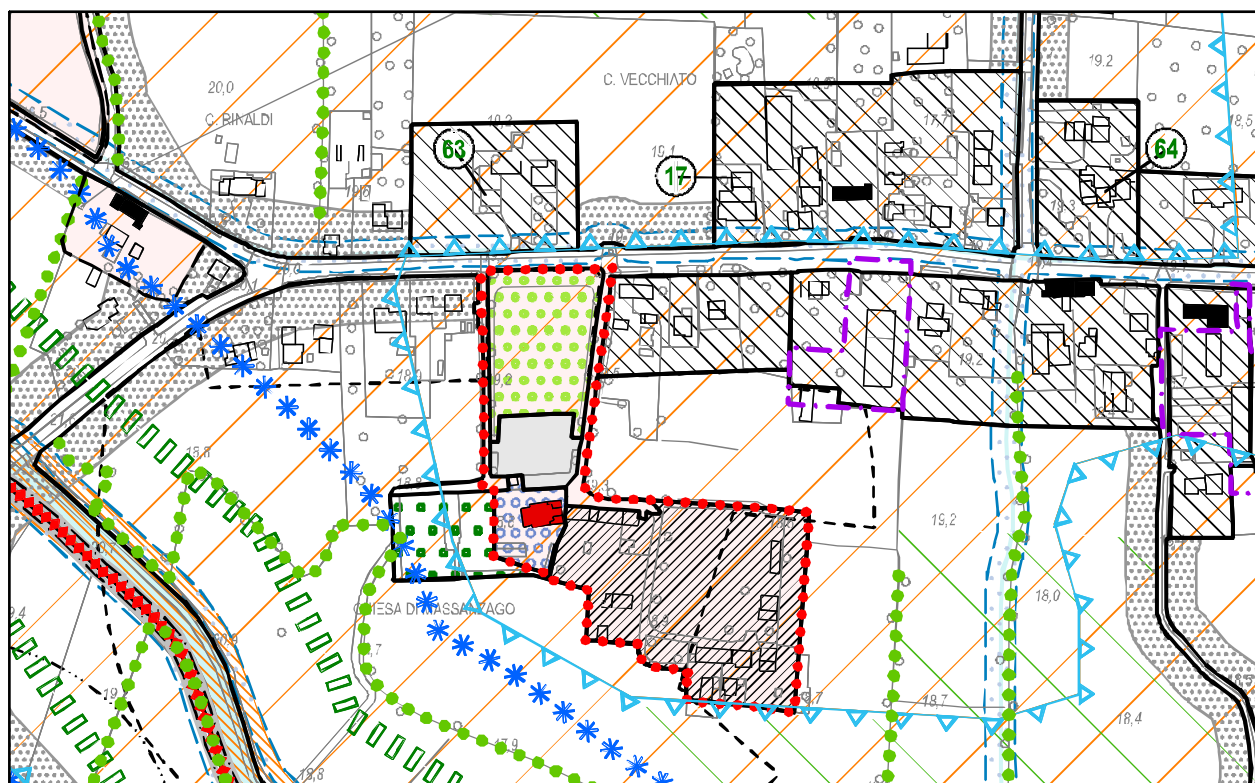
RIFERIMENTI

TAVOLA	1
SCALA	1:5000
VARIAZIONE	2

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



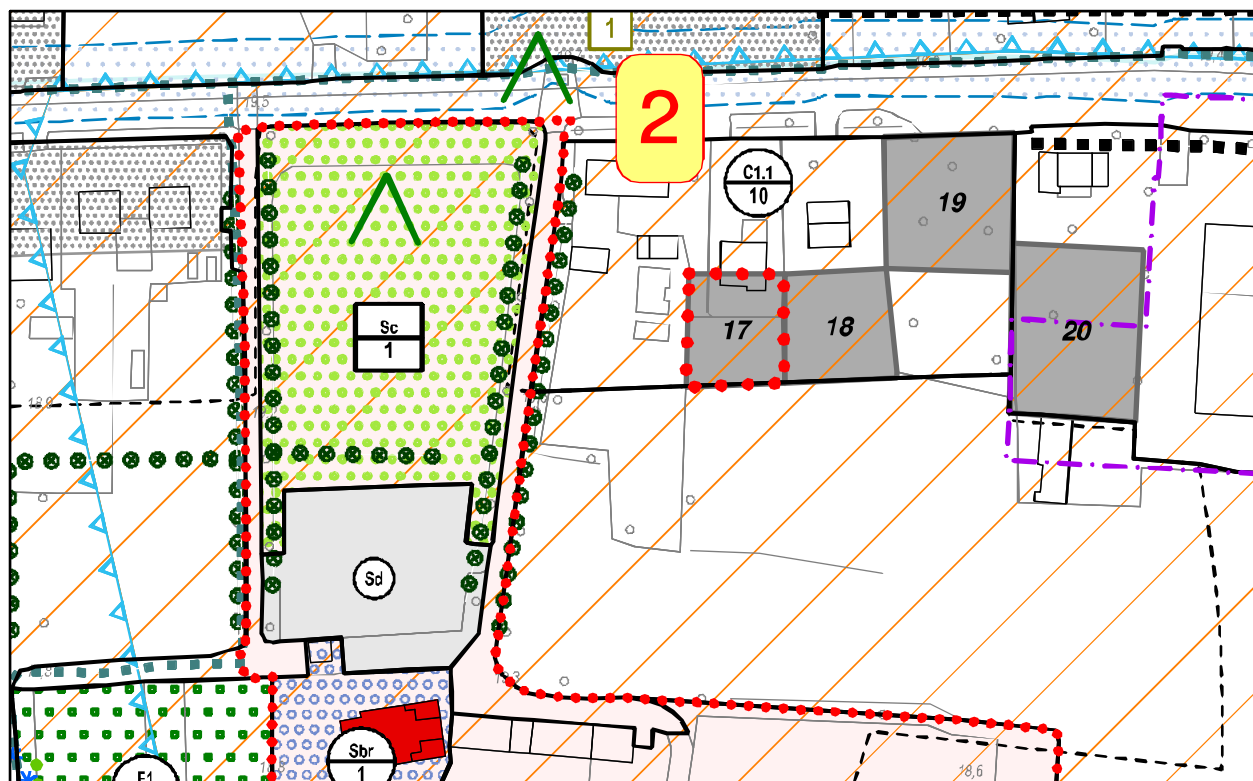
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

