



Comune di Cartura
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

II° Piano degli Interventi 2022-2027
fase 2A
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-05 approvazione

adozione - DCC. 38 del 28.09.2023
approvazione DCC. n°10 del 19.03.2024

Maggio 2024

Norme Tecniche Operative | variazioni

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Gruppo di lavoro:
Gianluca Gallato – urbanista
Thomas Rossi – dott. forestale





NORME TECNICHE OPERATIVE - VARIAZIONI

Elaborato P05

Articolo 9	Termini urbanistico edilizi di uso corrente	4
Articolo 14	Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard	9
Articolo 16	Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato.....	13



Articolo 9 Termini urbanistico edilizi di uso corrente

1. Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del Piano degli Interventi:

- a) **Superficie territoriale (ST):** è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PI ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La ST è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal PRC ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
- b) **Superficie fondiaria (SF):** è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico, misurata in proiezione orizzontale;
- c) **Superficie coperta (SC):** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati. Non concorrono al computo della superficie coperta:
 - balconi, logge, sporti, cornicioni, gronde, scale aperte, con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m. 1.50 senza soprastanti corpi chiusi; nell'ipotesi di sporgenze e/o profondità superiori verrà computata la porzione eccedente i m. 1.50;
 - le costruzioni interrate;
 - le canne fumarie esterne, le serre stagionali, le piscine scoperte;
 - le coperture di protezione dei veicoli in aree artigianali ed industriali con altezza media non superiore a m. 2.20 purché destinate esclusivamente al parcheggio e aperte su almeno due lati;
 - impianti tecnologici (cabine Enel, silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazione separata dall'edificio principale o che si rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità;
 - gli elementi di arredo da giardino, pergolati, gazebo, bersò, manufatti amovibili nei limiti previsti dalle presenti NTO nonché i dehors al servizio di attività commerciali purché non interferenti con la viabilità ed il transito veicolare;
- d) **Superficie utile (SU):**
 1. Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra misurate al netto delle murature e dei vani scala finalizzata al calcolo del volume.
 2. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:
 - a. gli attici, i sottotetti con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura non inferiore a m. 2.40. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80, per la relativa superficie utile.
 - b. corpi praticabili a sbalzo chiusi;
 - c. le logge per le loro parti rientranti oltre m. 1.50;



- d. corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre m. 1.50.
3. Nel computo della superficie utile vanno esclusi:
- a. porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico e in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
 - b. porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad un massimo di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta del fabbricato cui sono inglobati; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
 - c. le autorimesse di pertinenza di unità abitativa (n.1 autorimessa per alloggio), edificate fuori terra, in aderenza o all'interno del corpo di fabbrica, aventi una superficie utile massima di 18 m² per alloggio, altezza massima di m. 2,40. Per superfici ed altezze superiori al predetto limite si computa solo l'eccedenza;
 - d. i locali interrati;
 - e. i sottotetti o parti di sottotetto con altezze inferiori a quelle riportate al precedente punto 2 a).
4. Si fa riferimento al DM. 10/06/1977 per la definizione di superficie per il calcolo degli oneri concessori.
- e) **Altezza dei vani (Hu):** i vani vanno misurati da pavimento a soffitto finito e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travature stesse. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.
Nel caso di vani con struttura di copertura realizzata con capriate, l'altezza del vano è misurata dal pavimento all'intradosso della catena (o elemento orizzontale di riferimento) qualora l'interasse tra le capriate sia inferiore a 3 m. diversamente corrisponde al punto medio del suo intradosso.
- f) **Quota zero (Qz):** corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota "zero" corrisponde alla quota del piano campagna, prima dell'intervento, di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza risulti in quota diversa, la quota "zero" corrisponderà alla loro media.
- g) **Volume delle costruzioni (V):** è la somma dei prodotti della superficie utile (Su), come definita in precedenza, per la rispettiva altezza netta (Hu) relativamente alle parti emergenti dalla quota zero (Qz).
Non concorrono al calcolo del volume:
- pergolati, gazebo, bersò, manufatti amovibili, nei limiti previsti dalle presenti NTO;
 - le parti non computate nel volume urbanistico in ragione di norme statali o regionali prevalenti sui regolamenti locali;
 - i locali praticabili (Lp) e i locali non praticabili (Lnp) come descritti ai successivi pt. y) z) del presente articolo;
- h) **Volume lordo delle costruzioni (VL):** è dato dal volume (V) maggiorato del 15%; tale parametro deve essere considerato solo ai fini del calcolo degli standard e degli oneri urbanistici e per la verifica del dimensionamento



del Pl. E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno, con esclusione dei volumi tecnici, ed è dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio (Hmax).

