



PARTE PRIMA
DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE
TITOLO I
INDICI DI FABBRICAZIONE
ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

ART.1 - INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto fra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo ammissibile e la superficie della totalità della zona territoriale omogenea interessata dall'intervento; tale indice va applicato solo in sede di strumento urbanistico attuativo (piano particolareggiato, piano di lottizzazione, piano di zona per l'edilizia economica e popolare, etc.).

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Lo sfruttamento degli indici di densità edilizia nelle zone residenziali è consentito entro un minimo del 75% ed un massimo del 100%.

ART. 2 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PRG, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le ditte proprietarie, nei casi di cui al III comma, possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente nel rispetto degli indici di zona con altro atto di vincolo purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PRG, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



ART. 3 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

a) Superficie fondiaria:

è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal PRG.

b) Superficie coperta:

è la proiezione sul piano orizzontale dell'edificio sul lotto. Sono esclusi dal computo:

1. i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,50¹;
2. le parti completamente interrato;
3. le serre stagionali, le piscine;
4. i pergolati, le pompeiane, i gazebo;
5. gli impianti tecnologici (quali silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.

c) Superficie lorda di pavimento (Slp):

per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva, esclusi i muri perimetrali. Non concorrono alla Slp:

1. i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml. 1,50;
2. le parti completamente interrato;
3. i portici di uso pubblico; quelli privati fino ad un massimo di ¼ della superficie coperta; i pergolati.

d) Superficie utile:

si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso, misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi, sporti, vani per ascensori e spazi comuni.

¹ Vedi L. 13/89.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

e) Altezza dei vani:

le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se di altezze diverse:

- a) nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata sottotrave;
- b) nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.

f) Altezza del fabbricato:

l'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota zero come sotto definite.

a) Metodi di misurazione:

1. su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno o da quella del terreno sistemato, se quest'ultima risultasse più bassa, sino all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;
2. su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte: la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno;
3. nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.
4. nel caso di edifici con sottotetto abitabile, se inclinato, l'altezza sarà misurata sulla media della pendenza dell'intradosso del solaio di copertura.
5. nel caso di riporti artificiali di terreno, l'altezza si misura comunque dal piano di campagna

g) Quota zero:

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 di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.

Sono fatte salve le previsioni della L.R. 21/96.

h) Volume del fabbricato:

E' la somma dei prodotti della superficie utile come definita al punto d) del precedente articolato, per la rispettiva altezza netta (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti emergenti dalla quota zero, così come definita al precedente punto 6; in sede di S.U.A., ai fini del calcolo degli standard il volume edificabile andrà maggiorato del 15%.

Sono escluse:

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

1. le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50 e i sottostanti porticati;
2. i porticati sottostanti a loggiati;
3. i porticati di uso pubblico;
4. i porticati di edifici, fino a un massimo complessivo di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della superficie coperta;
5. le torrette di ascensore ed i volumi tecnici;
6. gli spazi adibiti a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, sino ad un massimo di mc. 45 per unità abitativa;
7. i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.

i) Numero dei piani:

è il numero totale dei piani abitabili e agibili; i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa; sono parimenti esclusi gli interrati e seminterrati con destinazioni secondarie di servizio.

j) Distanza dalle strade e dagli spazi pubblici:

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dell'ingombro costituente superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi, scoline di fossi, zone verdi, marciapiedi ecc..). Vale per quanto applicabile il codice della strada.

l) Distanza dai confini:

la distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata proiettando ortogonalmente i lati dell'edificio sul confine antistante l'edificio stesso. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1.50.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascrivere nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

Sono ammesse, nel rispetto delle norme del codice civile, le costruzioni in aderenza ai fabbricati preesistenti lungo il confine sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo; per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, è richiesto il consenso del confinante.

Il confine dalle zone con destinazione pubblica è paragonata al confine di proprietà.

Si richiamano le disposizioni di Legge Regionale di cui al punto d).

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



m) Distacco tra i fabbricati:

la distanza minima tra i fabbricati va misurata ortogonalmente alle pareti. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1.50.

In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

Sono ammesse, nel rispetto delle norme del codice civile, le costruzioni in aderenza ai fabbricati preesistenti lungo il confine sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo; per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, è richiesto il consenso dal confinante.

Si richiamano le disposizioni di Legge Regionale.

n) Destinazione d'uso:

è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle destinazioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali.

In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso ed il reddito separato.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie:

- a) residenza, comprensiva di turismo ed alberghi;
- b) attività produttive;
- c) agricoltura;
- d) attività terziarie e servizi.

ART. 4 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Nella redazione degli strumenti attuativi può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di edificabilità non dovrà superare quello massimo consentito nella zona interessata; se i piani interessano gruppi di isolati con indice diverso, l'indice da assumere sarà ricavato quale media ponderata degli indici competenti ai singoli isolati;
- b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade, o di altro spazio pubblico, su cui prospettano;
- c) la distanza da confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati almeno pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto; essa, in ogni caso, non dovrà essere minore di quella minima stabilita per le varie zone;
- d) il distacco tra i fabbricati previsti dal Piano Attuativo non potrà essere inferiore a m 10.00;
- e) il distacco dai fabbricati che sorgono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere minore di quello minimo stabilito per le varie zone.

ART. 5 - DESTINAZIONE DELLE AREE SCOPERTE, FABBRICATI INTERRATI

In tutte le zone del territorio Comunale dovrà essere destinata a giardino e verde almeno la superficie del lotto prospiciente gli spazi pubblici a edificato o edificabile, con esclusione di quelle

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



strettamente indispensabili per la realizzazione dei passaggi e dei parcheggi necessari per il rispetto dei parametri urbanistici.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a verde o cortile.

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

Nelle zone con indice di densità edilizia in cui vengono previsti fabbricati interrati sotto i cortili e spazi liberi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato dell'altezza massima utile di m 3.50; sono consentite deroghe per la realizzazione di parcheggi al fine del raggiungimento degli standard di legge, o per ragioni di igiene o sicurezza;

b) la superficie complessiva occupata non deve essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero lotto edificabile; la superficie degli spazi destinati ad accessi, rampe, ecc., pavimentati, non deve superare il 30% dell'area non occupata da fabbricati, accessori, rimesse sotterranee;

c) deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo ed evitato qualsiasi pericolo di inquinamento della falda acquifera.

ART. 6 - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

E' la superficie fondiaria minima prevista per la richiesta della concessione edilizia per nuove costruzioni.

Tale area non dovrà essere vincolata da altre costruzioni o risultare di pertinenza di altri fabbricati quando, per gli stessi, l'area di risulta, non sia tale da garantire il rispetto degli standard urbanistici di zona.

La norma relativa al lotto minimo non si applica per le ristrutturazioni.

ART.7 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici

cortile:

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricato lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia predeterminata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore od uguale a ml. 2.50, con rapporto tra pareti che la circondano non inferiore al 25%;

lastrico solare:

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota di calpestio più bassa del lastrico;

chiostrina:

è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili non inferiore al 7% della somma delle pareti;

cavedio:

è il rientro di un fronte edilizio rispetto ad un fronte del fabbricato.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



PARTE SECONDA GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI TITOLO I STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati dai Programmi di Attuazione. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

A - modalità di attuazione degli interventi

Nelle zone di completamento edilizio è sempre ammesso l'intervento diretto purché esistano le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. ...(*stralciato*)

E' prescritto lo strumento attuativo in qualsiasi zona, qualora si renda necessario riorganizzare i sistemi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'insediamento.

All'interno delle aree edificabili assoggettate a strumento urbanistico attuativo devono in ogni caso essere reperite le aree per le opere di urbanizzazione primaria e gli standard primari.

Gli allineamenti, le tipologie, la viabilità secondaria, i portici, i percorsi, le zone pedonali, le sagome limite, le aree a standard primari e secondari, ricadenti all'interno di zone di espansione sottoposte a strumento attuativo, sono solo indicativi.

B - parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni escluse le attività produttive dovranno essere realizzati parcheggi privati in ragione di almeno 1 mq. ogni 10 mc. Tali spazi possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

Per i fabbricati adibiti, anche se parzialmente ad attività commerciali, (compreso il commercio all'ingrosso) turistiche o direzionali si dovranno inoltre prevedere altre aree destinate a parcheggio e verde in ragione di 1 mq. ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività, (almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio e almeno il 20% a verde).

Almeno il 50% delle aree destinate a parcheggio dovrà essere ceduto o sottoposto a vincolo di destinazione ad uso pubblico con atto registrato e trascritto la rimanente parte a vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Il valore delle aree e delle opere vincolate ad uso pubblico è detraibile, in base al tipo di urbanizzazione, dal contributo di urbanizzazione primaria e/o secondaria in sede di rilascio di concessione, secondo le procedure di legge, ovvero solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale:

1	i piani di iniziativa pubblica comprendenti:	
	a) il Piano Particolareggiato	PP
	b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare	PEEP
	c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi	PIP
	d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica	PR i. Pu
2	I piani di iniziativa privata comprendenti:	
	a) il Piano di Lottizzazione	P di L
	b) il Piano di Recupero di iniziativa privata	PR i. Pr

ART. 10 -PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee; la sua delimitazione è prevista dal Piano Regolatore Generale.

ART. 11 -PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero, di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, è lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta legge, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

ART. 12 -PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici sopra descritti in sede di realizzazione vanno comunque verificati nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 61/85 e seguenti.