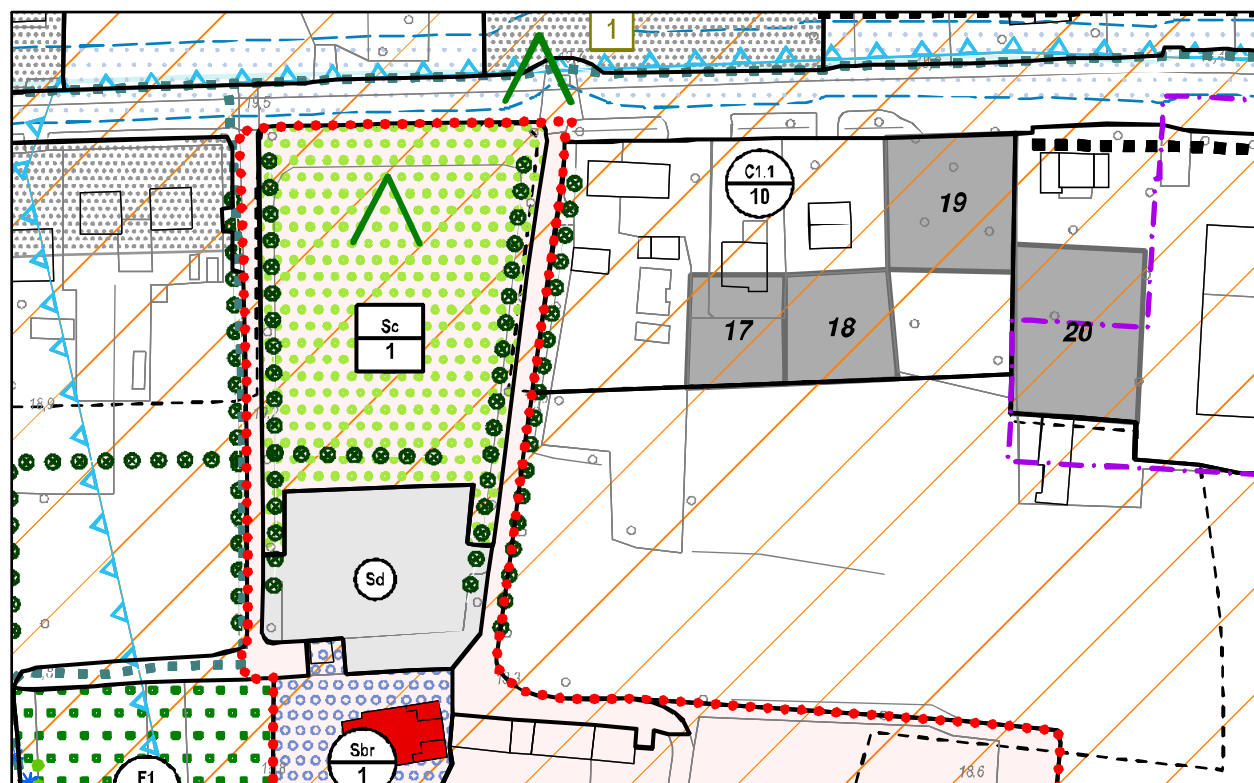
RIFERIMENTI

TAVOLA	2.B
SCALA	1:2000
VARIAZIONE	2

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO

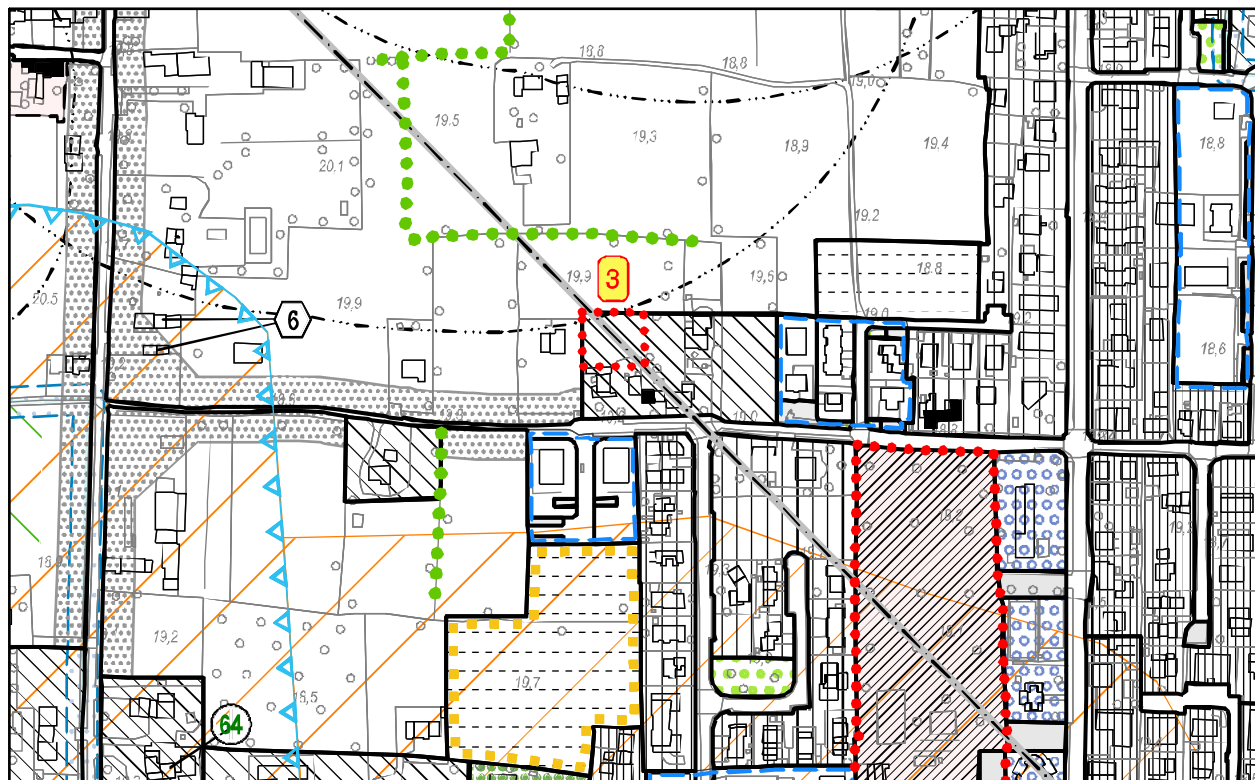


COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

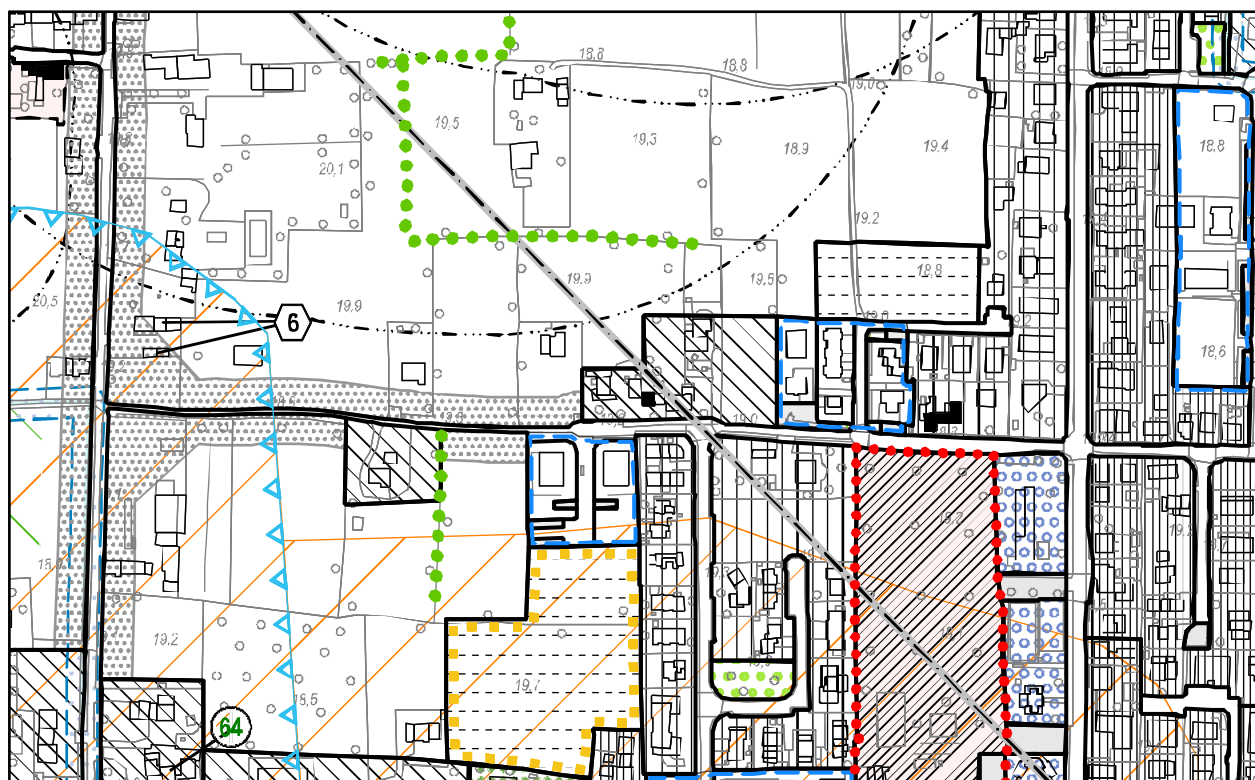
2ª Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI	
TAVOLA	1
SCALA	1:5000
VARIAZIONE	3

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



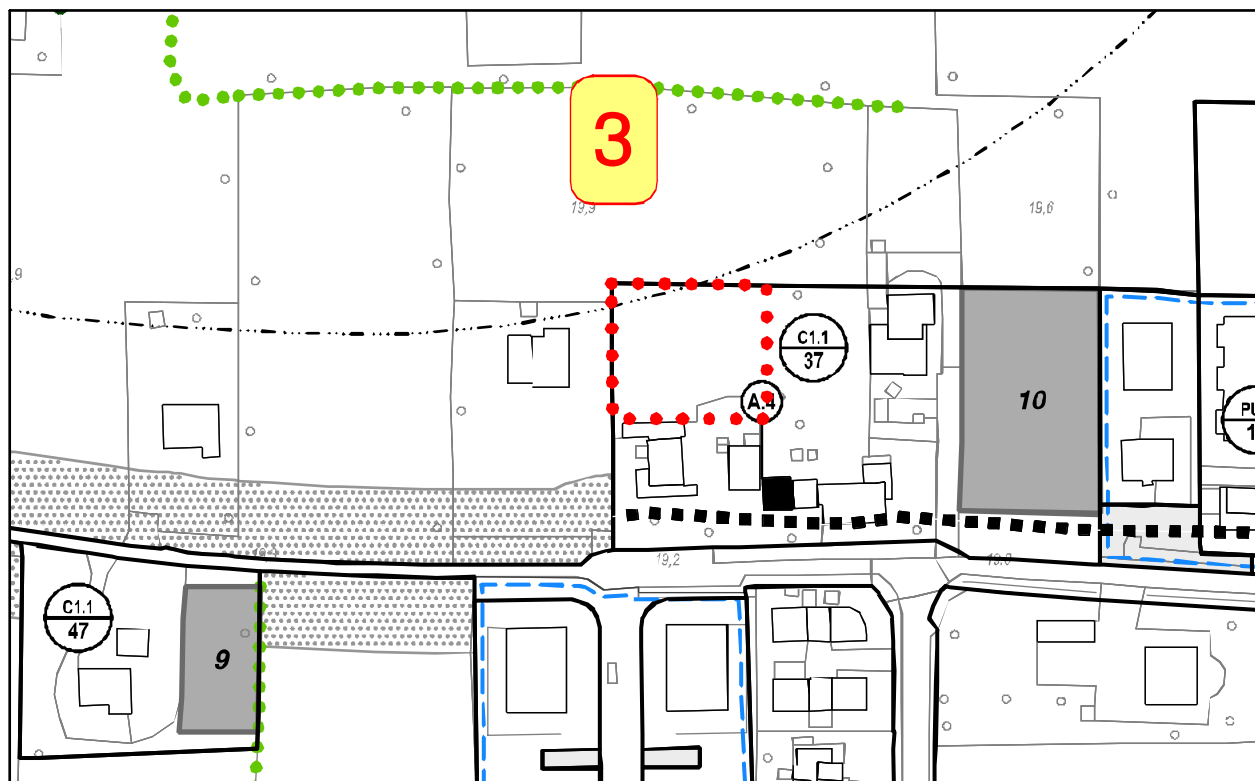
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA	2.B
SCALA	1:2000
VARIAZIONE	3

