

Comune di Massanzago prot. in arrivo nr. 0002120 del 18-02-2021



COMUNE DI MASSANZAGO

Variante Vllal Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

NORME TECNICHE OPERATIVE

febbraio 2021

N.T.O. VIGENTE	N.T.O. VARIANTE
<p>ART. 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 con limite massimo del 10% 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: 	<p>ART. 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 con limite massimo del 10% 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:

<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • applicare la normativa di cui all'art.19; • adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I. <p>Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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; <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato;</p> <p>Decorso tale termine l'edificazione dovrà rispettare esclusivamente le seguenti norme dello strumento attuativo approvato:</p> <p>1- Densità edilizia;</p> <p>2- Altezza massima;</p> <p>3- Distacchi dalle strade;</p> <p>4- Distacchi dai confini</p> <p>E' comunque consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>ART. 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza 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; 	<p>ART. 10 Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 8 mq e altezza 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;

<p>Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.</p> <p>7. Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera nonché a blocco prevedenti un massimo di 5 unità abitative.</p> <p>8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.</p>	<p>Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.</p> <p>7. Sono consentite tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera nonché a blocco. prevedenti un massimo di 5 unità abitative.</p> <p>8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.</p>
<p>ART. 56 - Zone "D"</p> <p>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.</p> <p>2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.</p> <p>3. L'intervento diretto è ammesso solo per le zone indicate nel Repertorio Normativo, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti.</p> <p>4. Sono consentiti agli interventi di ampliamento sull'edilizia esistente nei limiti dei parametri edilizi. Gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative.</p> <p>5. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'abitazione potrà essere al massimo una per ciascuna attività con superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600, dovrà avere un volume massimo di mc 600 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività; • l'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art.14; 	<p>ART. 56 - Zone "D"</p> <p>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.</p> <p>2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.</p> <p>3. L'intervento diretto è ammesso solo per le zone indicate nel Repertorio Normativo, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti.</p> <p>4. Sono consentiti agli interventi di ampliamento sull'edilizia esistente nei limiti dei parametri edilizi. Gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere il frazionamento delle attività produttive, commerciali o assimilabili, senza aumento del numero delle unità abitative.</p> <p>5. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'abitazione potrà essere al massimo una per ciascuna attività con superficie lorda di pavimento maggiore di mq 600, dovrà avere un volume massimo di mc 600 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività; • l'abitazione dovrà essere dotata di superfici sistemate a verde, funzionalmente collegate ad essa, in misura non inferiore a 1.00 mq per ogni 10 mc di costruzione ad uso residenziale vuoto per pieno, oltre agli spazi per parcheggi previsti dall'art.14; <p>6. Le abitazioni esistenti a far data dall'adozione della Variante al Piano degli Interventi approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/__, possono ampliarsi fino ad un massimo di mc. 600 compreso l'esistente.</p>