TITOLO II STRUMENTI DI COORDINAMENTO

ART. 13 -STRUMENTI DI COORDINAMENTO

Il coordinamento degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici sul territorio comunale si può attuare anche con un coordinamento intersoggettivo attraverso il Comparto mediante il quale sono definiti gli ambiti territoriali di minima, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata n el B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

PARTE TERZA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI
TITOLO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 14 -AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRG

L'entrata in vigore del PRG e delle relative varianti comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle autorizzazioni di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, o nel rispetto di proroghe motivate per la concessione - autorizzazione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

ART. 15 -MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del PRG le norme e le misure di salvaguardia sono obbligatorie.

TITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI

ART. 16 -POTERI DI DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme di attuazione del PRG, nel rispetto dell'art. 80 della L.R. 61/85.

TITOLO III
CONTRASTI

ART. 17 -CONTRASTI

Sono parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione le tabelle dei tipi edilizi allegate e le tavole del PRG

Nel caso si riscontrino lacune o discordanze nei grafici del PRG prevale sempre l'elaborato in scala maggiore.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE

ART. 18 - ZONE A CENTRO STORICO

Fanno parte integrante del centro storico le aree ed i fabbricati in esso compresi, le zone residenziali, quelle a standard e le opere di urbanizzazione etc.

Sono ammessi:

- residenze; - negozi e botteghe; - studi professionali o commerciali; - magazzini e depositi commerciali; - laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti; - autorimesse pubbliche o private, purché sia garantito un accesso idoneo; - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; - banche; - cinema, teatri ed altri luoghi di svago; - tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Sono esclusi:

- industrie; - ospedali; - macelli; - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; - tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Modi di attuazione

Premesso che per i fabbricati e le aree vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti restano valide le norme della Legge 1089/39 e 1497/39, negli altri edifici e nelle aree individuate nelle planimetrie del PRG e nelle schede di progetto sono ammessi i seguenti interventi.

Con lo strumento urbanistico

Nelle zone delimitate con apposita perimetrazione, (il cui intervento è finalizzato alla ricomposizione del tessuto morfologico, con possibilità di demolizioni, di ricostruzioni o inserimento di nuovi volumi nel rispetto di eventuali edifici classificati con grado di protezione, secondo i limiti previsti dalla scheda di progetto e le indicazioni tipologiche che devono ritenersi quest'ultime orientative), l'intervento edificatorio dovrà essere preceduto dall'approvazione di uno strumento attuativo (P di R). A tal proposito, in caso di intervento con P di R l'area deve intendersi degradata ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457/78.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere l'utilizzo minimo del 75 % della edificabilità massima consentita.

Con intervento diretto

In tutte le UMI, non soggette a SUA., l'intervento edilizio è consentito in diretta attuazione secondo le indicazioni delle tavole e schede di progetto del PRG nel rispetto dei gradi di protezione e/o intervento previsti per tutti gli edifici esistenti.

I confini delle UMI sono in genere prescrittivi. Tuttavia per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro delle UMI i confini possono essere considerati orientativi e sono modificabili, sulla base di reali connessioni funzionali e formali tra le singole UMI in sede di progetto edilizio.

L'intervento sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere effettuato nel rispetto degli indizi e prescrizioni del PRG, nonché del grado di intervento assegnato ai singoli fabbricati.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati all'approvazione di una progettazione planovolumetrica unitaria nel rispetto della sagoma limite del nuovo volume previsto nelle schede di progetto per ogni singola UMI.

Il limite di massimo sedime di tale sagoma o ingombro potrà subire in sede di progetto planovolumetrico e/o definitivo modeste giustificate variazioni.

Qualora all'interno di un edificio coesistono proprietà non interessate gli interventi edilizi, il Sindaco può autorizzare l'intervento parziale previa presentazione da parte delle ditte interessate all'intervento, dell'intero progetto planovolumetrico previsto all'interno della UMI.

Qualora la ricostruzione degli edifici di cui alla demolizione e ricostruzione sia prevista lungo il confine di due UMI contigue, la progettazione planovolumetrica unitaria dovrà essere estesa ad entrambe le UMI. Gli interventi edilizi successivi dovranno rispettare tutte le prescrizioni indicate nel progetto planovolumetrico approvato, fatta salva la possibilità di introdurre giustificate modifiche nel rispetto della sagoma limite prevista nella scheda di progetto, oltre le indicazioni di carattere generale con particolare riguardo alla morfologia dei prospetti e dei materiali.

La progettazione planovolumetrica dovrà individuare all'interno di ogni singola UMI in conformità alle schede di progetto le infrastrutture private e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche.

Sono sempre ammessi per tutti gli edifici esistenti, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi dell'art. 31 della L.S. n°45 7/78.

Parametri edificatori

Nel rispetto di quanto previsto nelle schede di progetto ed a seguito di quanto indicato si definiscono i seguenti parametri edificatori:

Indice di edificabilità

- aree soggette a strumento urbanistico attuativo: (aumento del volume esistente fino ad un massimo del 20% e comunque con un indice territoriale massimo di 2.00 mc./mq.);
- edilizia esistente: secondo le modalità e quantità previste dalla scheda di progetto.

Distanza minima da strade e confini di proprietà

- ml. 5.00, salvo allineamento predominante delle preesistenze da valutarsi in sede di CEC;
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche;
- quelle previste dalle schede di intervento;
- (in caso di distanza dai confini minore di m 5.00 sarà necessaria convenzione registrata e trascritta con il confinante).

Distanza minima tra fabbricati

- tra pareti finestrate: ml. 10.00;
- da edifici a confine: ml.10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
- tra pareti cieche : in aderenza o ml. 5.00;
- altre distanze: con strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche;

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



Altezza

- non superiore alle preesistenze e/o ai fabbricati limitrofi;
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche;
- quelle previste dalle schede progettuali.

GRADI DI INTERVENTO (sul patrimonio edilizio esistente)

Ad ogni unità edilizia esistente in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di :

a) Rinnovo

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).

b) Ripristino

s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

c) Sostituzione

s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

GRADO 1 Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico architettonico artistico da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

E' ammessa, comunque, la creazione di servizi igienici e l'inserimento di impianti tecnologici.

GRADO 2 Restauro conservativo

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui si propone di conservare l'apparato architettonico interno ed esterno. Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzioni e sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

E' ammessa, comunque, la creazione di servizi igienici e l'inserimento di impianti tecnologici.

GRADO 3 Restauro propositivo

Edifici di valore storico architettonico di cui si propone la conservazione e ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte le operazioni tese alla valorizzazione di tutti gli elementi caratterizzanti esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate nel rispetto delle forme e materiali originari.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



E' ammessa, comunque, la creazione di servizi igienici e l'inserimento di impianti tecnologici.

GRADO 4 Ristrutturazione parziale di tipo A

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico che conservano e/o dei quali interessa conservare la veste architettonica esterna e parzialmente l'impianto distributivo interno.

Sono consentite tutte quelle operazioni di conservazione, ripristino e sostituzione che emergeranno da una accurata analisi dello stato di fatto e proposta progettuale nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'ambito esterne, cornici, coperture, frotte porticati ed esterni decorativi.

GRADO 5 Ristrutturazione parziale di tipo B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le tipologie e metodologiche di modelli originari.

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4.

GRADO 6 Ristrutturazione globale

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico architettonica che non contrastano con le tipologie insediative di cui si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime nel rispetto della volumetria esistente e/o prevista dalle schede progettuali in caso di ampliamento o sopraelevazione per uniformare l'edificio alle preesistenze adiacenti.

GRADO 7 Demolizione e ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso e alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante secondo ricostruzione delle volumetrie nei limiti previsti dalle schede progettuali.

GRADO 8 Demolizione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali non è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PRG.

GRADO : Edifici non numerati

Riguarda tutti gli edifici esistenti non numerati che non prestano nessuna caratteristica storico-architettonico-ambientale per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d, della L.S. n° 457/78, nonché la demolizione parziale e totale con la ricostruzione su sedime, nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserito, oltre al rispetto della normativa e destinazione di zona del PRG.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Utilizzo dei sottotetti

1) E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti esistenti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso e comunque previo parere dell'ULSS dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza media interna dovrà essere non inferiore a ml. 2.40; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m. 1.80; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.

3) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Posizionamento

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia tradizionale storica esistente.

Coperture - Grondaie - Pluviali

E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35% salve preesistenze originarie.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale (no tegola in cemento).

E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare ed i pluviali a sezione circolari con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori delle facciate esistenti limitrofe.

Le grondaie dovranno avere un oggetto non superiore ad 50 cm.

Elementi Architettonici

La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di norma a forma rettangolare, con i lati lunghi verticali.

Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrate potran essere riquadrate esternamente da cornici in mattoni purché intonacati.

In caso di risanamento conservativo o restauro tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

Sono ammessi abbaini di limitate dimensioni, serre, giardini d'inverno, pergolati, percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico ed in generale tutti gli elementi di uno specifico disegno urbano.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



Pareti esterne

Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.
E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

Serramenti - Porte e portoni d'ingresso

Tutti i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno, naturale o verniciato al naturale.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro.

Camini esterni

I camini dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o con copertura a falde in coppi.

Portici

Negli interventi di ristrutturazione su edifici esistenti numerati limitatamente ai gradi 4 e 5 sono ammessi per i locali chiusure con materiali in legno e vetro purché nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche dell'edificio.

Caratteri di intervento

Nell'applicazione delle norme generali nelle zone "A", dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di progetto in scala 1/1000 e nelle schede di progetto, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione (aggiornare).

Allineamenti

Prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze o dei grafici di progetto.

Passaggi coperti

Elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzione e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

Sagoma limite del nuovo volume

Limite agli ingombri massimi ammessi per sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.

Sagoma limite delle sopraelevazioni

Limite agli ingombri massimi ammessi per gli ampliamenti in sopraelevazione nel rispetto della volumetria prevista dalle schede progettuali con altezza non superiore alle preesistenze degli edifici limitrofi salvo indicazioni diverse riportate nelle schede.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Percorsi pedonali e ciclabili

Tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risulti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.