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



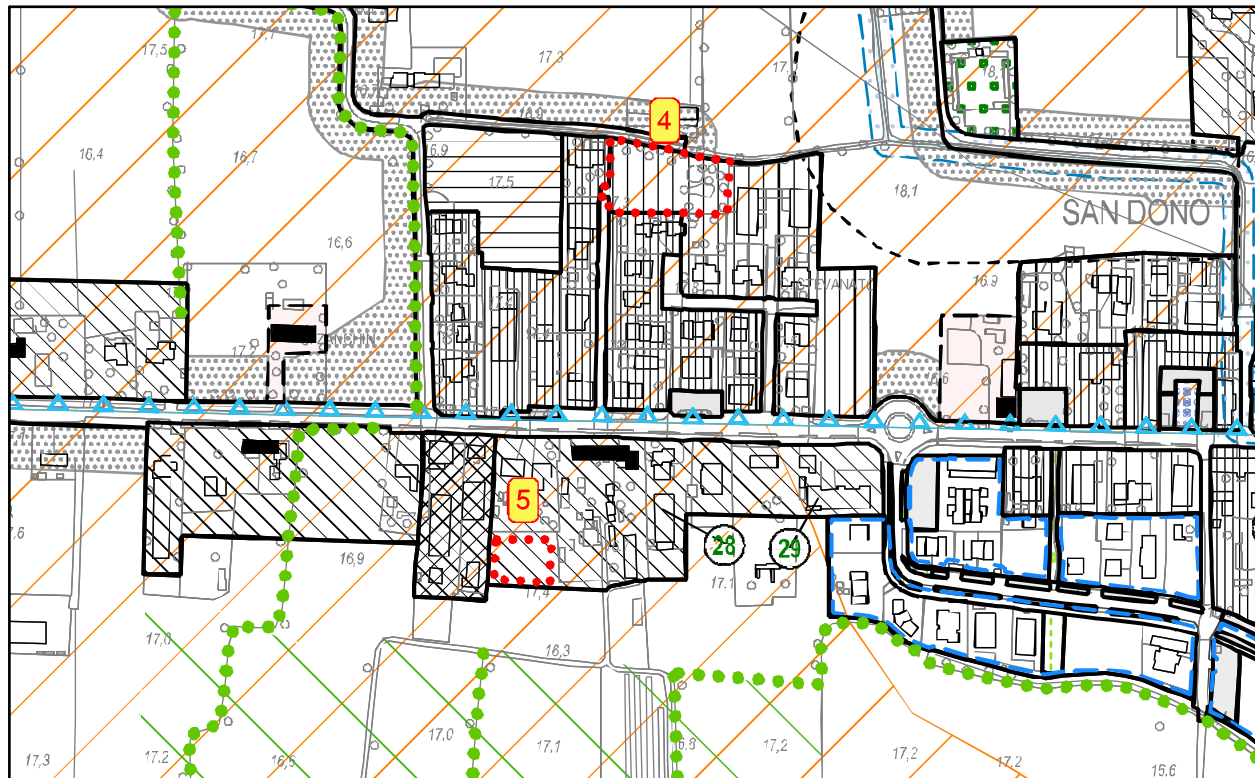
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

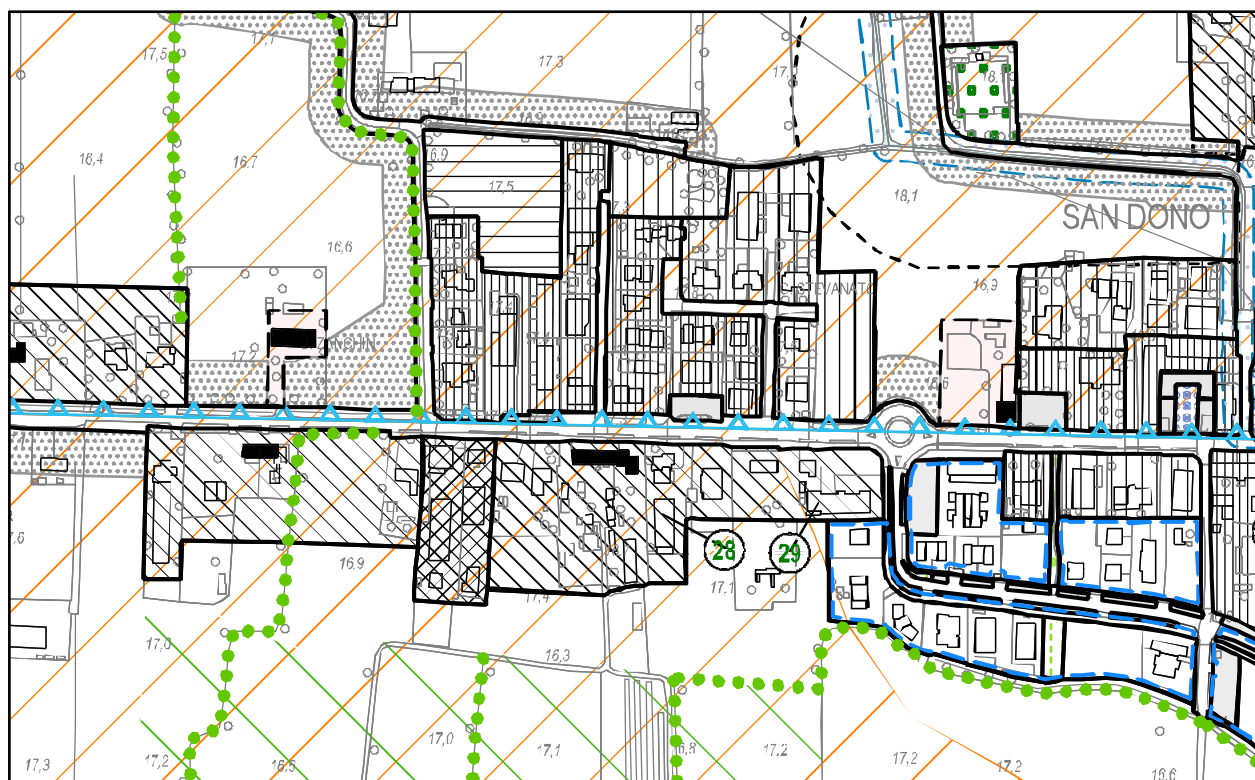
RIFERIMENTI

TAVOLA	1
SCALA	1:5000
VARIAZIONE	4 - 5

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



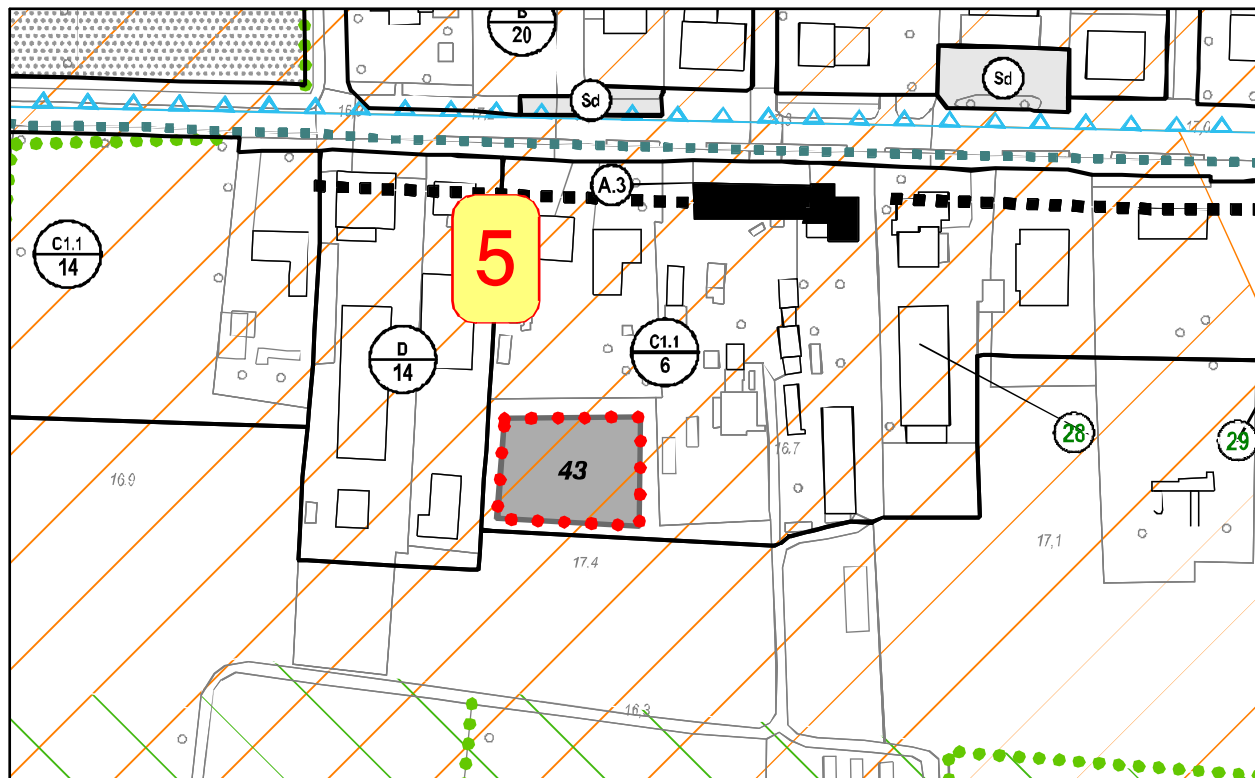
2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI	
TAVOLA	2.B
SCALA	1:2000
VARIAZIONE	4

