

# **COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO**

**Provincia di Padova**

**Piano Regolatore Generale**

**Variante Parziale**

**35**

**INTEGRAZIONE DELLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
Settembre 2003**

Adeguato alle modifiche d'ufficio introdotte con deliberazione G.R. n. 3134 del 18.10.2005 in B.U.R. n. 105 del 08.11.2005.

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE**

**INDICE:**

**ART. 1 BIS – ZONE PEREQUATE**

**ART. 2 BIS – ULTERIORI CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI  
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

**ART. 3 BIS – QUANTITA' MINIMA DI AREE A SERVIZI DA PREVEDERE  
NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

**ART. 4 BIS – ZONE C2 PEREQUATE**

**ART. 5 BIS – AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

**ART. 6 BIS – FASCE DI RISPETTO**

**ART. 7 BIS – IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Le norme tecniche attuative del P.R.G. vigente conservano la loro validità ed efficacia . Esse sono integrate dalle seguenti ulteriori norme tecniche di attuazione:**

**ART. 1 BIS - ZONE PEREQUATE**

Il P.R.G. individua gli ambiti delle“ **ZONE PEREQUATE RESIDENZIALI**” i quali sono sottoposti alla seguente normativa.

In tali ambiti la trasformazione del territorio dovrà avvenire attraverso l’approvazione di uno strumento attuativo. L’ambito soggetto a perequazione risulta così regolamentato:

- a) La potenzialità edificatoria è riferita all’intero ambito;
- b) I proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all’edificazione. I proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell’ambito equiparato.
- c) Il P.R.G. attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un modo uguale di trattamento.
- d) La superficie massima da impiegare per gli usi residenziali e compatibili è del 60% dell’area perequata. Le organizzazioni riportate nelle tavole di P.R.G. sono indicative, esse potranno essere riallocate con lo S.U.A. (tenendo conto dell’organizzazione generale proposta dalla variante compresi i collegamenti tra le varie aree a servizi) dell’Ambito Perequato, ove non diversamente specificato nel Repertorio Normativo. Tale superficie edificabile è equiparata alla “Z.T.O. C2” e le destinazioni d’uso sono quelle riportate nell’apposito repertorio normativo.
- e) L’indice di edificabilità nelle Z.T.O. C2 non potrà mai essere inferiore a 1,00 mc/mq (1° comma Art. 23 della L.R. 61/85).
- f) Gli spazi pubblici di cui all’art. 26 della L.R. 61/85 sono sempre dovuti nei modi fissati dalla legge stessa.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- g) Le aree per servizi, da realizzare nella misura minima del 40% dell'area perequata, saranno definite nello strumento attuativo all'interno dell'ambito perequato e comprendono l'eventuale viabilità; tali aree sono da realizzare e cedere al Comune a compenso degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria. Nel caso in cui il valore delle aree ed opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria siano inferiori a quanto riportato nelle tabelle parametriche degli oneri determinati dal Comune, dovrà essere corrisposta la differenza. Nel caso siano superiori non si effettua alcun conguaglio.
- h) Le quantità di servizi minime (aree per urbanizzazione primaria) previste dall'art. 25 della L.R. 61/85 sono comprese all'interno della generalità delle aree per servizi dell'ambito perequato.
- i) Il disegno organizzativo dell'intero ambito riportato negli elaborati è indicativo; soluzioni diverse potranno essere proposte nel rispetto dei principi dell'organizzazione generale e di quanto specificato alla lett. d).
- j) La potenzialità edificatoria di ciascuna area perequata è comunque esattamente individuata nel Repertorio Normativo.
- k) L'intervento minimo consentito nell'area perequata non deve essere inferiore al 30% della superficie totale; in tal caso dovrà essere presentato un disegno complessivo dell'intera area la cui organizzazione è indicativa per la parte che non viene attuata.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****ART. 2 BIS – ULTERIORI CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

La composizione urbanistica deve essere razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente e in presenza di preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale queste dovranno essere opportunamente riqualificate. Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.

Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza non deve essere inferiore a m. 7 e la dimensione di una corsia di marcia non deve essere inferiore a m. 3,50; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 2,00.

Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata agli stalli e comunque non inferiore a m. 5,00 se disposti a pettine e a m. 2,50 se disposti in linea.

Le piste ciclabili devono essere realizzate anch'esse in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati e devono essere progettate secondo le indicazioni contenute nell'apposito manuale redatto dalla Giunta Regionale del Veneto.

I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.

Le aree da destinare a servizi pubblici come il "verde" e i "parcheggi" devono essere localizzate, preferibilmente, in ambiti dove sono già presenti o previsti spazi per analoghe funzioni.

Nelle progettazioni degli spazi scoperti si deve tener conto dei seguenti indirizzi:

- a) Gli incroci stradali sono da sistemare in modo che sia garantita sia la sicurezza veicolare che quella dei pedoni.

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) Le pavimentazioni degli spazi destinati alla circolazione veicolare devono essere distinte da quelle riservate alla sosta (parcheggi), anche a mezzo di opportuna segnaletica. Gli spazi a parcheggio devono essere realizzati utilizzando preferibilmente materiali e soluzioni tecniche che assicurino la permeabilità delle superfici al fine di evitare ristagni d'acqua.
- c) Una idonea quantità di spazi a parcheggio dovrà essere riservata per le persone disabili.
- d) Lungo i percorsi dovranno essere disposte alberature e barriere di verde, ove possibile, tenendo conto della loro funzione che potrà essere ed a difesa del traffico ed a difesa dell'ambiente (rumori, inquinamento da gas combustibili, vento, particolari sistemazioni paesistiche - culturali ecc.).
- e) Nelle aree a parcheggi la superficie di sosta non deve essere inferiore al 50% della superficie totale.
- f) Particolare cura dovrà essere riservata per le piazze e i luoghi d'incontro all'aperto, distinguendone le funzioni.
- g) Le aree di sosta per le persone devono essere attrezzate in modo da favorirne l'incontro, prevedendo quindi la sistemazione di una o più panchine nel medesimo luogo.
- h) Le aree a verde pubblico, ove si ravveda il caso, possono essere sistemate con attrezzature per il gioco dei bambini, fontanelle, idranti, ma nel contempo possono contenere anche spazi per il gioco degli anziani, ad esempio le bocce o altri giochi da svolgersi in strutture preordinate. Nella progettazione delle aree a verde pubblico si dovranno valutare, oltre a quanto sopra, anche le funzioni:
- ecologiche;
  - paesistiche;
  - climatiche;
  - ricreative.
- i) L'area pavimentata dei lotti edificabili per residenza non dovrà superare il 50% di quella del lotto.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- j) Le reti tecnologiche dovranno evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree per servizi.
- k) Le cabine di trasformazione elettrica è preferibile che siano realizzate in ambiti di volumi già edificati e/o edificabili, se isolate, con una localizzazione che consenta un facile mascheramento con l'ambiente circostante.
- l) Con riferimento alla L.R. 22/97 dovrà essere progettata la collocazione delle fonti luminose, facendo sì che queste contribuiscano alla valorizzazione delle immagini architettoniche nelle ore buie e non determinino inquinamento luminoso. In ogni caso le sorgenti di luce vanno orientate verso terra.

**ART. 3 BIS - QUANTITA' MINIMA DI AREE A SERVIZI DA PREVEDERE NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI.**

Negli strumenti urbanistici attuativi, vanno previsti all'interno degli ambiti territoriali d'intervento, aree libere nelle quantità minime definite dal repertorio normativo.

Nelle aree perequate vanno previsti:

Per urbanizzazione primaria:

- mq. 5,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a parcheggio;
- mq. 5,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a verde pubblico

Per urbanizzazione secondaria:

- mq. 22,00/abitante insediabile da realizzare e destinare a verde pubblico;

Oltre alle succitate quantità di aree per servizi, nelle nuove zone residenziali di espansione, dovranno essere reperite aree da destinare a parco per mq. 3,00/abitante insediabile, quali ulteriori aree per urbanizzazione secondaria. Tale obbligo ricorre solamente se all'interno dello strumento attuativo sono reperibili con superfici minime di 1.000 mq., ossia se lo strumento attuativo ha la capacità di insediare almeno 334 abitanti; in tutti gli altri casi resta una facoltà.