Alberature

Da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

Verde pubblico e privato

Gli interventi di sistemazione a verde pubblico previsti all'interno del centro urbano (arredo di parcheggi, strade, giardini pubblici e privati, schermi visivi ecc.), dovranno di massima utilizzare piante autoctone in quanto consentono una migliore integrazione nel paesaggio ed adattamento al terreno.

Essenze arboree consigliate:

<i>Acer campestre</i>	(acero campestre)
<i>Acer opalus</i>	(acero opalo)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(acero di monte)
<i>Alnus glutinosa</i>	(ontano)
<i>Betula alba</i>	(betulla)
<i>Carpinus betulus</i>	(carpino nero)
<i>Celtis australis</i>	(bagolaro)
<i>Cercis siliquastrum</i>	(albero di Giuda)
<i>Fagus sylvatica</i>	(faggio)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(frassino maggiore)
<i>Fraxinus ornus</i>	(orniello)
<i>Morus alba</i>	(gelso bianco)
<i>Platanus acerifolia</i>	(platano)
<i>Populus alba</i>	(pioppo bianco)
<i>Populus nigra</i>	(pioppo nero)
<i>Populus pyramidalis</i>	(pioppo cipressino)
<i>Prunus avium</i>	(ciliegio)
<i>Quercus robur</i>	(farnia)
<i>Quercus pubescens</i>	(roverella)
<i>Salix triada</i>	(salice francese)
<i>Salix caprea</i>	(salice caprino)
<i>Taxus baccata</i>	(tasso)
<i>Tilia specie varie</i>	(tiglio)
<i>Ulmus minor</i>	(olmo)

Essenze sempreverdi:

<i>Buxus semperverdis</i>	(bosso)
<i>Cedrus atlantica</i>	(cedro)

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Magnolia grandiflora (magnolia)
Taxus baccata (tasso)

I proprietari di aree non edificate, compreso i lotti interclusi inedificati, dovranno provvedere allo sfalcio dell'erba almeno due volte all'anno.

In tali spazi dovrà essere mantenuto un aspetto decoroso con l'eliminazione di rifiuti di qualunque genere.

Parcheggi

Queste aree devono essere attentamente studiate in modo tale da inserirsi all'interno del contesto urbano come aree alberate per la sosta dei veicoli, e tali da contribuire singolarmente, o nel loro insieme, ad arricchire il paesaggio urbano.

A tal fine si propongono i seguenti criteri progettuali:

* la disposizione dei parcheggi deve essere logica e razionale ed è intimamente legata ai percorsi pedonali, per condurre agli edifici di lavoro, commerciali e di interesse pubblico.

* gli accessi di disimpegno devono essere ridotti al minimo, si consiglia uno per l'ingresso ed uno per l'uscita.

* il corredo vegetale ed arboreo dovrà rispondere alle caratteristiche richieste per le piantagioni stradali.

* l'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

Viabilità

Indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi pedonali di cui ai punti precedenti dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni contenute nel DPR n°384 del 27 aprile 1978 - Legge n°13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni.

Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie indicate nelle schede di progetto e/o le sagome di nuovi volumi all'interno delle UMI soggette a SUA sono indicative eventuali variazioni dovranno essere proposte e codificate nello strumento urbanistico attuativo.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



ARREDO URBANO

1) Arredo stradale

Le linee elettriche, telefoniche aeree, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.

Per l'illuminazione pubblica deve essere prevista la sostituzione degli attuali corpi illuminanti aerei con altri che dovranno armonizzarsi con l'ambiente.

Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

L'affissione di manifesti murali è consentita solo negli appositi spazi, che non debbono essere ricavati né su edifici ambientali o monumentali, né in modo che possano alterare i valori storico ambientali.

2) Altri elementi di arredo urbano

Altri componenti dell'arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, orologi pubblicitari, ecc. esistenti devono essere rimossi e sostituiti con altri di forme, dimensioni, materiali che saranno esaminati caso per caso dai competenti organi consultivi comunali.

Sono vincolate alla conservazione ed al ripristino le vecchie targhe toponomastiche delle vie e delle piazze, lapidi, tabernacoli, fontanelle, nonché tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata se possibile con i seguenti materiali:

- * blocchetti di porfido o basalto;
- * elementi autobloccanti in cls;
- * lastre in trachite o similari.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi), che attualmente sono asfaltati devono essere se possibile ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopra indicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

Le insegne e le scritte dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm. dall'edificio, facendo divieto di elementi da sbalzo e/o a bandiera e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzino con l'insieme dell'unità edilizia su cui vanno posti.

Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno avere una sporgenza massima di m. 1.50 e a tutta apertura dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di m. 2.00, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I progetti dovranno essere accompagnati da:

- * un'analisi storico-critica esauriente rapportata all'importanza dell'edificio e/o intervento;

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



* idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutare le proposte progettuali che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale;
* l'intervento proposto dovrà essere redatto in scala 1/100 per le piante, i prospetti e le sezioni con particolari architettonici appropriati all'intervento in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

ART. 19 - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Tale zona è prevalentemente destinata alla residenza.

Sono ammessi:

negozi e botteghe; studi professionali o commerciali; magazzini e depositi commerciali; laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti; autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo; alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

industrie; ospedali; macelli; stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Zona B di completamento

		B/1	B/2	B/3
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1.2	1.5	2.0
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	//		
Superficie minima del lotto	mq	//		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3		
Altezza massima del fabbricato	m	10.00		
Distanza minima dal ciglio stradale	m	allineamento o 5.00 in cui non sussistono preesistenze e codice della strada		
Distanza minima dai confini	ml	5.00*		
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$		
Compensazione dei volumi		non ammessa		
Cortili e chiostrine		Ammessa		

* o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato trascritto, semprechè sia rispettata la minor distanza tra i fabbricati.

ART. 20 - ZONE B* RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (SPECIALI)

Trattasi di zone totalmente o parzialmente edificate destinate prevalentemente alla residenza.

In tali zone, oramai consolidate nel loro assetto urbanistico, nell'impianto tipologico e nella struttura della proprietà, il PRG prevede di mantenere pressoché allo stato di fatto i volumi esistenti e concede la nuova edificazione nei lotti liberi, secondo gli indici, puntualmente individuati nelle tavole di progetto.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



E' ammesso un ampliamento delle unita' edilizie, già esistenti alla data di adozione del PRG pari al 20% del loro volume, con un massimo di 150 mc..

Nel caso di eventuale demolizione dei fabbricati esistenti la nuova edificazione potrà utilizzare l'indice di progetto relativo alla zona di appartenenza.

Sono ammessi:

residenze; negozi e botteghe; studi professionali o commerciali; magazzini e depositi commerciali; laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti; autorimesse pubbliche o private, purché sia garantito un accesso idoneo; alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

industrie; ospedali; macelli; stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Zona B* di completamento speciali

		B*/1	B*/2	B*/3
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1.2	1.5	2.0
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq			
Superficie minima del lotto	mq			
Numero massimo dei piani abitabili	n°		3	
Altezza massima del fabbricato	m		10.00	
Distanza minima dal ciglio stradale	m		allineamento o 5.00 in cui non sussistono preesistenze e codice della strada	
Distanza minima dai confini	ml		5.00*	
Distacco minimo tra fabbricati	ml		$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$	
Compensazione dei volumi			non ammessa	
Cortili e chiostrine			Ammessa	

* o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato trascritto, semprechè sia rispettata la minor distanza tra i fabbricati.

ART. 21 - ZONE C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Trattasi di zone parzialmente occupate da edilizia esistente e già dotate delle principali opere di urbanizzazione per cui è ammesso l'intervento diretto.

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi:

negozi e botteghe; studi professionali o commerciali; magazzini e depositi commerciali; laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori ed odori molesti; autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio purché sia garantito un accesso idoneo; alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



Sono esclusi:

industrie; ospedali; macelli; stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio del comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì

i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Nelle zone residenziali i ritrovi sono consentiti limitatamente ai piani terra e ai seminterrati.

Zona C1 residenziali di completamento

Indice di edificabilità fondiaria	Mc/mq	C1/1 1.0		
Indice di edificabilità territoriale	Mc/mq			
Superficie minima del lotto	mq			
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 + mansarda *		
Distanza minima dal ciglio stradale	m	Allineamento o 5.00 in cui non sussistono presistenze e codice della strada		
Distanza minima dai confini	ml	5.00**		
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$		
Compensazione dei volumi		Ammessa		
Cortili e chiostrine		Ammessi solo cortili		

* intendendo con mansarda la dotazione di un sottotetto, in falda – con pendenza non inferiore al 30%, né superiore al 35% -, secondo le prescrizioni e i parametri contenuti nella Legge Regionale 6 aprile 1999, n° 12, mentre l'altezza netta degli ambienti abitativi non deve superare ml. 2,70 e ml. 2,40 nel caso di vani accessori. Nel caso di ambienti abitativi con soppalco, l'altezza netta – fuori soppalco – non superiore a ml. 5,40. E', altresì, consentita una tolleranza delle altezze in aumento non superiore al 5%.

** o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato trascritto, semprechè sia rispettata la minor distanza tra i fabbricati.

ART. 22 - ZONE C1* RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (SPECIALI)

Trattasi di zone parzialmente occupate da edilizia esistente e già dotate delle principali opere di urbanizzazione per cui è ammesso l'intervento diretto.

In tali zone, ormai consolidate nel loro assetto urbanistico, nell'impianto tipologico e nella struttura della proprietà, il PRG prevede di mantenere pressoché allo stato di fatto i volumi esistenti e concede la nuova edificazione solo nei lotti liberi secondo gli indici puntualmente individuati nelle tavole di progetto.