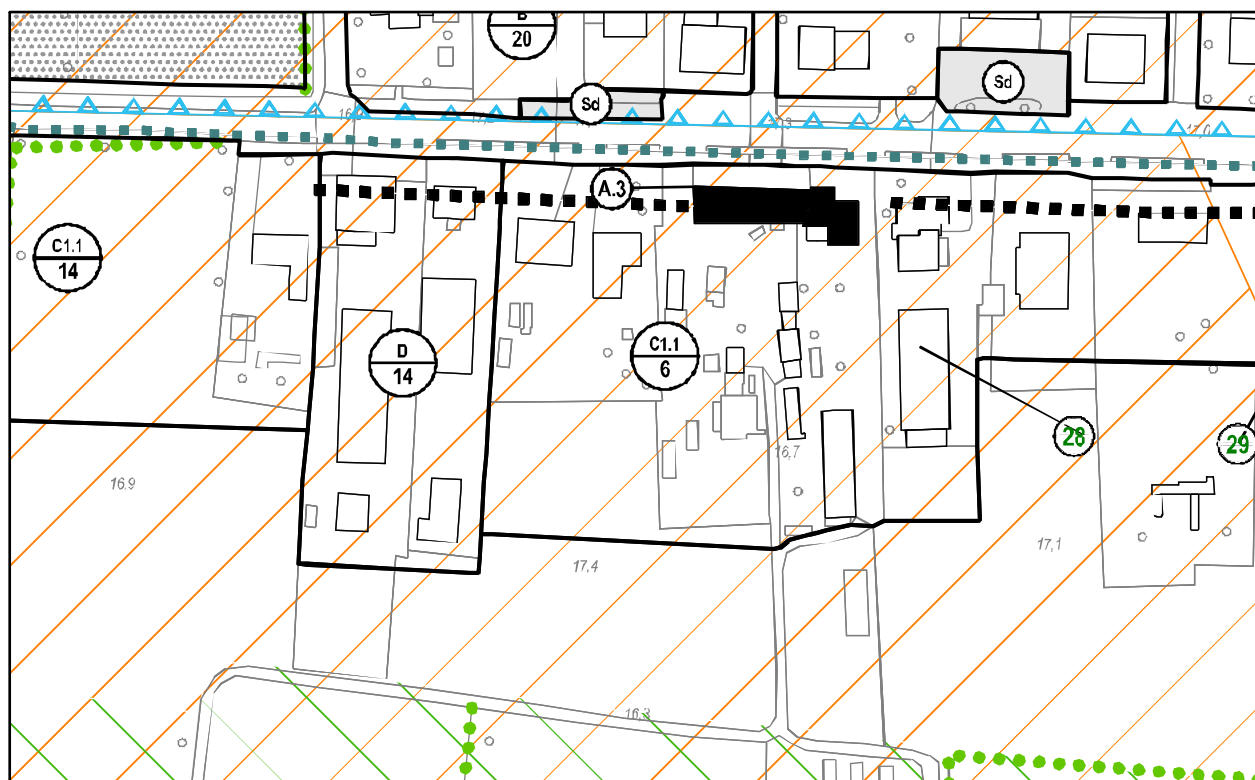
This architectural site plan illustrates a residential development. The plan features several building footprints, some of which are labeled with circled codes: C2/4, C1/11, C1/5, and B/22. The layout includes multiple courtyards and open spaces, some of which are landscaped with trees and shrubs. A prominent orange diagonal line runs across the plan, likely indicating a boundary or a specific design feature. The plan also shows a network of streets and paths, with some areas marked with green dots, possibly representing landscaping or specific site conditions. The overall design suggests a modern, integrated residential environment.

COMUNE DI MASSANZAGO Provincia di Padova		RIFERIMENTI	
2 ^a Variante al P.I. <i>ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005</i>		TAVOLA	2.B
		SCALA	1:2000
		VARIAZIONE	5

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

1

SCALA

1:5000

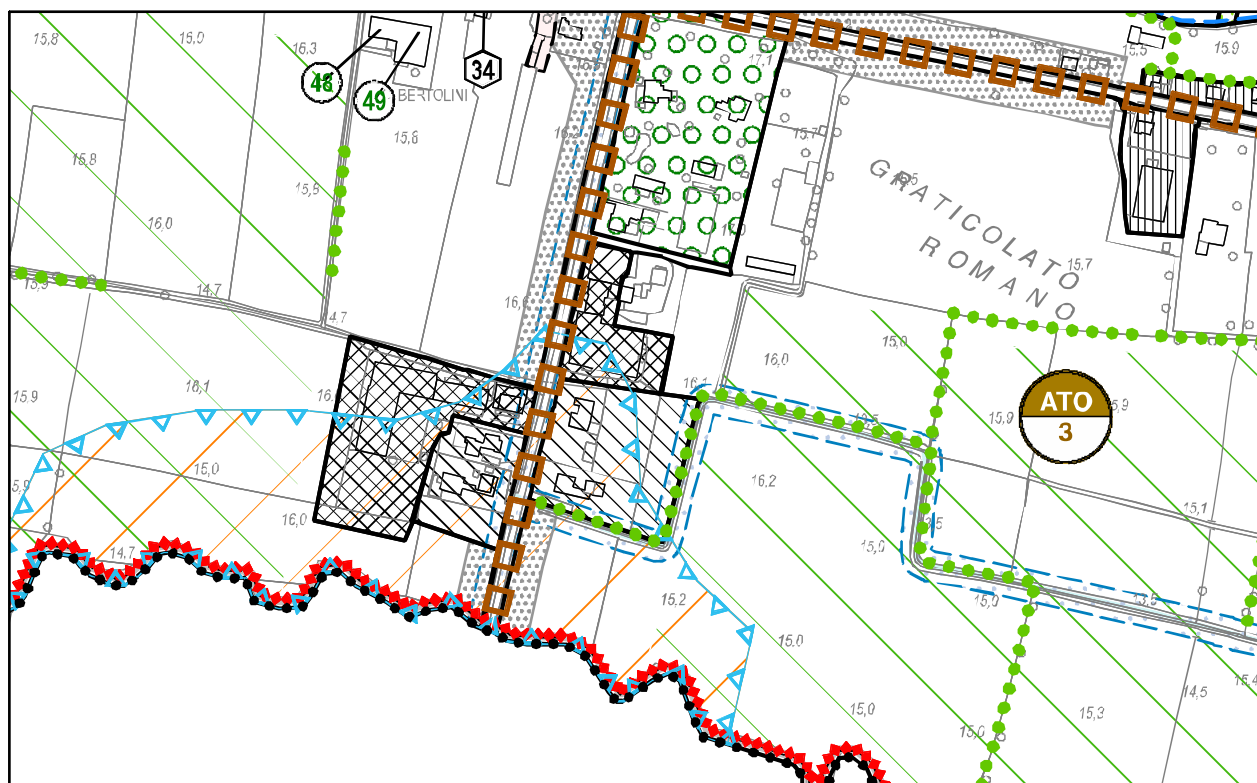
VARIAZIONE

6

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



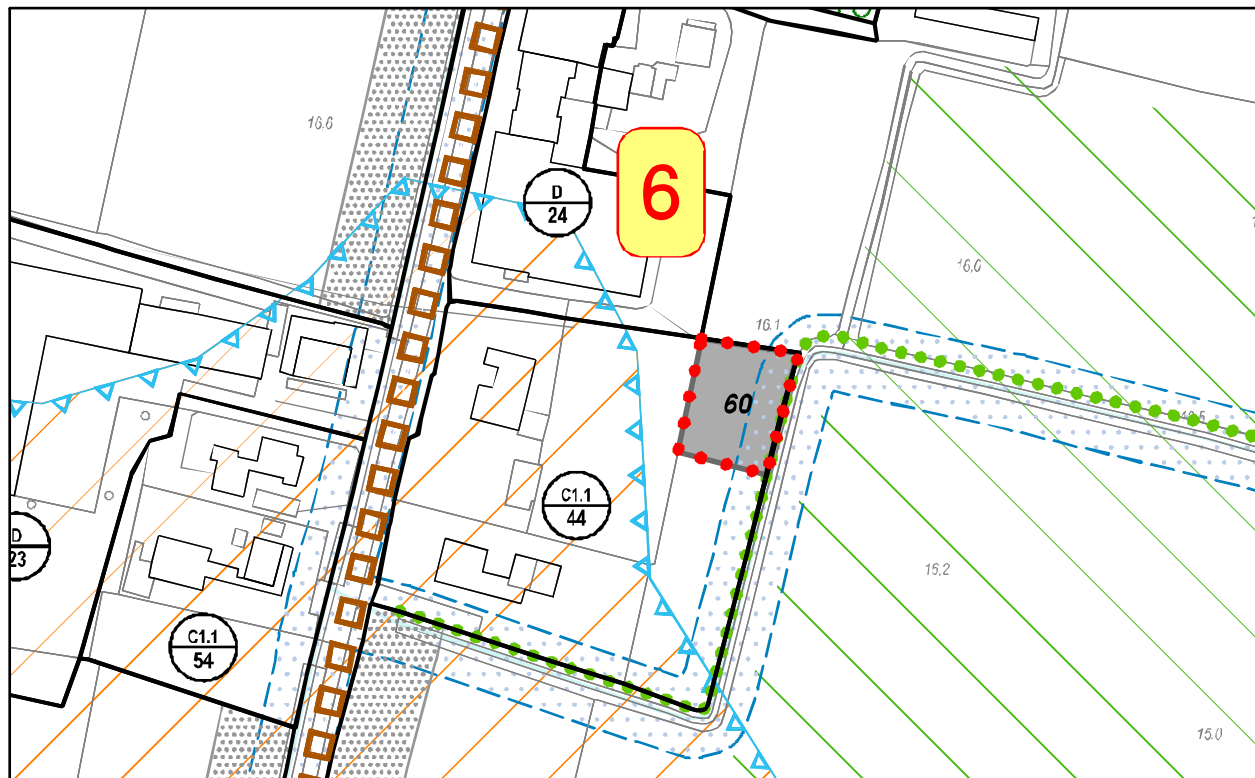
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

