

COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

P.R.G.

COMUNE DI PERNUMIA

Prot. n. 0001530 del 02-03-2017

CAT. 6 cl1 fs

Competenza: UFFICIO TECNICO

Variante al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 7 della L.P. N.4 del 2015 (varianti verdi) e art. 50 comma 4 della L.P. 61/85

ESTRATTO ART. 10 N.T.A VARIANTE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

I PROGETTISTI

Arch. Libero Montin
Arch. Lino De Battisti



COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

P.R.G.

ADEGUATA ALLA D.C.C. n. 9 del 09/05/17

Variante al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. N.4 del 2015 (varianti verdi) e art. 50 comma 4 della L.R. 61/85

ESTRATTO ART. 10 N.T.A.
VIGENTE-COMPARATO

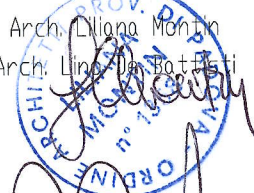
IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

I PROGETTISTI

Arch. Liliana Montin

Arch. Lino De Battisti



[Handwritten signature]

ESTRATTO ART. 10 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **VIGENTE COMPARATO**

Articolo 10 - ZONE "C2" - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, con indice territoriale attuale inferiore a 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL) secondo le modalità di cui al precedente articolo 4.

Indice di edificabilità pari a 1 mc/mq

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, mentre il disegno contenuto nelle tavole di PRG delle infrastrutture da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione salvo diversa indicazione per la zona omogenea.

Negli ambiti soggetti a S.U.A. possono essere prescritte modalità attuative partecipate inerenti ad opere di urbanizzazione anche esterne ma direttamente funzionali alle aree in oggetto, che andranno previste in sede di convenzionamento in termini di partecipazione delle ditte lottizzanti, anche in forma di contributo economico in forma perequata.

E' possibile l'attuazione delle aree per stralci funzionali, previa approvazione di un piano guida in conformità a quanto specificato all'art. 4, lett. C delle presenti norme.

In caso di applicazione degli articoli 9 e 109 della L.R.61/85 dovrà essere verificata la presenza di tutte le opere stradali necessarie al lotto previste dal PRG e delle principali reti tecnologiche e, mediante predisposizione del piano guida, il reperimento delle quantità minime di superfici a standard in quota proporzionale, secondo uno schema organico e funzionale complessivo.

10.1 INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente PRG sono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, salvo diversa specifica prescrizione, anche dopo la scadenza degli stessi.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, in assenza di strumento attuativo, sono comunque ammessi direttamente:

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per gli edifici uni e bifamiliari, relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a).

10.1.a DESTINAZIONI EDILIZIE

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi, salvo diversa specifica indicazione di PRG:

- *negozi o botteghe per esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150 ;*
- *attività commerciali di media struttura con superficie di vendita non superiore a mq 1.000, con applicazione degli standard minimi previsti dalla Legge Regionale n. 37 del 09.08.1999 e relative circolari esplicative;*
- *studi professionali, uffici, attività direzionali pubbliche o private;*
- *magazzini e depositi commerciali;*
- *laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti, che non siano sede di attività incluse fra quelle classificate insalubri di I e II classe ai sensi del D.M. 5.9.1994, fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile, e che risultino armonicamente inserite nel contesto ambientale, salvo diverse prescrizioni specifiche del PRG;*
- *autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purché sia garantito un accesso idoneo;*
- *alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè, servizi turistici e agriturismo;*

- *cinema, teatri ed altri luoghi di svago;*
- *nel contesto degli interventi edificatori a fin residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni (minialloggi o miniappartamenti come identificati a sensi di legge) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità volumetrica complessivamente rappresentata da ciascun intervento.*

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- *industrie, attività artigianali con superficie utile superiore a mq 250 salvo specifica individuazione di PRG, macelli;*
- *stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali;*
- *tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco e su parere della Commissione Edilizia Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona;*
- *Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti, anche in relazione agli standard urbanistici.*

10.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Le tipologie edilizie e l'organizzazione planivolumetrica saranno stabilite con lo strumento attuativo in base alle indicazioni di PRG, che non hanno carattere prescrittivo ma orientativo. In sede di formazione dello S.U.A. tali indicazioni andranno verificate ed approfondite, eventuali variazioni andranno comunque giustificate in funzione di una più precisa articolazione ed omogeneità del disegno urbano.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti.

L'area scoperta degli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative.

Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno dello S.U.A. e che si espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35% salvo diversa specifica prescrizione.

Fabbricati con portici ad uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

10.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezze: qualora non espressamente indicato nel repertorio normativo per le zone omogenee le altezze massime dei fabbricati dovranno risultare conformi a quelle riscontrabili nell'immediato intorno dell'area.

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 7.50. In sede di redazione dello S.U.A.

andranno previsti gli allineamenti obbligatori atti a conferire omogeneità del disegno urbano.

Distanza da confini: minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, solo se previste nello S.U.A. o per ampliamento di edifici preesistenti alla data di adozione del PRG, e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati: si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10,00;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00.