E' ammesso un ampliamento delle unità edilizie, già esistenti alla data di adozione del PRG pari al 20% del loro volume, con un massimo di 150 mc., nel rispetto della normativa di zona.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



Qualora le opere di urbanizzazione fossero carenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, con i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Nel caso di eventuale demolizione dei fabbricati esistenti, la nuova edificazione potrà utilizzare l'indice di progetto relativo alla zona di appartenenza.

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza.

Sono ammessi:

negozi e botteghe; studi professionali o commerciali; magazzini e depositi commerciali; laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti; autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo; alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

industrie; ospedali; macelli; stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Zona C1* residenziali speciali di completamento

		C1*/1		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1.0		
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq			
Superficie minima del lotto	mq	Individuati dal PRG		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 + mansarda*		
Distanza minima dal ciglio stradale	m	Allineamento o 5.00 in cui non sussistono preesistenze e codice della strada		
Distanza minima dai confini	ml	5.00**		
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$		
Compensazione dei volumi		Ammessa		
Cortili e chiostrine		Ammessi solo cortili		

* intendendo con mansarda la dotazione di un sottotetto, in falda – con pendenza non inferiore al 30%, né superiore al 35% -, secondo le prescrizioni e i parametri contenuti nella Legge Regionale 6 aprile 1999, n° 12, mentre l'altezza netta degli ambienti abitativi non deve superare ml. 2,70 e ml. 2,40 nel caso di vani accessori. Nel caso di ambienti abitativi con soppalco, l'altezza netta – fuori soppalco – non superiore a ml. 5,40. E', altresì, consentita una tolleranza delle altezze in aumento non superiore al 5%.

** o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto notarile registrato trascritto, semprechè sia rispettata la minor distanza tra i fabbricati.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

ART. 23 - ZONA C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Zona destinata all'espansione residenziale, soggetta allo strumento urbanistico attuativo.

Ogni intervento edilizio e/o urbanistico è perciò subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

Tale zona è prevalentemente destinata alla residenza.

Sono ammessi:

negozi e botteghe; studi professionali o commerciali; magazzini e depositi commerciali; laboratori artigiani, i cui impianti non producano rumori od odori molesti; autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo; alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; banche; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

industrie; ospedali; macelli; stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

Gli allineamenti, le tipologie, i portici, i percorsi, le sagome limite, l'indicazione dei lotti, le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come segnati sulle tavole di progetto del PRG, ricadenti all'interno delle zone di espansione sottoposte a strumento urbanistico attuativo sono solo indicativi.

Zona C2 residenziale di espansione

		C2/1
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1.00
Superficie minima del lotto	mq	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 + mansarda* *
Distanza minima dal ciglio stradale (strade esistenti D.M.1404/68)	m	5.00 (nel rispetto del D.M. 1444/68 e codice della strada)
Distanza minima dai confini	ml	H/2 min. 5.00
Distacco minimo tra fabbricati	ml	H. max min. 10.00
Compensazione dei volumi		Non ammessa
Cortili e chiostrine		Non ammessi

* per gli standard valgono le disposizioni della L.R. 61/1985.

** *intendendo con mansarda la dotazione di un sottotetto, in falda – con pendenza non inferiore al 30%, né superiore al 35% -, secondo le prescrizioni e i parametri contenuti nella Legge Regionale 6 aprile 1999, n°12, mentre l'altezza netta degli ambienti abitativi non deve superare ml. 2,70 e ml. 2,40 nel caso di vani accessori. Nel caso di ambienti abitativi con soppalco, l'altezza netta – fuori*

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



soppalco – non superiore a ml. 5,40. E', altresì, consentita una tolleranza delle altezze in aumento non superiore al 5%.

ART. 24 - ZONA D E PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sottozone

Le zone per gli insediamenti produttivi (D) sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- a) Zone D/1 destinate ad attività artigianali e industriali di completamento
- b) Zone D/1* produttive di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo
- c) Zone D/2 commerciali, direzionali, artigianali di completamento
- d) Zone D/2* commerciali, direzionali, artigianali di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo.

Sono presenti nel territorio impianti produttivi esistenti normati da specifica schedatura e così individuati:

- e) Attività produttive da confermare

Volumi tecnici

Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini etc.) in questo caso i volumi non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili.

Dotazione di aree a standard

Le aree risultanti dai distacchi devono essere sistemate a verde o per la sosta e la manovra degli autoveicoli e dei veicoli di soccorso.

All'interno di ogni zona le aree saranno così determinate:

A) Nelle zone D/1 e D/2 di completamento per le destinazioni produttive, la superficie da destinare a verde e parcheggio privato sarà pari al 10% della superficie del lotto. Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio ed almeno il 20% a verde da posizionare lungo i fronti stradali con idonea alberatura ad alto fusto e lungo i confini che prospettano su aree residenziali o su spazi aperti.

B) Nelle zone D/1 e D/2 di completamento per le destinazioni commerciali, per vendite al dettaglio e centri di acquisto all'ingrosso e comunque per destinazioni che comportano afflusso continuativo di pubblico, realizzabili mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, la superficie da destinare a verde e parcheggio privato sarà pari all'80% della superficie lorda di pavimento.

Di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio ed almeno il 20 % a verde da posizionare in modo complementare ai parcheggi e lungo confini che prospettano su aree residenziali o su spazi aperti, prevedendo idonea alberatura ad alto fusto. Per tali aree si richiama la disciplina del 13° comma dell'art.25 L.R. 61/1985.

C) Nelle zone D/1 e D/2 di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo le aree destinate a servizi saranno pari al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - 📠 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

In ogni caso per ogni destinazione residenziale, commerciale e direzionale la dotazione di parcheggio è dovuta in aggiunta agli standard minimi di legge in misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per le destinazioni miste valgono, in proporzione tutti i commi precedenti.

INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Nelle aree ad elevata vulnerabilità ambientale è vietato il nuovo insediamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo, degli allevamenti e di imprese artigiane di servizi con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto della rete fognaria approvata, la possibilità di idoneo trattamento o, per i reflui di origine zootecnica, il riutilizzo, e comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

Agli insediamenti di industrie insalubri di prima classe esistenti di cui al D.M. del 19.11.1981 e successive modifiche è vietato lo scarico di qualsiasi sostanza inquinante nell'aria, nel suolo e nel sottosuolo.

Sono consentiti insediamenti nelle zone D a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione degli inquinamenti, previo parere USSL o eventualmente di un'apposita commissione tecnica nominata dall'amministrazione.

ATTIVITA' PRODUTTIVE NELLE ZONE RESIDENZIALI

L'insediamento di attività produttive in zone residenziali o simili deve essere compatibile con quanto previsto nelle norme che regolano tali aree e con i disposti del PTRC e del PTP.

Gli interventi compreso il cambio di destinazione d'uso senza opere sono subordinati alle seguenti condizioni:

- a) il volume dell'attività deve essere inferiore a mc. 1001 (mille e uno) e la superficie utile di calpestio minore di mq. 251, con un indice di copertura inferiore a mq/mq 0,50;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano in contrasto con l'edilizia d'intorno;
- c) le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981 e successive modificazioni e non siano fonte di emissioni inquinanti e comunque nocive ai residenti.

Può essere prevista la stipula di una convenzione tra il comune e gli aventi titolo nella quale si stabiliscono:

- d) L'indicazione delle opere di urbanizzazione, ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e di progetto;
- e) l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti;
- f) tempi, modalità, garanzia ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi;
- g) la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



ATTIVITA' INSALUBRI IN ZONA RESIDENZIALE PRESENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PIANO

Le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. del 19.11.1981 e successive modificazioni presenti in zona residenziale alla data di adozione del PRG devono segnalare al comune e agli uffici competenti le fasi del processo produttivo e le opere di salvaguardia ambientale esistenti.

Queste attività, fatte salve specifiche schedature, saranno normale con le modalità stabilite per le "attività produttive da confermare nei limiti" sempre che siano rispettati i commi "b", "d", "e", "f", del punto precedente anche tramite la stipula di apposita convenzione.

EDIFICI RESIDENZIALI NON COLLEGATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d della legge 457/78, con possibilità di ampliamento degli edifici residenziali unifamiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG pari al 20% del loro volume, con un massimo di 150 mc. per adeguamenti igienico sanitari, purché ciò non comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ZONE D/1 DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Destinazioni d'uso

Sono aree destinate a :

- a) attività produttive , industriali, artigianali e di servizio;
- b) mostre a servizio delle attività produttive;
- c) impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- d) impianti ed attività a servizio del traffico (garages, officine, distributori ecc.);
- e) attività di spedizione merci e distribuzione di prodotti , deposito automezzi ecc.
per destinazioni commerciali limitatamente a:
 - f) pubblici esercizi;
 - g) attrezzature commerciali all'ingrosso;
 - h) commercio al dettaglio nei locali del commercio all'ingrosso o nei locali della produzione;
 - i) commercio al dettaglio per vendita di prodotti ed attrezzature industriali, articoli e materiali per uffici, materiali elettromeccanici ed elettronici, prodotti per la tipografia e procedimenti tipografici;
 - l) le aziende e gli enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica , le aziende e gli enti di informatica e telematica, di applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche ;
 - m) gli uffici connessi alle attività di cui alle precedenti lettere, anche in locali diversi, purché a servizio di aziende operanti nella zona industriale;
 - n) le abitazioni di servizio per il custode, dirigenti o titolari, fino ad un massimo di 1 (uno) e con un massimo di mc. 500 compreso l'esistente, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva. L'abitazione può essere separata dalla produzione per documentate esigenze igieniche e ambientali che rendano necessario il distacco;

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

o) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali, e ricreative a servizio delle aziende.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso:

- a) residenziali, salvo gli alloggi di servizio alle attività;
- b) i depositi all'aperto.