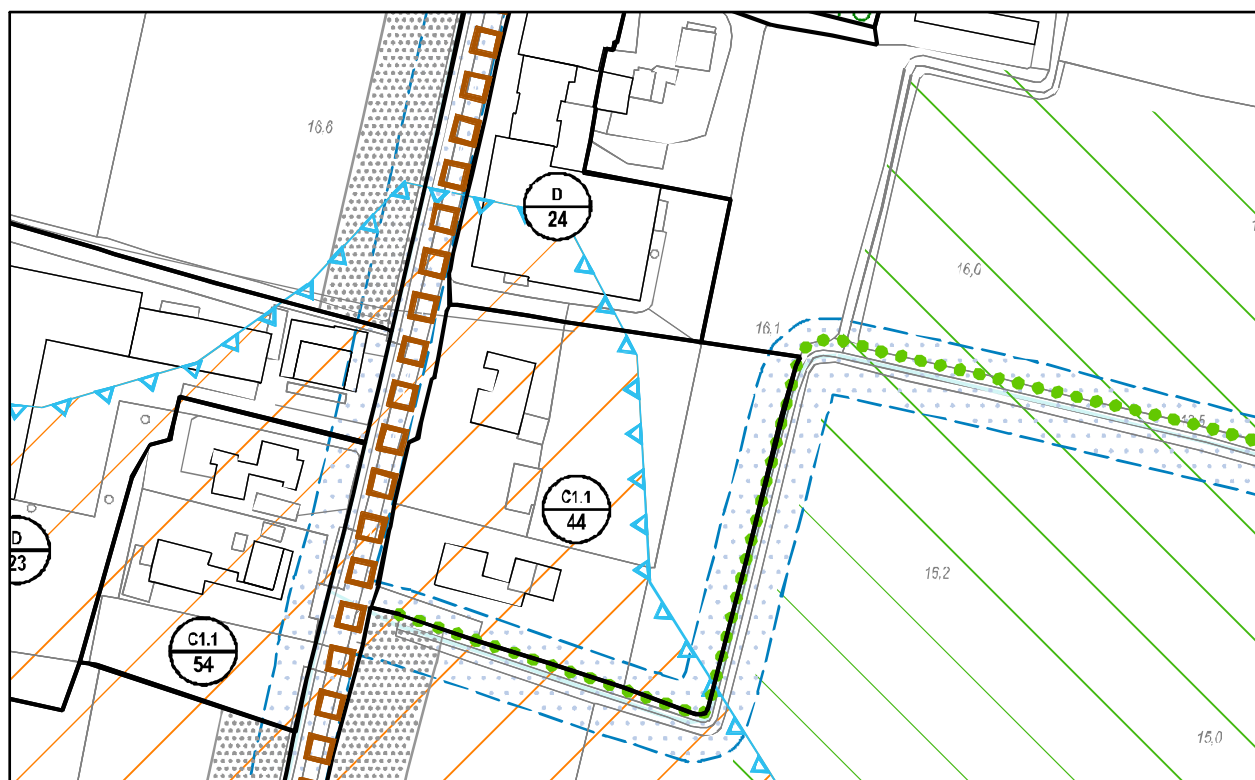
RIFERIMENTI

TAVOLA	2.B
SCALA	1:2000
VARIAZIONE	6

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

1

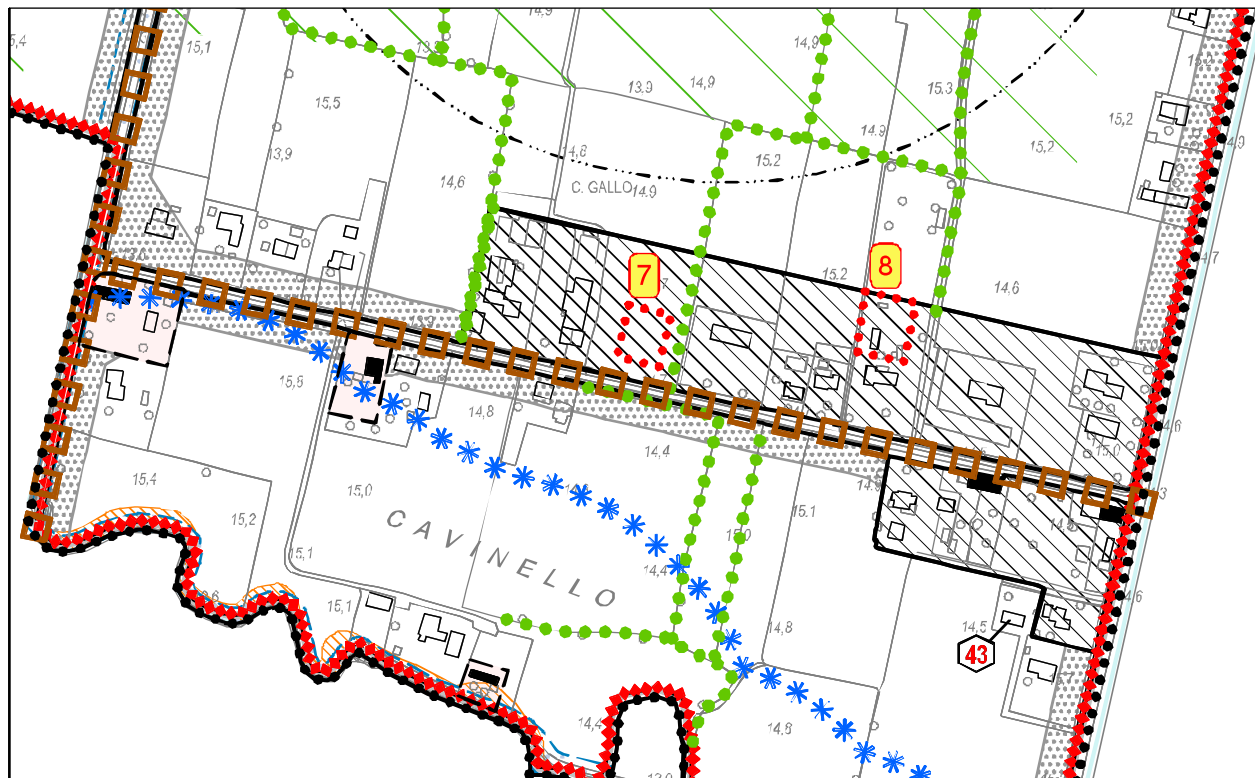
SCALA

1:5000

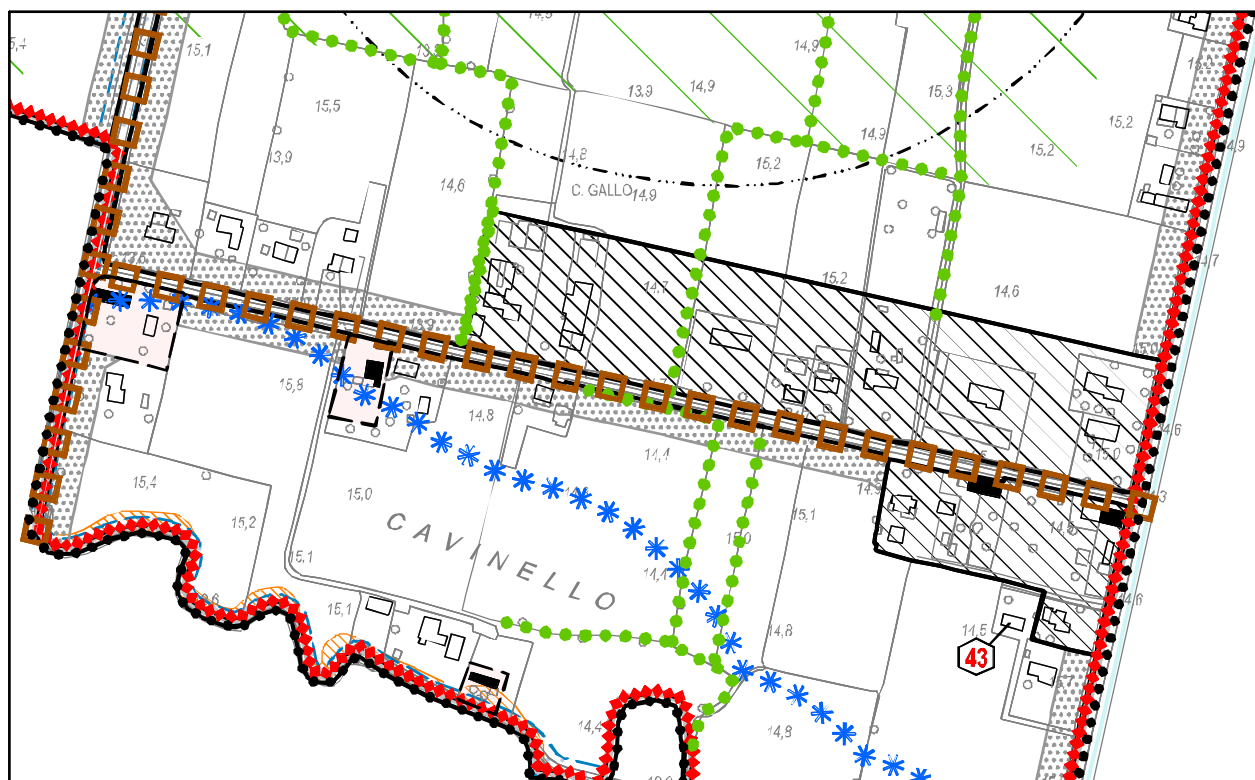
VARIAZIONE

7 - 8

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

2.E

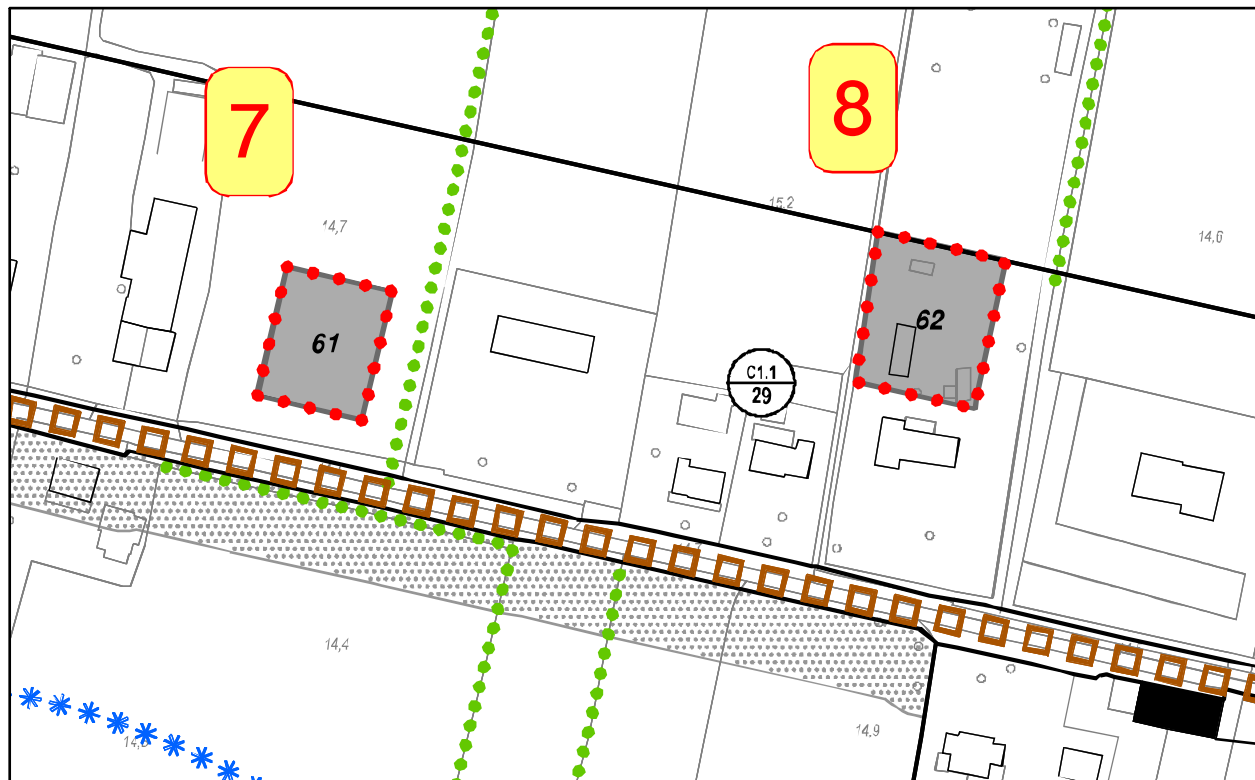
SCALA

1:2000