La costruzione in aderenza è sempre consentita quando esiste costruzione a confine, salvo diritti precostituiti.

10.4. PRESCRIZIONI IDRAULICHE

In relazione a l parere espresso dal Genio Civile e consorzio di Bonifica Adige- Bacchiglione per la variante al PRG delle zone C2, si prescrive che:

- *dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di volumi d'invaso rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e il progetto di tali volumi d'invaso, da svilupparsi in fase*

attrattiva delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Adige Bacchiglione, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso di valle;

- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno entro i limiti consentiti, come indicato nel documento allegato alla DGRV 1322/2006 "Modalità operative e indicazioni tecniche";

Prescrizioni particolari (approvazione Giunta Regionale Veneto)

1 – Zona C2/2: superficie territoriale di mq 27.000 mq soggetto a PUA - PEEP

- Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a schiera;
- Altezza edifici ml 8,20;
- Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile.

2 – Zona C2/3: superficie territoriale di mq 49.000 mq soggetto a PUA (mc previsti 49.000)

- Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a blocco e a schiera;
- Altezza edifici ml 7,50 max 2 piani;
- Previsioni di attività commerciale e direzionale con limite del 25%;
- Vengano poste a dimora quinte arboree in modo da costituire un filtro tra l'edificato esistente e quello di progetto;
- La viabilità di accesso all'area venga opportunamente studiata al fine di ridurre la pericolosità e garantire l'interconnessione con la viabilità esistente;
- Lungo la viabilità interna di lottizzazione vengano messe a dimora filari di alberatura autoctone tipiche della zona;
- Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un invaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile;
- La posizione dell'area "Fc15" – area per attrezzatura a parco gioco e sport - sia da considerarsi del tutto indicativa in quanto il piano attuativo dovrà provvedere all'indicazione della posizione degli edifici e della sistemazione degli scoperti,
- Sia realizzata una pista ciclabile a prolungamento del tracciato della pista ciclabile prevista nella zona C2/4, lungo il fossato esistente a ovest sino a via Arzerdimezzo e sino a raggiungere il cimitero posto a ovest.

3 – Zona C2/4/1: superficie territoriale di mq 127.000 13.302 mq soggetto a PUA (mc previsti 127.000)

- Indice territoriale max 0,6 1,0 mc/mq
- Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a blocco e a schiera;
- Altezza edifici ml 7,50 max 2 piani;
- Previsioni di attività commerciale e direzionale con limite del 25%;
~~– Dovrà obbligatoriamente essere eseguita sia la nuova strada, per il tratto compreso nell'ambito, che della zona "Fc16" area per attrezzatura a parco gioco e sport;~~
~~– Non dovrà essere edificata la parte a sud posta tra via Monastero, zona pista ciclabile, zona "Fc16" e la nuova bretella stradale. L'area stessa risulta idonea a contenere misure di barriera e di mitigazione.~~
~~– La posizione dell'area "Fc17" – area per attrezzatura a parco gioco e sport – sia da considerarsi del tutto indicativa in quanto il piano attuativo dovrà provvedere all'indicazione della posizione degli edifici e della sistemazione degli scoperti.~~

- il dimensionamento degli standard dovrà essere effettuato in base a quanto previsto dalla L.R. n. 61/85 artt. 25-26.

- sia realizzato il tratto di pista ciclabile nel lato ovest lungo via Monastero in continuità con il tracciato previsto nella zona C2/3.

~~- Il tracciato della pista ciclabile passante per la zona "Fe16" verso nord, sia prolungato lungo il fossato esistente sino a via Arzerdimozzo e sino a raggiungere il cimitero posto a ovest.~~

~~- A nord della progettata bretella stradale sia prevista una fascia alberata/boscata inedificabile della profondità di ml 50;~~

- Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un vaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile;

4 – Zona C2/4/2: superficie territoriale di mq 24.079 mq soggetto a PUA

- Indice territoriale max 1,0 mc/mq

- Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a blocco e a schiera;

- Altezza edifici ml 7,50 max 2 piani;

- Previsioni di attività commerciale e direzionale con limite del 25%;

- Il dimensionamento degli standard dovrà essere effettuato in base a quanto previsto dalla L.R. n. 61/85 art. 25-26.

- Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un vaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile.

5 – Zona C2/4/3: superficie territoriale di mq 5.493 mq soggetto a PUA

- Indice territoriale max 1,0 mc/mq

- Tipologia edilizia prevista mista: casa isolata, binata, a blocco e a schiera;

- Altezza edifici ml 7,50 max 2 piani;

- Previsioni di attività commerciale e direzionale con limite del 25%;

- Il dimensionamento degli standard dovrà essere effettuato in base a quanto previsto dalla L.R. n. 61/85 art. 25-26.

- Per le aree a parcheggio (private e pubbliche) devono avere una pavimentazione di tipo drenante su idoneo sottofondo e dovranno essere poste in atto le necessarie misure al fine di garantire un vaso in caso di precipitazioni particolarmente intense come previsto dal parere del Genio Civile.