Modalità di intervento

Sono presenti le seguenti sottozone:

Zone D/1 destinate ad attività produttive artigianali e industriali di completamento.

Sono zone totalmente o parzialmente edificate in cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti in queste zone il PRG si attua tramite concessione diretta.

Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività con le norme del lavoro, della prevenzione incendi, dell'adeguamento degli impianti secondo la normativa vigente, di igiene ambientale e può essere subordinato alla stipula di una convenzione che stabilisca i tempi, modalità e garanzie per la realizzazione delle opere di cui ai commi, "d", "e", "f", del punto relativo alle attività produttive nelle zone residenziali. La sistemazione delle aree avverrà secondo le prescrizioni del paragrafo relativo alla dotazione delle aree a standard.

ZoneD/1* produttive di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo.

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti produttivi. L'edificazione in tali zone è subordinata alla redazione ed approvazione di uno strumento attuativo che dovrà comprendere l'intera area perimetrata destinata all'espansione degli insediamenti produttivi, potendo prevedere la realizzazione delle opere per comparti unitari e stralci funzionali.

PARAMETRI URBANISTICI

Si richiamano le prescrizioni delle disposizioni generali e delle tabelle allegate.

Zona D1 produttiva di completamento

		D1
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal ciglio stradale	m	7.50 (allineamento minimo, nel rispetto del D.M. 1444/68 e codice della strada)
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$ o in aderenza

* per gli standard valgono le disposizioni della L.R. 61/1985.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.

COMUNE DI GAZZO PADOVANO
PIANO REGOLATORE GENERALE – redattore dott. ing. Marino Zorzato

aggiornamento a cura di



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Zona D1* produttive di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo

		D1*
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	1500
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal ciglio stradale	m	Strade esistenti D.M. 1444/68 Per nuove strade 7.50 (allineamento minimo nel rispetto del D.M. 1444/68 e codice della strada)
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$ o in aderenza

*Per le piccole attività artigianali la superficie minima del lotto è di 750 mq. con obbligo però di accorpamento. Per gli Standard valgono le disposizioni normative.

ART. 25 - ZONE D/2 DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI, ARTIGIANALI. DIREZIONALI

Destinazione D'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) negozi;
- b) attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita come ipermercati, centri commerciali etc.
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) commercio al dettaglio esercitato nei locali del commercio all'ingrosso o nei locali della produzione;
- e) commercio al dettaglio per la vendita di prodotti ed attrezzature industriali, articoli e materiali per uffici, materiali elettromeccanici ed elettronici, materiale edile o da costruzione;
- f) supermercati;
- g) mercati stagionali;
- h) attività direzionali;
- k) attività artigianali;
- i) attività artigianali di servizio e artistico;
- j) le aziende e gli enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, le aziende ed enti di informatica e telematica, di produzione ed applicazioni software, di applicazioni tecniche e scientifiche specializzate, di promozione dell'occupazione e delle innovazioni tecnologiche, studi televisivi, telecomunicazioni ecc.
- l) impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi;
- m) attività di spedizione merci, corrieri, deposito di automezzi ecc.;

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

- n) mostre commerciali, sale da esposizione e convegni;
- o) impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- p) attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio dotate di licenza di commercio;
- q) uffici privati, i servizi e gli uffici degli enti locali e loro consorzi, associazioni ecc.
- r) impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, distributori ecc.);
- s) attrezzature ricettive per la ristorazione;
- t) palestra ed attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche;
- u) poliambulatori medici e laboratori di analisi;
- v) abitazioni di servizio per il custode, dirigenti o titolari, fino ad un massimo di 1 (uno) e con un massimo di mc 500 (cinquecento) compreso l'esistente, il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva. L'abitazione può essere separata dalla produzione per documentate esigenze igieniche e ambientali che rendano necessario il distacco;
- x) attività ricettive di cui alla L.R. 24/1988, quali alberghi, motel, villaggi albergo;
- w) negozi compresi o collegati alle attività ricettive;
- z) latterie e simili

I fabbricati esistenti alla data di adozione del piano possono mantenere la loro destinazione anche in caso di sostituzione delle attività con altre, purché compatibili con i disposti del punto 6 delle presenti norme.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso:

- a) residenziali, salvo gli alloggi di servizio alle attività;
- b) depositi all'aperto.

Modalità di intervento

Sono presenti le seguenti sottozone:

Zone D/2 commerciali, direzionali, artigianali di completamento.

Sono zone totalmente o parzialmente edificate in cui il PRG prevede il completamento mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti, in queste zone il PRG si attua tramite concessione diretta.

Ogni ampliamento è subordinato alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente con le norme del lavoro, della prevenzione incendi, dell'adeguamento degli impianti secondo la normativa vigente, di igiene ambientale e essere subordinato alla stipula di una convenzione che stabilisca i tempi, modalità e garanzie per la realizzazione delle opere di cui ai commi "d", "e", "f", del punto attività produttive nelle zone residenziali.

La sistemazione delle aree avverrà secondo le prescrizioni del punto relativo alla dotazione di aree a standard.

Zone D/2* commerciali, direzionali, artigianali di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo.

Sono zone destinate ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali ed artigianali.

L'edificazione in tali zone è subordinata alla redazione ed approvazione di uno strumento attuativo che dovrà comprendere l'intera area perimetrata destinata all'espansione degli insediamenti produttivi potendo prevedere la realizzazione delle opere per comparti unitari e stralci funzionali.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.

COMUNE DI GAZZO PADOVANO
PIANO REGOLATORE GENERALE – redattore dott. ing. Marino Zorzato

aggiornamento a cura di



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Parametri urbanistici

Si richiamano le prescrizioni delle disposizioni generali e delle tabelle allegate.

Zona D2 commerciali, direzionali artigianali di completamento

		D2
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	1.5
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima del fabbricato	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10.00 allineamento minimo e codice della strada
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$ o in aderenza

Zona D2* commerciali, direzionali artigianali di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo

		D2*
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	
Superficie minima del lotto	mq	1000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	60% (D.G.R. n. 2009 del 25/07/05)
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima del fabbricato	m	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale (strade esistenti D.M. 1404/68)	m	10.00 allineamento minimo nel rispetto del D.M. 1444/68 e codice della strada
Distanza minima dai confini	ml	5.00 o in aderenza
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H1+H2}{2} \geq 10.00$ o in aderenza

*Per gli standard valgono le disposizioni normative.

ART. 26 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE

Nelle tavole di PRG sono indicati con apposita simbologia gli insediamenti produttivi esistenti, collocati in aree non propriamente destinate ad essi, che dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico-produttivo si confermano nella loro collocazione.

L'area produttiva è quella di pertinenza degli impianti così come definito dalle specifiche schedature allegate al piano e composte di quattro fascicoli.

Gli ampliamenti non potranno superare il 100% della superficie lorda dell'attività alla data di adozione della variante.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



L'ampliamento è subordinato alla previsione delle aree per servizi nei modi e qualità dell'art.25 della L.R. 61/85.

Modalità di intervento

Sono quelle prescritte dalle schede di analisi e progetto che devono comunque rispettare i seguenti dati:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - altezza massima dei fabbricati | m 7.50 |
| - distanza minima dal ciglio stradale | DM 1404/68 |
| - distanza minima dai confini | m 5.00 |
| - distanza minima dai fabbricati | m 10.00 o in aderenza |

Schede di analisi e progetto

Ogni attività produttiva da confermare è stata analizzata ed individuata con quattro schede con i seguenti contenuti:

- 01 Estratto di PRG dell'area di intervento
Estratto di PRG in scala 1:5000 con individuazione dell'area di intervento;
Denominazione della ditta, indirizzo ed attività esercitata;
Destinazione di zona dell'attività esistente, eventuale classe di insalubrità vincoli territoriali.
- 02 Estratto catastale dell'area di intervento
Identificativi catastali e la superficie delle aree che determinano il lotto.
Questi dati saranno oggetto di verifica e rilievo planimetrico dettagliato in sede di concessione edilizia;
- 03 Stato di fatto
Estratto aerofotogrammetrico aggiornato in scala 1:1000;
Dati metrici dell'area di intervento indicativi;
Opere di urbanizzazione esistenti nella zona.
- 04 Planimetria di progetto
Questa scheda raccoglie le prescrizioni di tipo fisico relative agli ingombri piani volumetrici dei fabbricati produttivi e commerciali, la sistemazione delle aree scoperte la posizione degli accessi carrai, le aree da vincolare ad uso pubblico con facoltà del comune di chiedere per queste ultime la cessione nei casi necessari e le prescrizioni particolari previste nei vari casi. Le indicazioni planimetriche sono così normate:

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO

L'indicazione planimetrica prescrittiva è quella riferita al perimetro individuato nella planimetria; definisce l'ambito degli interventi che devono essere affrontati in maniera coordinata. E' richiesta una progettazione unitaria ed una esecuzione che interessi la sistemazione delle aree, le demolizioni previste, gli accessi carrai, le opere di urbanizzazione prescritte nei casi specifici, l'osservanza dei vincoli di destinazione ad uso pubblico o di cessione delle aree, mentre per la realizzazione delle superfici assentite possono essere previste successive concessioni sino alla concorrenza di quanto normato.

EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI

Sono riferiti agli edifici esistenti all'interno del lotto sul quale è previsto l'ampliamento in aderenza.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



EDIFICI RESIDENZIALI

Sono gli edifici residenziali all'interno del perimetro dell'area di intervento che concorrono alla determinazione dei volumi realizzati per le abitazioni di servizio alle attività.

FABBRICATI DA DEMOLIRE

L'indicazione planimetrica è prescrittiva per le superfetazioni o gli annessi all'interno del perimetro dell'area di intervento individuati da apposita grafia.

RIFERIMENTO FABBRICATO

Quanto prevede specifici interventi sui fabbricati esistenti.