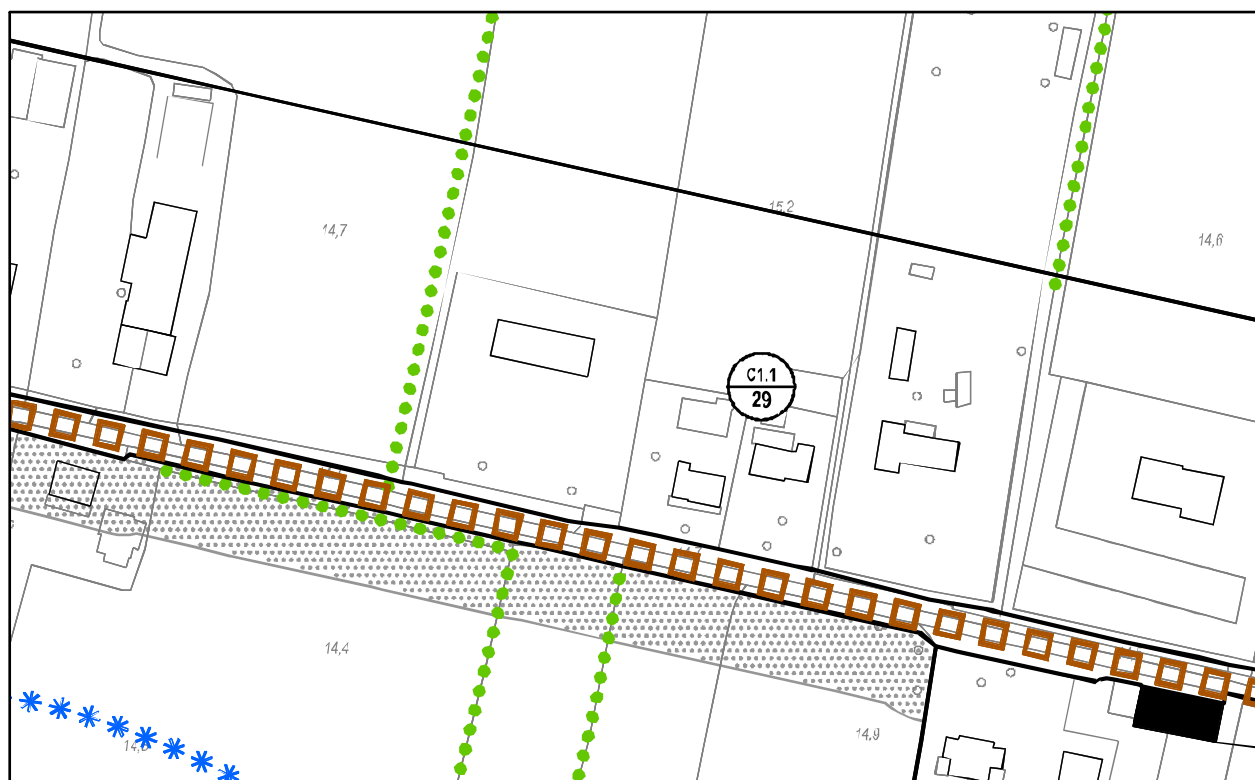
VARIAZIONE

7 - 8

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA

1

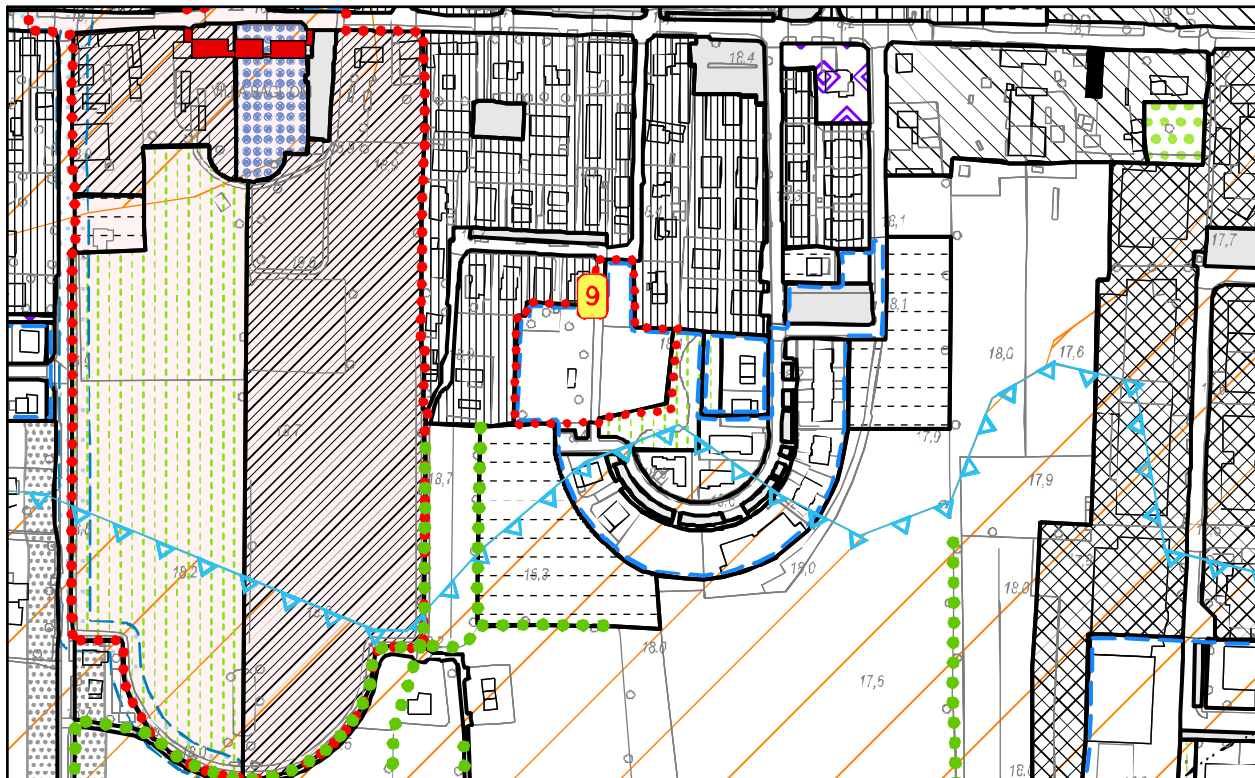
SCALA

1:5000

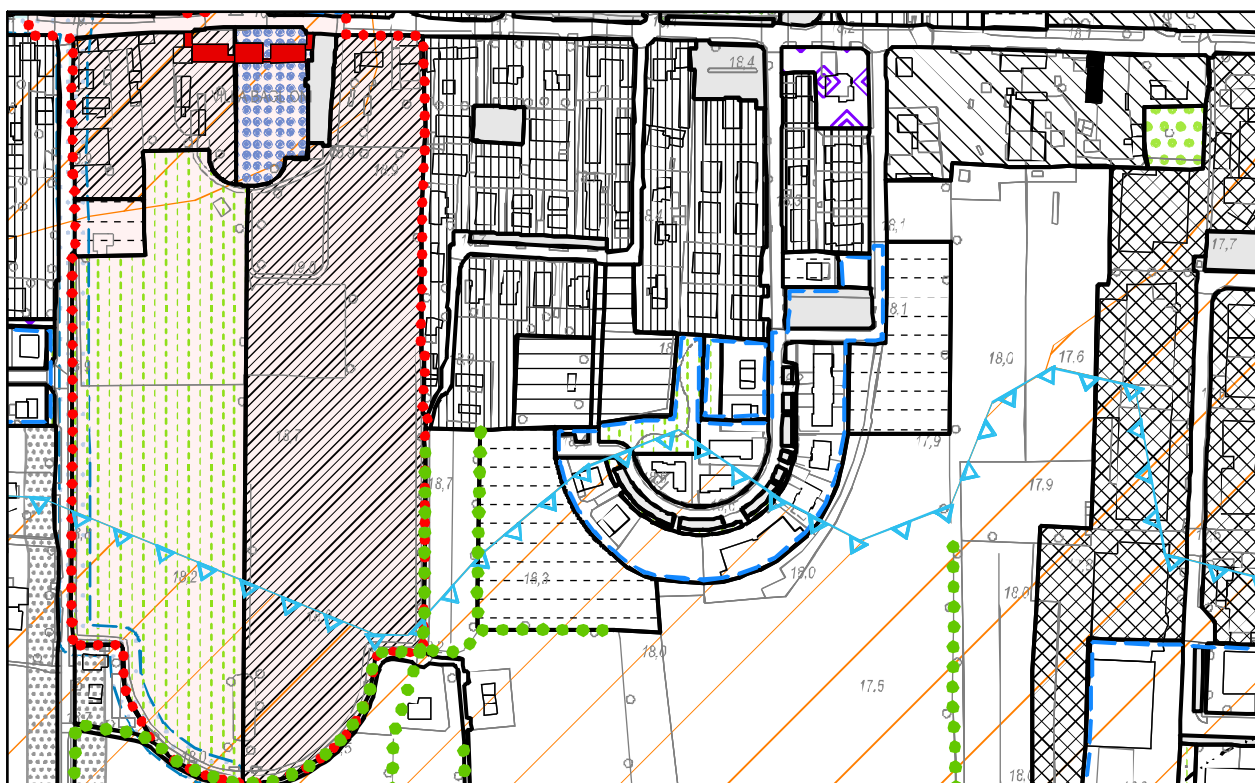
VARIAZIONE

9

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



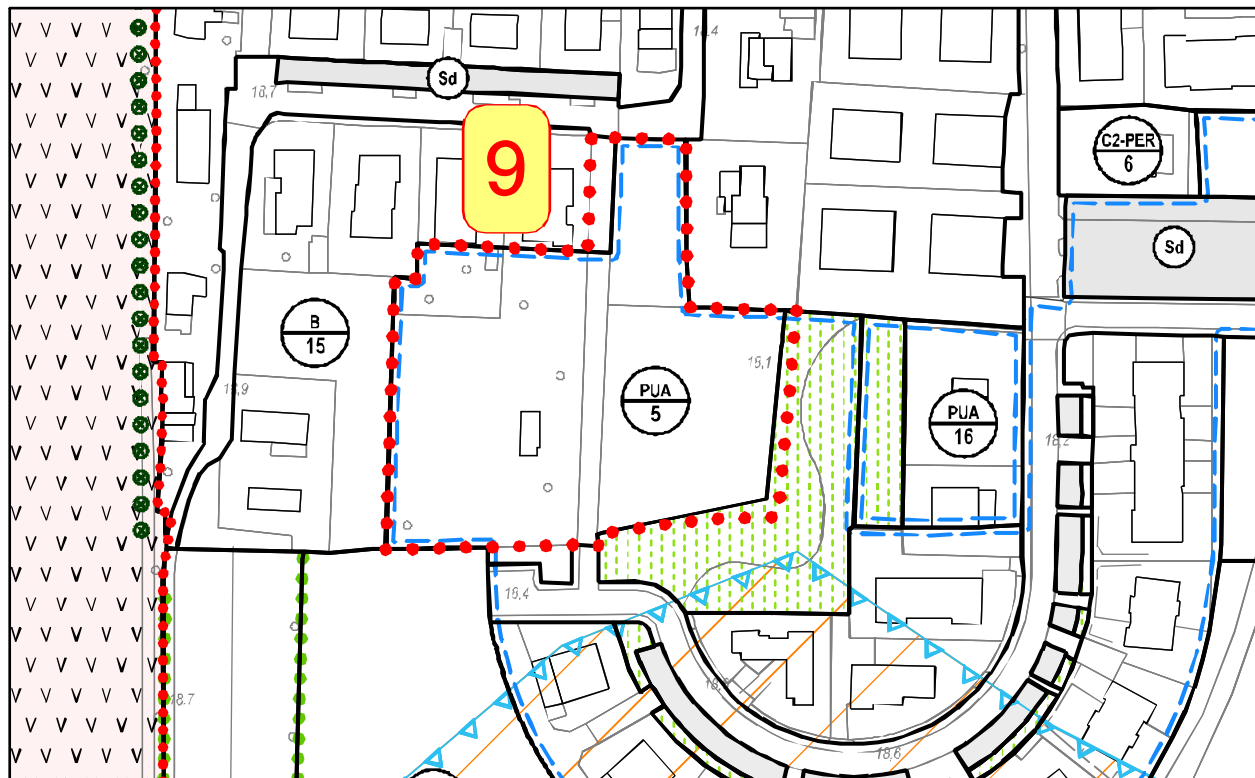
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