- i) **Volumi tecnici:** sono considerati volumi tecnici quelli definiti dalla Circ.Min. LL.PP. n.2474 del 31/01/1973 e si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Rientrano tra i volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico.
- j) **Indice di edificabilità territoriale (It):** esprime un rapporto, in m^3 per m^2 , tra il volume (V) massimo realizzabile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento (St) avente la medesima classificazione di zona cui l'indice è riferito. Tale indice si applica in caso di PUA.
- k) **Indice di edificabilità fondiaria (If):** esprime un rapporto, in m^3 per m^2 , fra il volume (V) massimo costruibile e la superficie fondiaria (Sf) appartenente al richiedente. Tale indice si applica in caso di IED.
- l) **Rapporto di copertura fondiario (Rc):** È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.
- m) **Rapporto di copertura territoriale (Rct):** È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- n) **Altezza massima dei fabbricati: (H):** è data come differenza tra la quota zero "Qz" e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto del solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale con altezza media non inferiore a m. 2,40, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.
- o) **Numero di Piani (N):** E' il numero totale dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota "zero". I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa. Per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.



- p) **Superficie fondiaria vincolata (SFV):** E' la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di fabbricazione, definito dallo strumento urbanistico. Ogni volume edilizio, esistente o di progetto, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. I permessi ad edificare quindi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.
- q) **Costruzioni interrato:** Sono da considerare costruzioni interrate le costruzioni, o le loro parti, che non emergono dal livello del suolo naturale purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.
Sono ammesse bocche da lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm.100 .
Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di edificabilità quando abbiano destinazione di pertinenze od accessori e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati ma sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade.
Le costruzioni interrate possono emergere dal livello del suolo solo con sovrastanti fabbricati.
- r) **Aree a parcheggio:** si intendono gli spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli.
- s) **Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica (DF):** è la distanza minima tra gli edifici o tra corpi di fabbrica, anche in sopraelevazione, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte (SC) intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte. E' prescritto in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La normativa riguardante i distacchi tra fabbricati non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.
In presenza di pareti entrambe prive di finestratura, la distanza minima è stabilita in:
- se le pareti sono antistanti m. 5,00;
 - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.3.
- E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
- t) **Distanza dai confini di proprietà (DC):** è la distanza minima, misurata radialmente, tra la superficie coperta dell'edificio (SC) ed i confini di proprietà.
La distanza dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello medio del piano campagna.
Sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti norme, previo vincolo di inedificabilità – per la differenza tra distanza concordata e quella minima di zona - sottoscritto tra i proprietari confinanti, fatto comunque salvo il distacco minimo tra fabbricati. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge.
- u) **Distanza dalle strade (DS):** è la distanza minima, misurata radialmente tra la superficie coperta dell'edificio (SC) ed il confine stradale; la stessa deve essere misurata radialmente da ogni punto della superficie coperta



dell'edificio (SC), dal confine stradale come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada (DLgs. 285/1992 e successive modificazioni). La normativa riguardante le distanze dalle strade si applica alle costruzioni che non emergono dal livello medio del piano campagna.

Nel caso di edificio costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza.

Quando l'applicazione delle norme relative alle distanze minime dalle strade alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, il Piano Interventi indica gli allineamenti obbligatori da rispettare che comunque non potranno essere inferiori rispetto alle distanze minime stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

v) **Distacchi e distanze particolari:**

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze (DF-DC-DS) prevista dalle presenti NTO non si applica:

1. ai volumi tecnici ed impianti tecnologici di modesta entità;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche, pompeiane, gazebo e dehors al servizio di attività commerciali e ricettive in genere;
4. ai muri di cinta sino ai m.3 di altezza posti all'interno del centro abitato - nonché alle rampe di accesso ai locali interrati;

w) **Bersò, pompeiane e pergolati:** struttura in adiacenza al fabbricato avente natura ornamentale, pertinenziale agli edifici residenziali, senza copertura semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere e/o coperte con teli ombreggianti "a onda", cannicciati, arelle o simili.

x) **Gazebo da giardino:** strutture leggere in legno o metallo, pertinenziale agli edifici residenziali, strutture isolate contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali nonché di altre opere murarie, con coperture permeabili quali piante rampicanti, teli ombreggianti a onda, cannicciati, arelle o simili, .