Nel caso che dette aree (3,00 mq./ab di verde pubblico) non siano reperibili, perché non raggiungono i parametri succitati, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati, in modo che

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

il Comune possa individuare e realizzare spazi pubblici destinati a parco, gioco e sport, tra quelli previsti dal P.R.G.

Negli S.U.A., come aree per servizi è obbligatoria la realizzazione e cessione della quantità primaria, mentre l'urbanizzazione secondaria va monetizzata.

Per il dimensionamento delle succitate aree va assunto il parametro di 150 mc/ab insediabile.

Sono zone perequate residenziali le parti di territorio destinate a complessi insediativi e ad aree per servizi di riqualificazione urbana, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale esistente inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è parte residenziale (zone C2 ricavabili all'interno dell'area perequata) e in parte a servizi pubblici.

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, salvo che non sia diversamente prescritto dal repertorio normativo:

- negozi;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.;
- banche, uffici, agenzie, ecc.;
- cinema, teatri, luoghi di svago, ecc.;
- attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive devono uniformarsi a quelle prevalenti della zona.

Sono escluse tutte le altre destinazioni non specificatamente indicate.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ART. 4 BIS – Z.T.O. “C2” PEREQUATE**

<b>Destinazione d’uso:</b>	Prevalentemente residenziale; sono compatibili le destinazioni indicate nel precedente art. 3 bis.
<b>Interventi ammessi:</b>	tutti quelli previsti dallo S.U.A.
<b>Indice di edificabilità territoriale:</b>	secondo i riferimenti contenuti nel Repertorio Normativo.
<b>Modalità d’intervento:</b>	con S.U.A. inserito in Ambito soggetto a perequazione;
<b>Tipologia edilizia:</b>	secondo le indicazioni dello S.U.A.
<b>Altezze:</b>	H. massima 8,50
<b>Distanza dalle strade:</b>	secondo le indicazioni di cui all’art. 9 del D.I. 1444/68.
<b>Distanze dai confini:</b>	minimo m. 5,00
<b>Distanze dai fabbricati:</b>	minimo m. 10 tra pareti finestrate. Distanze diverse sono ammesse in presenza di uno S.U.A. con previsioni planivolumetriche.
<b>Superficie scoperta:</b>	deve essere sistemata a giardino con alberature

**ART. 5 BIS - AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Sono aree destinate alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all’art. 3 del D.I. 1444/1968 così come modificato dall’art. 25 della L.R. 61/85.

Nelle planimetrie del P.R.G. sono individuate le varie classificazioni; il servizio ad esse attribuito è indicativo e non vincolante; potrà essere mutato con deliberazione del Consiglio Comunale.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone è consentita con intervento diretto o con un piano attuativo qualora inserite in un perimetro a ciò preordinato dal P.R.G. o anche deliberato successivamente dal Consiglio Comunale.

Tali aree possono essere realizzate ed utilizzate da Enti o da privati attraverso apposite convenzioni regolarmente trascritte nei Registri immobiliari.

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****ART. 6 BIS – FASCE DI RISPETTO**

Sono ambiti che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, dei corsi d'acqua, dei beni storico/testimoniali, degli impianti tecnologici, dei cimiteri, etc..

**Fasce di rispetto dagli elettrodotti (KV 380 – 220 – 132)**

Il Comune non è attraversato da elettrodotti di tale capacità . In ogni caso le fasce poste a protezione degli elettrodotti ad alta tensione sono regolamentate dalla L.R. 27/93 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal DPCM 08.07.2003.

Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe, fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

**Fasce di rispetto cimiteriale**

Sono fasce destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

In queste fasce sono ammessi solo chioschi per arredi sacri, fiori, ecc., per una superficie massima di mq. 20.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe, purché costituenti con esse un unico fondo.

Per gli edifici ivi esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART. 7 BIS – IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE**

Gli impianti di telefonia mobile possono essere installati nelle Aree per Servizi Tecnologici.

Ogni nuova richiesta di installazione dovrà valutare gli impianti esistenti nell'intorno e calcolare la sommatoria delle emissioni potenziali, al fine di evitare il superamento del parametro ammesso dalla Normativa Vigente.