RIFERIMENTI

TAVOLA	2.B
SCALA	1:2000
VARIAZIONE	9

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R.11/2004

RIFERIMENTI

TAVOLA

1

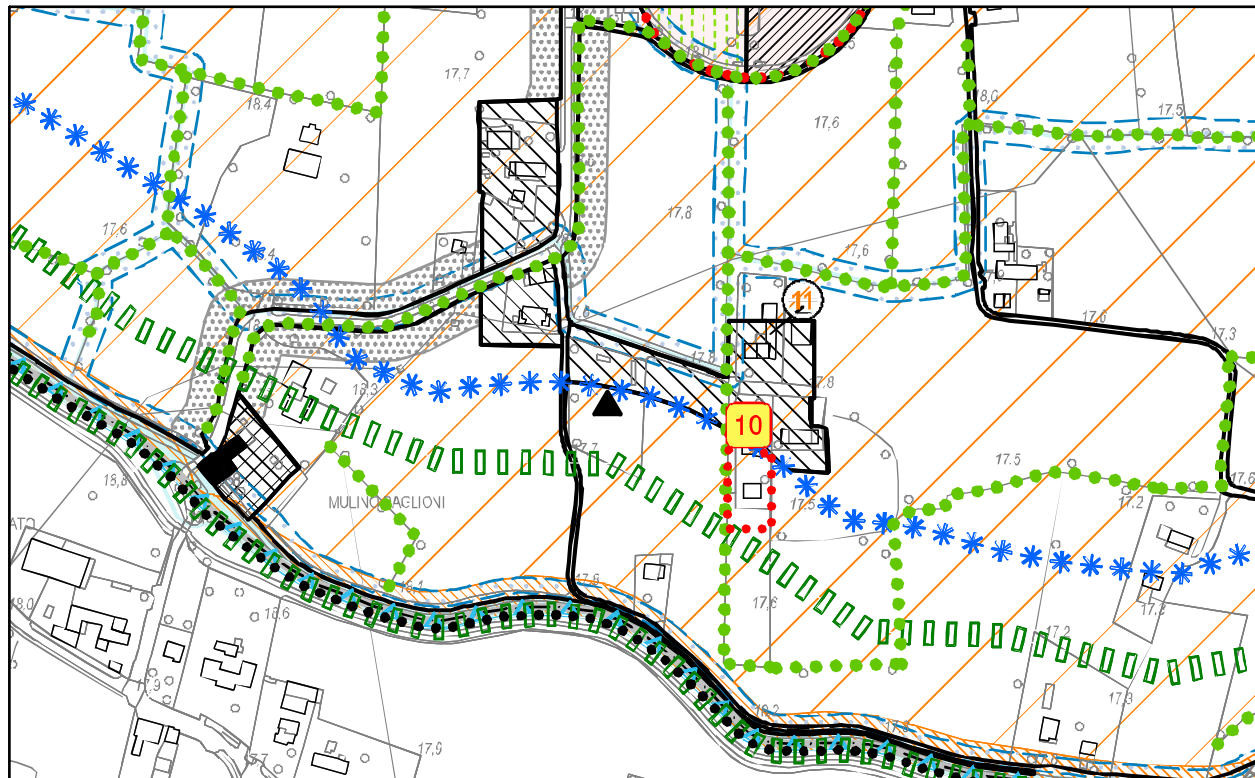
SCALA

1:5000

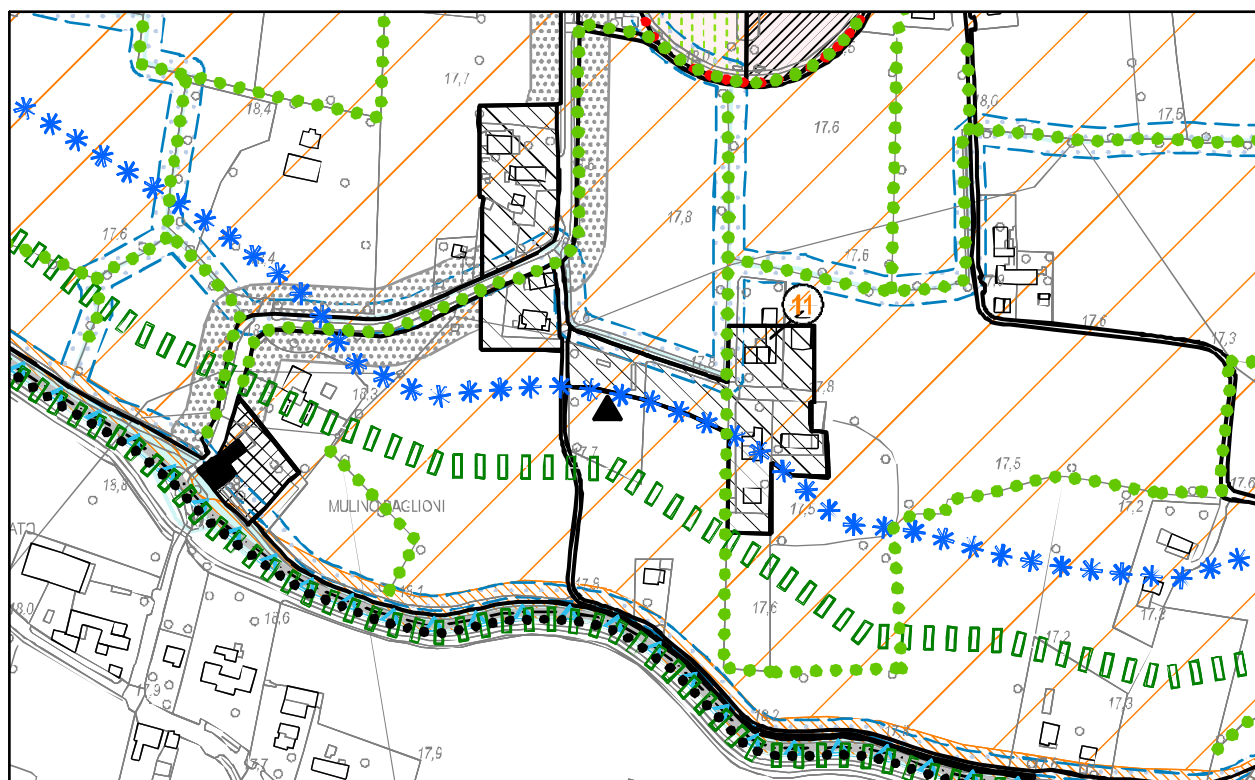
VARIAZIONE

10

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



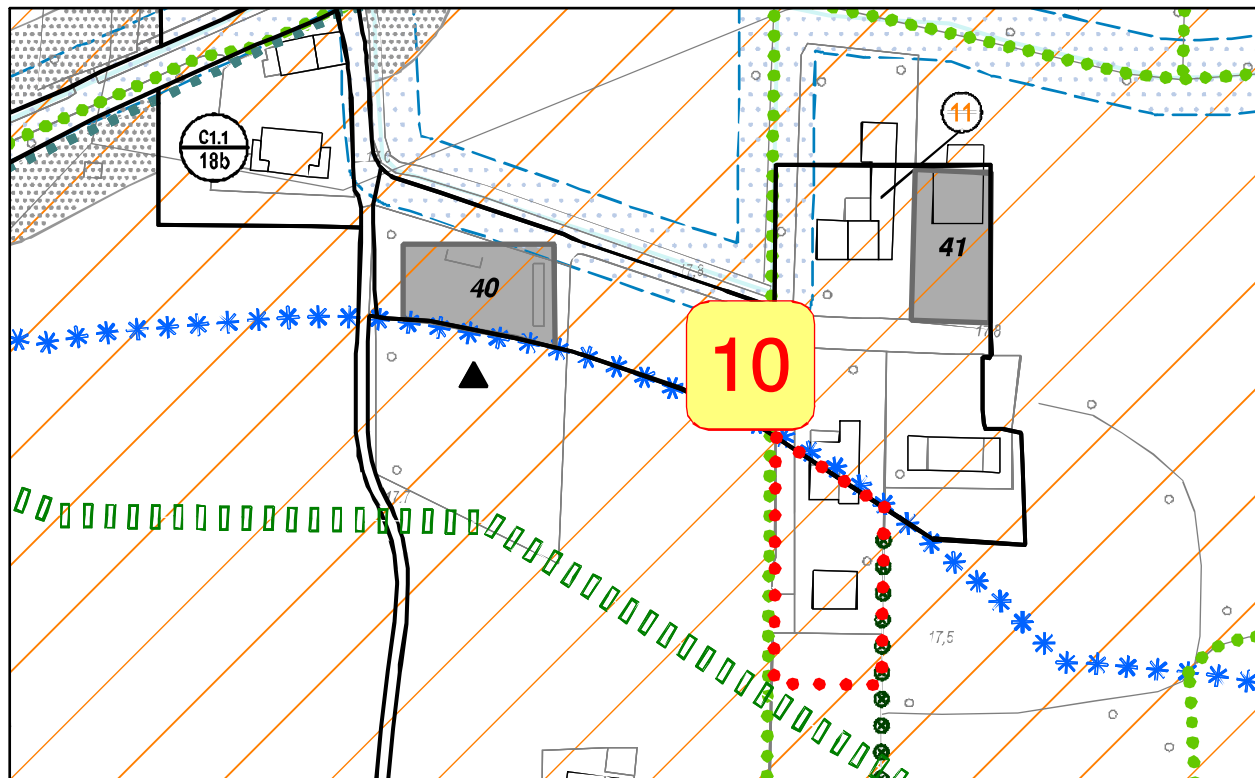
COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova

2^a Variante al P.I.
ai sensi art. 18 L.R. n. 11/2004 e art. 7 L.R. n. 4/2005

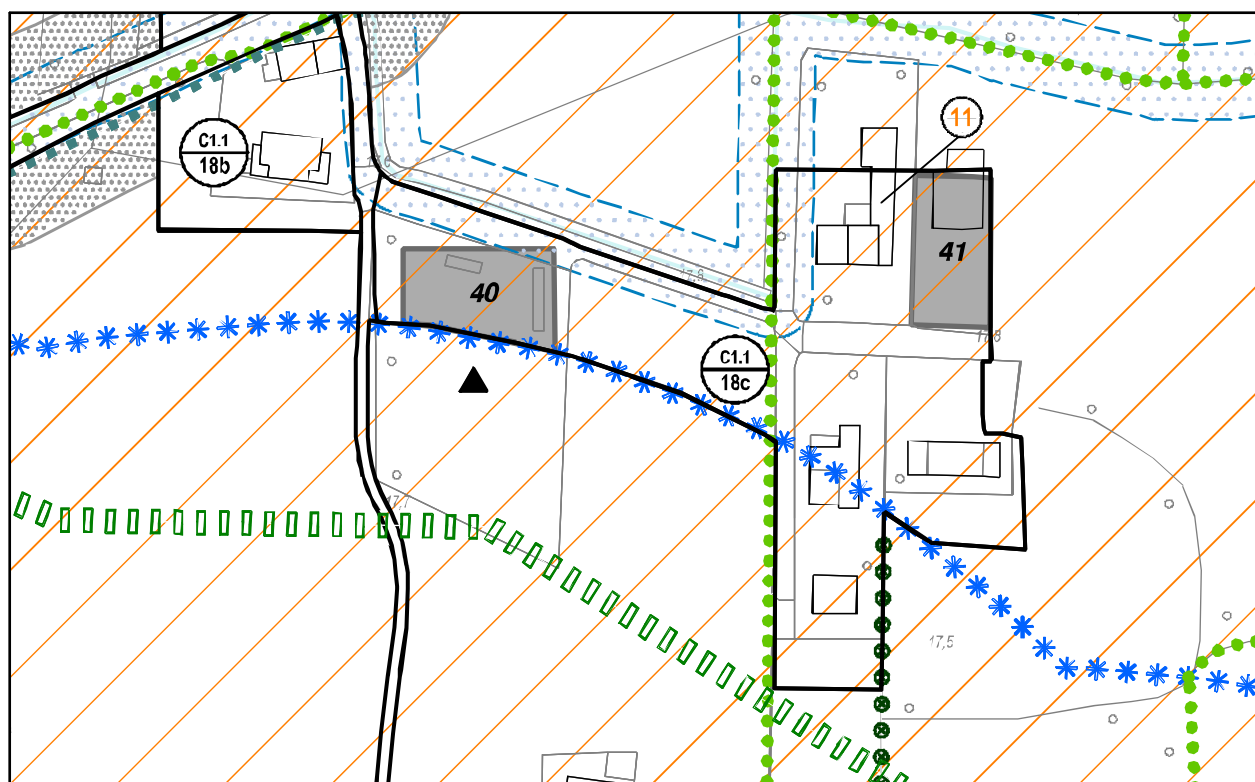
RIFERIMENTI

TAVOLA	2.C
SCALA	1:2000
VARIAZIONE	10

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO (comparativa) - Zone C1 - C2

ESTRATTO PI VIGENTE (in ~~BLU~~ barrate le previsioni stralciate)

ESTRATTO PI MODIFICATO (in **ROSSO** le nuove previsioni)

VARIAZIONE	Vigente (V) / Modificato (M)	TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità fondiaria	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
4	V	C1/	5	1,20	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
4	M	C1/	5	1,20	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
4	M	C1/	10	0,60	-	7,50 ⁽¹⁾	2	Variante PI 2/2015	9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
9	V	B/	15	1,50	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	
9	M	B/	15	1,50	-	7,50 ⁽¹⁾	2		9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	

VARIAZIONE	Vigente (V) / Modificato (M)	TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Densità territoriale	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
				Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
9	M	C2/	6a	0,00				Variante PI 2/2015	Area priva di capacità edificatoria L.R. 4/2011	