y) **Locali praticabili (Lp):** sono costituiti dai locali accessori posti nei sottotetti aventi le seguenti dimensioni:

- altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, da m. 2.20 fino a m. 2,39;
- altezza utile media derivante dalla divisione del volume – per la parte la cui altezza minima superi m. 1,80 – con la relativa superficie di riferimento;
- superficie illuminante non superiore a $\frac{1}{16}$ di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m² per ogni apertura;

z) **Locali non praticabili (Lnp):** sono costituiti dai locali posti nei sottotetti aventi le seguenti dimensioni:

- altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura inferiore a m. 2,20;



- l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80, per la relativa superficie utile.
- superficie illuminante non superiore a 1/25 di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m² per ogni apertura.

Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard

1. Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) direzionale;
- d) produttivo;
- e) turistico-ricettivo;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) rurale.

Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.

La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per i singoli tessuti, comprende le seguenti attività complementari:

- negozi, attività di somministrazione alimenti e bevande in esercizi commerciali di vicinato (LR. 50/2012);
- magazzini e depositi commerciali, fino ad un massimo di 250 m²;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, e non siano dannose all'igiene e al decoro di tessuto (previo parere USL) e con un massimo, comprensivi dell'esistente, di 251 m² di superficie utile e 1001 m³ di volume (art.41 del vigente PTRC). Sono vietate le attività che rientrino nell'elenco di cui al DM. del 19.11.81 e smi. Sono in ogni caso esclusi ospedali, macelli, stalle, scuderie ed allevamenti.
- bed and breakfast;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili (ad eccezione degli edifici di culto) ;
- sale da esposizione e convegni, ecc.;
- uffici privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, sono coerenti con le caratteristiche residenziali.

2. Le destinazioni d'uso:

- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprende le seguenti attività:
 - al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi, gli spazi destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti.



- all'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
 - b) direzionale comprendente le seguenti attività:
 - professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
 - sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di riposo, residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).
 - ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
 - c) turistica-ricettiva comprendente le seguenti attività:
 - ricettive alberghiere: Hotel o Albergo, Albergo diffuso, Residenza turistico alberghiera, Villaggio albergo;
 - ricettivo all'aperto: campeggio, villaggio turistico, marina resort;
 - ricettivo complementare: Bed & Breakfast, alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, casa per vacanze, rifugio alpino;
 - ricettive in ambienti naturali: case sugli alberghi.
3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle. Nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, sono dovuti:
- a) il conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;
 - b) il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 comma 3a – LR.11/2004	30 m ² /ab ≥ 30 m ² /ab	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (F1)	secondari:	4,5 m ² /ab
Attrezzature di interesse comune (F2)	secondari:	2 m ² /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	5 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
	secondari:	12,5 m ² /ab
Parcheggi (F4)	primari:	6 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³)		

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI		
articolo 31 comma 3b – LR.11/2004	10 m ² ogni 100 m ² di superficie delle singole zone	
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)		20%
Parcheggi (F4)		80%



STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALE/DIREZIONALE	
articolo 31 comma 3c - LR.11/2004	1 m ² ogni 1 m ² di superficie lorda di pavimento
Parcheggi (F4)	100%**
** i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano	
STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
articolo 31 comma 3d - LR.11/2004	m ² 15 ogni 100 m ³
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	30%
Parcheggi (F4)	70%
articolo 31 comma 3d - LR.11/2004	m ² 10 ogni 100 m ² , nel caso di insediamenti all'aperto
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%

4. Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente comma, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:
- a) Residenza:
- 1 m² /10 m³ di volume (VL) da edificare (art. 41-sexies L. 1150/42) con un minimo di 12,5 m². I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 dovranno garantire il requisito di "prossimità" come previsto dall' art. 1 co. 497 della L.266/2005 e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare.
- Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi espressamente previsti per legge.
5. Lo standard primario:
- a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolverà comunque alla sua funzione;
- b) è attrezzato a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA .
- Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività e comunque di superficie inferiore ai 30 m².
6. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
- a) soggetti a PUA;
- b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004;



- c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.
7. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
- a) negli interventi edilizi diretti (IED);
 - b) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti nelle schede norma;
 - c) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
 - d) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
 - e) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.
- La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale. È a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi e attrezzature pubbliche tra quelle previste dallo strumento generale.
8. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
9. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, ha mantenuto lo standard per abitante teorico di 150 m³/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Tali quantità, riportate nelle schede e nella tavola P-07 "verifica del dimensionamento", sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.



Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. I progetti edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione) dovranno rispettare i parametri minimi di sostenibilità energetica previsti dalle presenti norme.
2. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
3. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
4. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile abitabile (Su) e negli interventi di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di cui alla L.122/1989.
5. Le nuove attività con destinazione commerciale, artigianale/produttiva qualora di superficie superiore a 250 m², devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci, contiguo alla sede reale dell'attività, atto a permettere la sosta di un autocarro, senza intralcio per la circolazione.
6. Nelle zone residenziali, negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima per i locali servizi (lavanderie, legnaie, ripostigli, autorimesse, magazzini) non può superare i m. 3,00. I locali di servizio e accessori devono far parte del fabbricato principale, ad eccezione di autorimesse e magazzini (che devono insistere all'interno dello stesso lotto su cui ricade il fabbricato principale). I vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale. Inoltre dovrà essere individuato un area di proprietà privata di deposito temporaneo dei contenitori per la consegna dei rifiuti al sistema di raccolta da parte degli operatori.
7. Comma stralciato con II PI fase 2A.
8. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del primo PI, per una sola volta anche in più soluzioni, fatte salve le specifiche prescrizioni delle norme del tessuto di appartenenza, è consentito:
 - a) per immobili unifamiliari o plurifamiliari in edifici singoli (esclusi edifici a blocco) nei tessuti residenziali, un volume massimo compreso l'esistente di 800 m³ per unità edilizia (fabbricato), oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di 150 m³ per unità abitativa (alloggio), ferma restando la tipologia edilizia. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente. La presente norma non si applica agli edifici soggetti a decreto di vincolo e/o classificati puntualmente con grado di tutela;
 - b) l'aumento di superficie e di volume comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art.41 del vigente PTRC per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del PI che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia dell'intorno;
 - c) l'aumento di superficie lorda del 20% per gli esercizi di vicinato esistenti ed autorizzati alla data di adozione del primo PI, nei limiti di 150



m² di superficie di vendita compreso l'esistente, purché venga assicurata il reperimento delle aree a parcheggio aggiuntive.

9. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia e specifica scheda norma. Ai fini edificatori è consentito la realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unita minime di intervento secondo:

- a) le volumetrie previste negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati e quelle nei lotti liberi ricadenti negli strumenti urbanistici attuativi scaduti con conferma del volume già convenzionato nello strumento attuativo originario mediante anche intervento diretto;
- b) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (Elaborato P-05 Allegato A) o previsti nella presente normativa;
- c) le indicazioni progettuali delle unità minime di intervento "UMI" (elaborato P-06 allegato D) previsti nella presente normativa;
- d) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (Elaborato P-06 Allegato A) con volume predeterminato secondo la seguente distinzione:
 1. lotto tipo A individuati dal PI (A / 600 m³);
 2. lotto tipo B individuati dal PI (B / 500 m³);
 3. lotto tipo C individuati dal PI (C/1500 m³).

I lotti liberi sono individuati in aree contigue o prossime a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria.

10. Nei Tessuti Produttivi:

- a) il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali, non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- b) è obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8-Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

11. . Cancelli e recinzioni, accessi carrai, passi carrai, delimitazioni:

- a) Comma stralciato con II PI fase 2A.
- b) Le recinzioni:
 - nei tessuti residenziali, non devono superare l'altezza di m. 1,50 e possono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri;
 - nei tessuti produttivi o ad essi assimilabili per le recinzioni è consentita l'altezza massima di m. 2,50.
 - nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando un raggio di curvatura non inferiore a m. 7,00; eventuali deroghe possono essere concesse dal Dirigente in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento del limite



sopraddetto, per le caratteristiche fisiche dei luoghi e presenza di manufatti;

- c) le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al DLgs. 285/1992 ed inoltre gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale; l'accesso carraio potrà avere una lunghezza massima fino a m. 6,00 nei tessuti residenziali. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, i cancelli pedonali dovranno distare dal ciglio della strada di almeno cm. 60.
- d) le formazioni arboree lineari di nuovo impianto qualora previste dalla norma generale poste lungo i perimetri dei tessuti e/o dei lotti devono essere costituite da una fila di essenze arboree delle specie indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- e) i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione.