AMPLIAMENTO CONTIGUO

prescrive la direzione verso la quale deve essere condotto l'ampliamento in aderenza.

AMPLIAMENTO IN SOPRAELEVAZIONE

Prescrive ampliamenti in sopraelevazione al fabbricato esistente.

MASSIMO INGOMBRO

L'indicazione planimetrica è prescrittiva e definisce il perimetro entro il quale deve essere contenuto l'ampliamento. Il volume progettato, fatte salve documentate esigenze di carattere produttivo e specifiche previsioni delle schede progetto, dovrà avere carattere unitario; eventuali rientranze dovranno avere un rapporto tra profondità e larghezza inferiore a 1/4 (un quarto). Sono consentite limitate variazioni di perimetro in oggetto per motivate necessità relative alla movimentazione ed alla produzione.

OBBLIGO DI ALLINEAMENTO

Definisce l'obbligo di allineare i fronti degli ampliamenti, compresi nell'ambito individuato dalle schede di progetto, lungo gli assi indicati per la totalità del loro sviluppo.

ACCESSO CARRAIO

La porzione degli accessi carrai è indicativa e può essere ridefinita dall'amministrazione comunale per esigenze della circolazione e dagli enti proprietari delle strade. Possono essere richieste differenti o supplementari localizzazioni degli accessi carrai solo per documentate esigenze della produzione purché non in contrasto con le norme previste dagli enti proprietari delle strade e dalle norme del codice della strada. Gli accessi dovranno essere eseguiti in modo da non ostacolare l'accessibilità alle aree e la viabilità della circolazione.

PARCHEGGI INDICATIVI

La posizione planimetrica dei parcheggi interni al lotto è indicativa, devono comunque essere rispettati i dimensionamenti prescritti al punto relativo alla dotazione di area a standard. Differenti disposizioni possono essere motivate per necessità relative alla movimentazione o alla produzione. L'indicazione dei parcheggi esterni al lotto è prescrittiva; il dimensionamento delle aree da vincolare ad uso pubblico o la loro cessione, sarà determinato in modo da consentire quanto previsto nelle "prescrizioni particolari" della scheda progetto.

VERDE

La posizione planimetrica del verde è indicativa, devono comunque essere rispettati i dimensionamenti prescritti al punto relativo alla dotazione di area a standard. Differenti disposizioni possono essere motivate per necessità relative alla movimentazione o alla produzione.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

FILARI ALBERATI

L'indicazione planimetrica si riferisce al posizionamento di filari alberati ad alto fusto e /o siepi in modo da limitare l'impatto visivo dei manufatti nei confronti dell'ambiente circostante. Differenti disposizioni possono essere motivate per necessità relative alla movimentazione o alla produzione. I limiti di distanza dei filari alberati sono quelli previsti dal codice civile. L'impianto di alberi e siepi deve prevedere essenze con idonee masse arboree atte a filtrare la vista sugli insediamenti produttivi, privilegiando elementi autoctoni.

AREA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO

L'indicazione planimetrica è prescrittiva; il dimensionamento delle aree da vincolare ad uso pubblico sarà determinato in modo da consentire quanto previsto nelle "prescrizioni particolari" della scheda progetto.

Per tali aree può essere richiesta la cessione al Comune.

Dati progettuali

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA IN AMPLIAMENTO

Il dato progettuale è prescrittivo ed è la massima superficie concessa per gli ampliamenti, normati secondo i commi precedenti. La realizzazione delle superfici assentite può essere prevista per successive concessioni sino alla concorrenza di quanto normato.

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA RAGGIUNGIBILE

Definisce il massimo grado di saturazione dell'area. E' ottenuto dal rapporto tra la somma della superficie coperta produttiva esistente più le nuove superfici assentite e la superficie del lotto verificata in sede di concessione edilizia .

AREA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO

Quantifica superfici all'interno del perimetro dell'area di intervento da vincolare ad uso pubblico o da cedere se necessario per la realizzazione delle opere descritte nelle note.

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

Il dato progettuale è prescrittivo ed è la massima altezza realizzabile facendo eccezione i volumi tecnici così come precedentemente definiti nelle presenti norme.

Prescrizioni particolari

Sono indicazioni prescrittive che interessano le aree da vincolare ad uso pubblico, parti degli organismi edilizi esistenti all'interno del perimetro dell'area di intervento ed altre puntuali richieste.

Parametri urbanistici

Si richiamano le prescrizioni della scheda progetto generali ed i dimensionamenti prescritti nel punto relativo alla dotazione di area a standard.

Interventi ammessi

L'insediamento di nuove attività e la variazione del processo produttivo compreso il cambio di destinazione d'uso, con la viabilità di accesso ai lotti e con le prescrizioni di tutela ambientale.

Ogni ampliamento, ristrutturazione nonché le variazioni prima descritte, sono subordinate alla verifica preventiva di conformità dell'attività esistente con le norme per la sicurezza e l'igiene sul lavoro, della prevenzione incendi, dell'adeguamento degli impianti secondo la normativa vigente di igiene ambientale e può essere subordinato alla stipula di una convenzione che stabilisca i tem-

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

pi, modalità e garanzie per la realizzazione delle opere di cui ai commi "d", "e", "f" del punto relativo ad attività produttive nelle zone residenziali.

La sistemazione delle aree avverrà secondo le prescrizioni del punto relativo alla dotazione di aree a standard e le indicazioni previste nella scheda di progetto.

Gli ampliamenti sono normati dalle schede specifiche; gli ampliamenti residenziali consentiti possono essere eseguiti in aderenza con le abitazioni esistenti.

La costruzione dell'abitazione del custode deve avvenire all'interno del perimetro di massimo ingombro e può essere separata dalla produzione per documentate esigenze igieniche ed ambientali che rendano necessario il distacco.

Il numero massimo dei piani realizzabili è determinato dalla necessità della produzione, nel rispetto delle altezze prescritte. In caso di difformità di prescrizioni delle schede di progetto rispetto a strumenti urbanistici attuativi di ordine superiore valgono le norme di quest'ultimi.

Urbanizzazione primaria

Sono a carico del proprietario, qualora carenti, le seguenti opere di urbanizzazioni:

- a) bitumatura di strade indicata nelle schede di progetto;
- b) energia elettrica;
- c) approvvigionamento idrico con qualità dell'acqua controllata secondo norme di potabilità vigenti;
- d) illuminazione pubblica per un tratto di 50 m dall'uscita dell'insediamento produttivo commerciale e nell'emissione su strade principali.

Ai fini dell'applicazione delle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, tali zone vengono considerate come zone di espansione.

Urbanizzazione secondaria

E' prevista sempre nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 63 e 86 della L.R. 61/85:

- a) la partecipazione tramite contributo;
- b) la cessione delle aree;
- c) la formula mista.

ART. 27 - ZONA AGRICOLA E SOTTOZONE E2A - E2B DI TUTELA, E3

La zona agricola E è suddivisa nelle sottozone E2A, E2B, E3, destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Comprende le zone di tutela dei corsi d'acqua, zone umide, le fasce di rispetto delle strade e dei cimiteri.

Edificabilità

L'edificabilità è disciplinata dalla L.R. del 5 marzo 1985, n°24, e successive modifiche, nei limiti stabiliti per le singole sottozone.

Per quanto non modificato nei seguenti articoli, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 24/85.

Sottozona E2A, Sottozona E2B

GLI INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI SONO:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

- demolizione e ricostruzione di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità e privata e per motivi di igiene consentendo il recupero nell'ambito dell'azienda nel rispetto dell'art. 4 della legge 24/85 con ricostruzione entro un raggio di ml.100;
- ampliamento, anche in caso di ricostruzione il loco, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume netto massimo, compreso l'esistente, di mc.800, elevato a mc.1200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/85;
- costruzione di case di abitazione nei limiti e nelle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/85;
- impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito e con l'attività aziendale, e pertinenti alla stessa;
- costruzione di annessi rustici, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente per la zona E2A, non superiore al 3% del fondo rustico se misura fino a 5 ha, del 2% se il fondo è maggiore. Per la zona E2B il rapporto di copertura non può superare il 3%.

Tali limiti per la sola zona E2B possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione dei piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zionali comunque:

- a) fino al 5% mediante parere favorevole alla Commissione Edilizia attestante la necessità delle opere ai fini produttivi;
- b) Le serre sono disciplinate dalle disposizioni della L.R. 24/85.

Sono consentiti allevamenti zootecnici, nel rispetto delle seguenti norme:

- a) distanza dai confini di proprietà, non minore di m 10.00;
- b) distanza dagli edifici residenziali non minore di m 30.00;
- c) distanza dalle residenze di servizio non minore di m 10.00, se tra la residenza e la stalla è interposto un edificio non adibito né a residenza né a ricovero animali;
- d) altezza massima m 5.00, salvo le maggiori altezze per le attrezzature da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua e nelle zone umide, gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 7 della L.R. 24/85.

Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo, definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100.00.

Concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali sottozone diverse dalle sottozone E2A o E2B, purché appartenenti alla stessa azienda agricola.

Nelle zone E2A data la elevata funzione agricolo paesaggistica ogni intervento deve essere accompagnato dalle planimetrie del fondo in proprietà delle quali risulti il mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche dello stesso e ciò anche con opportuna documentazione fotografica..

Sottozona E3

Gli interventi edilizi consentiti sono:

- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- b) demolizione e ricostruzione in loco di edifici per inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

- c) ampliamento ,anche in caso di ricostruzione il loco, delle unità residenziali stabilmente abitate da almeno sette anni fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800, elevato a mc.1200 per gli usi agroturistici, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/85.
- d) costruzione di case di abitazione nei limiti e nelle condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 24/85.
- e) impianti tecnologici purché compatibili con i caratteri ambientali del sito;
- f) costruzione di annessi rustici, nei limiti di una superficie lorda di pavimento, compreso l'esistente, non superiore al 3% del fondo rustico.

Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione dei piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali comunque:

- a) fino al 5% mediante parere favorevole alla Commissione Edilizia attestante la necessità delle opere ai fini produttivi.

Le serre sono disciplinate dalle disposizioni della L.R. 24/85.

Sono consentiti solo allevamenti zootecnici non intensivi, nel rispetto delle seguenti norme:

- a) distanza dai confini di proprietà, non minore di m 20.00;
- b) distanza dagli edifici residenziali non minore di m 30.00;
- c) distanza dalle residenze di servizio non minore di m 10.00, se tra la residenza e la stalla è interposto un edificio non adibito ne a residenza ne a ricovero animali;
- d) altezza massima m 5.00, salvo le maggiori altezze per le attrezzature da concedere su parere favorevole della Commissione Edilizia.

Qualora esista una casa stabilmente abitata dalla famiglia rurale del richiedente da almeno 5 anni, è consentita la costruzione, per una sola volta, di un'altra casa con un volume massimo di mc. 600.00, alle condizioni stabilite dall'art. 5 della L.R. 24/85.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua e nelle zone umide , gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 7 della L.R. 24/85.

Le nuove case di abitazione devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti in modo da formare un unico aggregato abitativo, definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100.00.

Concorrono a formare il fondo rustico anche le eventuali sottozone diverse dalle sottozone E3, purché appartenenti alla stessa azienda agricola.

Caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi edilizi devono avvenire:

- a) nel rispetto dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia e, in particolare, con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b) con esclusione di tipologie edilizie e dei caratteri strutturali estranei all'ambiente rurale;
- c) nel rispetto della configurazione del piano di campagna esistente, evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri morfologici del territorio;
- d) nel rispetto delle visuali di interesse storico e ambientale;

sulla base dei seguenti criteri:

- a) coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto di materiale tradizionale;

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

- b) murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- c) scale disposte all'interno dell'edificio;
- d) esclusione dei nuovi poggiali sporgenti ai piani superiori degli edifici e possibilità di costruire logge interne al perimetro.

E secondo i seguenti parametri edilizi:

Altezza massima dei fabbricati	2 + mansarda*
Distanza minima dal ciglio stradale	D.M. 01/04/68 n° 1404
Distanza minima dai confini	m 5.00
Distanza minima dal fabbricato	m 10.00 o in aderenza

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Sindaco, in sede di autorizzazione o concessione per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e di ampliamento, può imporre la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici o igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del relativo volume anche oltre i limiti stabiliti e comunque nel rispetto dell'art. 6 della L.R. 24/1985.

Le domande di Concessione Edilizia devono comprendere anche il progetto delle aree scoperte pertinenti alla edificazione.

Nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico le strutture edilizie devono avere forma geometrica tradizionale, con tetto a due o quattro falde, murature lisce, finestre, sfiati, etc, secondo le esigenze igienico-sanitarie sia del bestiame sia degli operatori; che i corpi di fabbrica siano strutturalmente ed esteticamente inseriti nei complessi esistenti tenuto conto delle strutture in essere.

Le concimaie ove richiesta la copertura sono da ritenersi volume tecnico.

Ove la copertura delle concimaie sia realizzata in forma precaria dovrà essere sostituita con idoneo materiale senza amianto.

Criteria per la salvaguardia del territorio agricolo

Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piante, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc. indicati nella planimetrie del PRG.

A tal fine deve essere garantita:

- a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- b) il mantenimento delle alberature di valore ambientale, salva la possibilità di sostituirle con specie analoghe o compatibili;
- c) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, etc.);
- d) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, potranno essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Le fasce laterali possono essere espropriate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente.

A tale scopo il Comune provvederà per il ripristino e la pubblicizzazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico e ambientale.

Nella zona agricola è vietato:

- 1) chiudere o interrare i fossi poderali;
- 2) tominare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tominamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta idraulico dal Consorzio di Bonifica.

In caso di inadempienza è facoltà del Sindaco ordinare il ripristino dello stato dei luoghi.

La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

Le recinzioni devono avere un'altezza non maggiore a m 1.50 ed essere realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti, in mattoni o in calcestruzzo, staccionate in legno, ecc.), ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali. Nel caso di muretti in calcestruzzo l'altezza della parte piena non dovrà superare i cm. 50

ART. 28 - EDIFICI DI CUI ALL'ART.10 DELLA L.R. 24/85

Le norme definite nel presente articolo si applicano agli edifici di cui all'art.10 della L.R. 24/85 individuati dal PRG mediante apposita grafia.

Gli edifici sono stati classificati secondo i valori d'arte, di storia e di cultura, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati.

I gradi di protezione e le relative prescrizioni edilizie sono comuni a quelli per gli edifici della zona "A" alle cui norme si rinvia.

Se applicabili valgono le norme relative alla sottozona di appartenenza degli edifici oggetto d'intervento.

Sono ammesse le destinazioni d'uso comparabili con la destinazione di zona in cui ricadono, salva diversa specifica disposizione del PRG.

ART. 29 – (...STRALCIATO...)

ART. 30 – AREE DESTINATE AD AGRITURISMO

La Regione, nell'ambito degli indirizzi della politica comunitaria e in armonia con la legge 5 dicembre 1985 n.730, promuove, sostiene e disciplina nel proprio territorio l'attività agriturismo, allo scopo di :

- a) assicurare la permanenza dei produttori agricoli singoli e associati nelle zone rurali;
- b) salvaguardare e tutelare l'ambiente e il patrimonio edilizio rurale attraverso un equilibrato rapporto tra città e campagna;
- c) valorizzare i prodotti tipici e le produzioni locali;
- d) sviluppare il turismo sociale giovanile.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati e dai loro familiari di cui rispettivamente agli articoli 2135 e 2130/bis del Codice Civile.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - 📠 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

L'attività agrituristica deve essere svolta in rapporto di connessione e complementarietà alle attività di conduzione del fondo che devono comunque rimanere principali ed inoltre deve aver inizio entro un anno dalla data di iscrizione all'elenco, pena la decadenza dell'iscrizione stessa.

La formazione di attività agrituristiche subordinata dal parere favorevole del Consiglio Comunale delle autorità competenti secondo la legge n.15 del 18/07/91.

ART. 31 – ZONA F PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Sono zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Sono prevalentemente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico, quindi municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, parcheggi, impianti sportivi, sedi della viabilità ecc.

Sono altresì ammesse attrezzature di uso pubblico, quali, attrezzature per lo svago, lo sport e la ricreazione, che non rivestano carattere commerciale (bar, trattorie, sale giochi, etc), realizzate da privati, semprechè venga stipulata una convenzione con il Comune. Nella zona a verde pubblico è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto verde, alberatura d'alto fusto e pregiata, percorsi pedonali, fontane, giochi ecc.

Possono essere concessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.

Nelle zone destinate a parcheggio sono ammesse le costruzioni per il ricovero degli auto-veicoli.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può avere luogo solo per iniziativa del Comune; Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione e utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso, la concessione deve essere regolata da apposita convenzione registrata e trascritta.

ART. 32 – ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

Gli indici stereometrici e le destinazioni d'uso di tali zone sono quelli riportati negli strumenti urbanistici attuativi approvati.

Non è necessario incrementare all'interno dello strumento attuativo le aree a standard primari e secondari, in quanto tali spazi vengono reperiti dal PRG in aree limitrofe.

Sono comunque sempre fatte salve le norme di cui all'ultimo comma dell'art.78 della L.R. 61/85, nonchè le altre eventuali specifiche disposizioni contenute nello strumento attuativo e nella convenzione urbanistica.

ART. 33 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE

L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto stradale sono regolate principalmente dalle norme di cui al D.M. 1/4/1968 n.1404, dall'art.9 della L. 24/07/1961 n. 729, dall'art. 7 della L.R. 5/3/1985 n.24 e dall'art.27 della L.R. 27.06.1985 e successive.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.

E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

Alle aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Alle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto.

ART. 34 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

L'edificazione e l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale sono regolate principalmente dal TU. LL. SS. approvato con R.D. 27.7.1934 n.1265 modificato con L. 17.10.1957 n.983, dalla L. 13.3.1958 n. 216, dalla L.R. 31.5.1980 n.78, dal DPR 11.2.1961 n.257 e dal DPR 21.10.1975 n. 803.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde. E' ammesso a titolo precario la installazione di chioschi per la vendita di fiori.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a), b), c), d) della L. 457/78.

ART. 35 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

L'edificazione e l'estensione delle fasce di rispetto fluviale sono regolate principalmente dal R.D. 25.7.1904 n.523, dal R.D. 11.12.1933 n.1775, dall'art.27 della L.R. 61/85 e dall'art.7 della L.R. 24/85.

Le fasce di rispetto fluviale sono principalmente destinate alla realizzazione di opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione.

Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto.

ART. 36 – PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Sono percorsi di particolare interesse storico e paesaggistico portati al recupero e ripristino di antiche strade.

Il loro uso pubblico e' subordinato ad una convenzione da stipulare con il Comune.

La loro larghezza non dovrà essere inferiore a m 2.50 e dovranno essere realizzati in conformità con la vigente legislazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 37 – (...STRALCIATO...)

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

ART. 38 – AREE DESTINATE A CAVE E TORBIERE

L'utilizzo del territorio agricolo per la coltivazione di cave e torbiere è subordinato a tutti i pareri delle autorità competenti ed al parere vincolante del Consiglio Comunale.

ART. 39 – AREE DESTINATE A SUINICOLTURA

Sono vietate in tutto il territorio zone destinate a suinicoltura intensiva e ampliamenti delle attività esistenti.