9	M	C2/	6b	0,80		7,50 ⁽¹⁾	3	Variante PI 2/2015	9,20m con 3 piani esclusivamente per gli edifici ubicati fronte piazza o parcheggio pubblico o ad uso pubblico e solo se il piano terra è destinato al commercio o al turismo	Attuazione attraverso PUA
9	M	C2/	6c	0,00				Variante PI 2/2015	Area priva di capacità edificatoria L.R. 4/2011	

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO (comparativa) - Zone C1.1 - Lotti Liberi

ESTRATTO PI VIGENTE (in ~~BLU~~ barrate le previsioni stralciate)

ESTRATTO PI MODIFICATO (in **ROSSO** le nuove previsioni)

VARIAZIONE	Vigente (V) / Modificato (M)	TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	N° lotto	Volume massimo edificabile	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Riferimento previsione urbanistica	Altre norme	Note
					mc	m	max			
2	V	C1.1/	10	17	640	7,50	2	DCC n.18 del 22.04.2013		
2	V	C1.1/	10	17	400	7,50	2	Variante PI 2/2015		
5	V	C1.1/	6	43	720	7,50	2	DGRV 3347 del 15.09.1998		
6	V	C1.1/	44	60	600	7,50	2	DGRV 2154 del 02.08.2005		
7	V	C1.1/	29	61	800	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		
8	V	C1.1/	29	62	800	7,50	2	DGRV 2964 del 14.10.2008		

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

REPERTORIO NORMATIVO (comparativa) - PUA

ESTRATTO PI VIGENTE (in **BLU** barrate le previsioni stralciate)

ESTRATTO PI MODIFICATO (in **ROSSO** le nuove previsioni)

VARIAZIONE	Vigente (V) / Modificato (M)	TIPO ZONA P.I.	N°	TIPO	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NUMERO PRATICA		NOTE
								N°	data	
9	V	P.U.A./	5	P. di L.	Raggio di Sol	RESIDENZIALE	DCC n. 60 del 03.05.2001			All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo
9	V	P.U.A./	5	P. di L.	Raggio di Sol	RESIDENZIALE	DCC n. 60 del 03.05.2001			All'interno dell'ambito del P.U.A. valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo