

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S.P. VIMINARIO

VARIANTE PUNTUALE AL

P.R.G.

P.R.G. – ZONE SIGNIFICATIVE

INTEGRAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 16 DEL 1.06.2000 E
SUCC. 46 DEL 22.11.2000.**

ADEGUATO PRESCRIZIONI DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 1998 DEL 27.07.2001.

IL PROGETTISTA :

ARCH. MAURIZIO STRIOLO

IL SINDACO :

DR. ARNALDO ANZIUTTI

IL SEGRETARIO :

DR. SALVATORE MARINO

DATA :

2000

**Progetto elaborato su cartografia relativa alla variante
generale al P.R.G. redatta dall'arch. Paolo Drago ed approvata
con D.G.R. n. 1503/95**

COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO
PROVINCIA DI PADOVA

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi del 3° comma dell'art. 50 L.R. n. 61/85
Così come modificato dall'art. 1 della L.R. n. 21/98

NORME ECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRATIVA

I nuovi articoli e le integrazioni sono riportate in neretto

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

(nuovo articolo)

ART. 5 - ZONE A CENTRO STORICO - P ARTI DEL TERRITORIO DI CUI ALLA L.R. 80/80

Il presente articolo disciplina le aree all'interno del perimetro del Centro Storico individuate nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale **come zone di degrado**.

L'uso del Centro Storico va ricondotto a funzioni residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, turistiche e commerciali, comunque a quelle funzioni compatibili con le sue strutture.

Ogni intervento ha il fine di garantire il permanere nel tempo dei valori storici, architettonici, urbanistici ed ambientali.

Nell'ambito del perimetro di Centro Storico, definiti negli elaborati del Piano Regolatore Generale, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di:

1. **Previo** Piano Attuativo (P.P. e P. di R.) per le aree identificate con apposito perimetro **e per le nuove costruzioni.**
2. In diretta attuazione del P.R.G. **per gli altri interventi consentiti.**

Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle modalità di seguito riportate:

5.1 - ZONE SOGGETTE A S.U.A.

Nell'ambito del perimetro di Centro Storico, **dichiarato zona di degrado**, nelle zone appositamente perimetrare nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale, gli interventi urbanistico-edilizi devono realizzarsi a mezzo di P.P. e/o P. di R.

Gli strumenti suddetti hanno l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi compresi le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati.

Tali strumenti definiscono:

- i vari gradi di intervento a livello edilizio, **già definiti dal Piano Regolatore Generale;**
- le destinazioni. d'uso degli edifici prescritte od ammesse, proibendo la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che deformino l'equilibrio tipologico-costruttivo dell' organismo;
- gli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare anche al fine di migliorare le condizioni ambientali e della viabilità pedonale, con le prescrizioni per le pavimentazioni, le alberature e l'arredo;
- la viabilità, l'arredo urbano, con particolare riguardo alla pedonalizzazione di vie e piazze;
- lo schema progettuale di massima degli edifici con particolare riferimento agli ampliamenti ed alle nuove costruzioni ammesse dal P.R.G.; per essi, lo S.U.A. dovrà deferire la sagoma limite, la caratterizzazione architettonica, la forometrica, gli elementi costruttivi, le distanze dai fabbricati e dai confini.

Nelle zone A soggette ad obbligo di P.P. o di P. di R., le nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, ad eccezione dei fabbricati oggetto di concessione edilizia rilasciata nel

rispetto del P.R.G. vigente, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice massimo territoriale = mc/mq. 2.50
- altezza massima = ml. 9.00
- distacco dai commi e dai fabbricati = secondo le indicazioni dello strumento attuativo.

In assenza di strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alterazione dell'impianto tipologico originario riconducibile e la destinazione d'uso in essere;
2. gli interventi necessari per la realizzazione e/o l'adeguamento di servizi pubblici con esclusione di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

5.2 - IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Gli interventi in diretta attuazione del P.R.G. possono riguardare:

- b1 -edifici privi di valore per i quali non è stato assegnato alcun grado di tutela;
- b2 - edifici aventi valore storico/ambientale per i quali il P.R.G. assegna un grado di tutela.

Si descrivono di seguito, gli interventi ammessi nei tre casi sopra riportati.

5.2.1 - Edifici privi di valore

Per gli edifici per i quali non viene fissato un grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi di:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione.

La volumetria massima non potrà superare quella esistente. Per gli edifici uni-bifamiliari è ammesso un ampliamento per ogni unità edilizia minima non superiore al 20% del volume esistente, con un massimo di 100 mc per unità abitativa, **previa approvazione di un P.P.**

e/o P. di R. Nel caso di costruzione o ampliamento l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di valore storico-architettonico o ambientale e comunque nel rispetto dell'altezza massima dal Repertorio Normativo.

5.2.2 - Edifici aventi valore storico/ambientale

Premesso che per i fabbricati vincolati ai sensi della L. 1089/39, restano valide le norme vigenti e le indicazioni e prescrizioni che verranno impartite dalla Soprintendenza, per tutti gli altri edifici sono ammessi gli interventi secondo le indicazioni delle tavole di progetto e secondo le prescrizioni date dai gradi di protezione.

ART. 6 - ZONE C1

(in sostituzione ex art. 5)

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all'art. 4a), urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

Destinazioni - Art. 4a

Interventi ammessi:

- tipo a): aumento volumetrico di ogni unità (abitativa e non) del 20%, da attuarsi anche singolarmente, relativamente al volume esistente alla data di adozione, applicabile una sola volta.
- tipo b): per gli ampliamenti, applicazione degli indici territoriali di zona espressi dal repertorio per le aree identificate in scala 1 :2000 e 1 :5000, limitatamente alla parte perimetrata nelle tavole di P.R.G. e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- tipo c): nuove edificazioni o **completamento di edificazioni esistenti**, secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati tipo A o B, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.
- tipo d): riutilizzo delle preesistenze con possibilità:

1. di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti (considerando abitabili le parti con

altezza media non inferiore a ml. 2,70).

2. riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni mediante omogeneizzazione all'edificio principale nel rispetto dell'indice fondiario calcolato come al punto b).

tipo e): secondo indicazioni grafiche (sedimi di ampliamento) espresse nelle tavole 1 :2000 o possibilità ammesse nel repertorio.

Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.

Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall' altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell' edificio o delle modificazioni) nel contesto della zona o sotto zona di appartenenza.

E' ammessa l'altezza massima pari a 9,50 mt.

Superfici coperte:

saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell' edificio nel contesto di zona e delle preesistenze - oltrechè delle distanze da confini e strade e degli allineamenti di P.R. G.

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1. da confini: ml. 5,00 o a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto.
2. da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da P.R.G. Ove non esistono tali parametri la distanza minima non dovrà essere inferiore a ml 5,00.
3. da edifici:
 - 3a) tra entrambi pareti finestrate: ml. 10,00;
 - 3b) da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
 - 3c) da pareti cieche: in aderenza o ml. 5,00 e senza finestre;
 - 3c) altre distanze: perché con progetto unitario tra i confinanti e parte degli edifici in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga o con strumento urbanistico attuativo;
 - 3e) da edifici ricadenti in zone produttive: ml. 5,00 dai confini.

ART. 6 bis - ZONE C2

(in sostituzione ex art. 6)

Zone con prevalente destinazione residenziale o altre di cui all' art. 4a), urbanizzate, non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge i 0,5 mc/mq.

Destinazioni - art. 4a

Interventi ammessi:

Con intervento urbanistico preventivo: tra il 75% ed il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona, con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente, i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dagli strumenti urbanistici di cui all'art. 14.

Caratteri dell' edificazione:

Altezze: è ammessa l'altezza massima prevista nel repertorio normativo;

Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:

1. da confini: ml. 5,00 a confine, con consenso terzi confinanti, registrato e trascritto;
2. da strade: la distanza minima non dovrà essere inferiore a ml. 5,00;
3. da edifici: distanza minima ml. 10,00;

Con intervento preventivo: da determinarsi, anche in affinamento a quelli indicati dal P.R.G., nelle normative di attuazione dello strumento urbanistico attuativo. L'intervento può essere eseguito a stralci seguendo le indicazioni grafiche del P.R.G. in scala 1 :2000.

Parcheeggi: secondo standards regionali e nazionali.

Verde: secondo P.R.G., comprese aree limitrofe di proprietà da inserire unitariamente nella progettazione e/o standards regionali e nazionali.

Prescrizioni relative alla C2/1 (in ottemperanza alle modificazioni Delibera Giunta Regionale n. 1503 del 28 marzo 1995):

- la tipologia edilizia deve essere singola, binata e del tipo a schiera;
- l'intero perimetro di lottizzazione deve essere piantumato da essenze arboree di medio fusto;
- l'accesso alla strada di lottizzazione, deve essere studiato in modo da consentire un facile innesto sulla provinciale.