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

INDICE

PARTE PRIMA	1
DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIE	1
TITOLO I	1
INDICI DI FABBRICAZIONE	1
ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI	1
ART. 1 - INDICI DI FABBRICAZIONE	1
ART. 2 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	1
ART. 3 - DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI	2
a) superficie fondiaria:	2
b) superficie coperta:	2
c) superficie lorda di pavimento (Slp):	2
d) superficie utile:	2
e) altezza dei vani:	3
f) altezza del fabbricato:	3
g) quota zero:	3
h) volume del fabbricato:	3
i) numero dei piani:	4
j) distanza dalle strade e dagli spazi pubblici:	4
l) distanza dai confini:	4
m) distacco tra fabbricati:	5
n) destinazione d'uso:	5
ART. 4 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	5
ART. 5 - DESTINAZIONE DELLE AREE SCOPERTE, FABBRICATI INTERRATI	5
ART. 6 - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	6
ART. 7 - DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI	6
cortile:	6
lastrico solare:	6
chiostrina:	6
cavedio:	6
PARTE SECONDA	7
GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	7
TITOLO I	7
STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG	7

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG	7
A - modalità di attuazione degli interventi	7
B - parcheggi	7
ART. 9 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	8
ART. 10 - PIANO PARTICOLAREGGIATO	8
ART. 11 - PIANO DI RECUPERO	8
ART. 12 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE	8
TITOLO II	8
STRUMENTI DI COORDINAMENTO	8
ART. 13 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO	8
PARTE TERZA	9
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	9
TITOLO I	9
DISPOSIZIONI TRANSITORIE	9
ART. 14 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRG	9
ART. 15 - MISURE DI SALVAGUARDIA	9
TITOLO II	9
DISPOSIZIONI FINALI	9
ART. 16 - POTERI DI DEROGA	9
TITOLO III	9
CONTRASTI	9
ART. 17 - CONTRASTI	9
TITOLO IV	10
DISPOSIZIONI PER LE ZONE E PER LE AREE	10
ART. 18 - ZONE A CENTRO STORICO	10
Sono ammessi:	10
Sono esclusi:	10
Modi di attuazione	10
Con lo strumento urbanistico	10
Con intervento diretto	10

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

<i>Parametri edificatori</i>	11
<i>Indice di edificabilità</i>	11
<i>Distanza minima da strade e confini di proprietà</i>	11
<i>Distanza minima tra fabbricati</i>	11
<i>Altezza</i>	12
GRADI DI INTERVENTO	12
<i>(sul patrimonio edilizio esistente)</i>	12
a) <i>Rinnovo</i>	12
b) <i>Ripristino</i>	12
c) <i>Sostituzione</i>	12
<i>GRADO 1 Restauro filologico</i>	12
<i>GRADO 2 Restauro conservativo</i>	12
<i>GRADO 3 Restauro propositivo</i>	12
<i>GRADO 4 Ristrutturazione parziale di tipo A</i>	13
<i>GRADO 5 Ristrutturazione parziale di tipo B</i>	13
<i>GRADO 6 Ristrutturazione globale</i>	13
<i>GRADO 7 Demolizione e ricostruzione</i>	13
<i>GRADO 8 Demolizione</i>	13
<i>GRADO : Edifici non numerati</i>	13
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO	14
<i>Utilizzo dei sottotetti</i>	14
<i>Posizionamento</i>	14
<i>Coperture - Grondaie - Pluviali</i>	14
<i>Elementi Architettonici</i>	14
<i>Pareti esterne</i>	15
<i>Serramenti - Porte e portoni d'ingresso</i>	15
<i>Camini esterni</i>	15
<i>Portici</i>	15
<i>Caratteri di intervento</i>	15
<i>Allineamenti</i>	15
<i>Passaggi coperti</i>	15
<i>Sagoma limite del nuovo volume</i>	15
<i>Sagoma limite delle sopraelevazioni</i>	15
<i>Percorsi pedonali e ciclabili</i>	16
<i>Alberature</i>	16
<i>Verde pubblico e privato</i>	16
<i>Essenze arboree consigliate:</i>	16
<i>Essenze sempreverdi:</i>	16
<i>Parcheggi</i>	17
<i>Viabilità</i>	17
<i>Tipologie edilizie</i>	17
ARREDO URBANO	18
1) <i>Arredo stradale</i>	18
2) <i>Altri elementi di arredo urbano</i>	18

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	18
ART. 19 - ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	19
<i>Sono ammessi:</i>	19
<i>Sono esclusi dalle zone residenziali:</i>	19
ART. 20 - ZONE B* RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (SPECIALI)	19
ART. 21 - ZONE C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	20
<i>Sono ammessi:</i>	20
<i>Sono esclusi:</i>	21
<i>Sono ammessi altresì</i>	21
ART. 22 - ZONE C1* RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (SPECIALI)	21
<i>Sono ammessi:</i>	22
<i>Sono esclusi:</i>	22
ART. 23 - ZONA C2 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	223
<i>Sono ammessi:</i>	23
<i>Sono esclusi dalle zone residenziali:</i>	23
ART. 24 - ZONA D E PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	24
<i>Sottozone</i>	24
<i>Volumi tecnici</i>	24
<i>Dotazione di aree a standard</i>	24
<i>A) Nelle zone D/1 e D/2 di completamento per le destinazioni produttive,</i>	24
<i>B) Nelle zone D/1 e D/2 di completamento per le destinazioni commerciali,</i>	24
<i>C) Nelle zone D/1 e D/2 di espansione</i>	24
INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE	25
ATTIVITÀ PRODUTTIVE NELLE ZONE RESIDENZIALI	25
ATTIVITÀ INSALUBRI IN ZONA RESIDENZIALE PRESENTI	26
ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PIANO	26
EDIFICI RESIDENZIALI NON COLLEGATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE	26
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	26
ZONE D/1 DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	26
<i>Destinazioni d'uso</i>	26
<i>Modalità di intervento</i>	27
<i>Zone D/1 destinate ad attività produttive artigianali e industriali di completamento.</i>	27
<i>Zone D/1* produttive di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo.</i>	27
PARAMETRI URBANISTICI	27
<i>Zona D1 produttiva di completamento</i>	27
<i>Zona D1* produttive di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo</i>	28
ART. 25 - ZONE D/2 DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI, ARTIGIANALI. DIREZIONALI	28
<i>Destinazione D'uso</i>	28
<i>Modalità di intervento</i>	29
<i>Zone D/2 commerciali, direzionali, artigianali di completamento.</i>	29
<i>Zone D/2* commerciali, direzionali, artigianali di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo.</i>	29
<i>Parametri urbanistici</i>	30
<i>Zona D2 commerciali, direzionali artigianali di completamento</i>	30

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.



<i>Zona D2* commerciali, direzionali artigianali di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo</i>	30
ART. 26 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE	30
<i>Modalità' di intervento</i>	31
<i>Schede di analisi e progetto</i>	31
01 <i>Estratto di PRG dell'area di intervento</i>	31
02 <i>Estratto catastale dell'area di intervento</i>	31
03 <i>Stato di fatto</i>	31
04 <i>Planimetria di progetto</i>	31
Perimetro area di intervento	31
Edifici industriali, artigianali, commerciali	31
Edifici residenziali	32
Fabbricati da demolire	32
Riferimento fabbricato	32
Ampliamento contiguo	32
Ampliamento in sopraelevazione	32
Massimo ingombro	32
Obbligo di allineamento	32
Accesso carraio	32
Parcheggi indicativi	32
Verde	32
Filari alberati	33
Area da vincolare ad uso pubblico	33
<i>Dati progettuali</i>	33
Superficie coperta massima in ampliamento	33
Rapporto massimo di copertura raggiungibile	33
Area da vincolare ad uso pubblico	33
Altezza massima dei fabbricati	33
<i>Prescrizioni particolari</i>	33
<i>Parametri urbanistici</i>	33
<i>Interventi ammessi</i>	33
<i>Urbanizzazione primaria</i>	34
<i>Urbanizzazione secondaria</i>	34
ART. 27 - ZONA AGRICOLA E SOTTOZONE E2A - E2B DI TUTELA, E3	34
<i>Edificabilità</i>	34
<i>Sottozona E2A, Sottozona E2B</i>	34
Gli interventi edilizi consentiti sono:	34
<i>Sottozona E3</i>	35
<i>Caratteri tipologici degli edifici</i>	36
<i>Criteri per la salvaguardia del territorio agricolo</i>	37
ART. 28 - EDIFICI DI CUI ALL'ART.10 DELLA L.R. 24/85	38
ART. 29 – (... STRALCIATO...)	38
ART. 30 – AREE DESTINATE AD AGRITURISMO	38
ART. 31 – ZONA F PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	39

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata nel B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.

COMUNE DI GAZZO PADOVANO
PIANO REGOLATORE GENERALE – redattore dott. ing. Marino Zorzato
aggiornamento a cura di



STUDIO CIGNI

Studio di Architettura, Urbanistica, Progettazione Urbana e Territoriale
35018 S. Martino di L. (PD), Piazza XXIX Aprile, 7 ☎ 049/5952244 - ✉ 049/5952972
Partita I.V.A. 03261250280

ART. 32 – ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE	39
ART. 33 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE	39
ART. 34 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	40
ART. 35 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE	40
ART. 36 – PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO	40
ART. 37 – (...STRALCIATO...)	40
ART. 38 – AREE DESTINATE A CAVE E TORBIERE	41
ART. 39 – AREE DESTINATE A SUINICOLTURA	41

Norme Tecniche di Attuazione

(in aggiornamento della delibera della Giunta Regionale del Veneto n°290 del 04.02.1997, pubblicata n°el B.U.R. n°24 del 21.03.1997 successive varianti.