



**COMUNE DI CITTADELLA**  
Provincia di Padova

**P.I.**

Elaborato

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

# **PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 7**

**MODIFICHE N.T.O.**



**Il Sindaco**

Dottor Giuseppe Pan

**Progettisti**

architetto  
Damiano Scapin

Luglio 2015

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**VARIANTE N. 7  
NORME TECNICHE**

**MODIFICA DELLE NTO**

Xxxxxxx = Nuovo testo inserito nelle norme

~~xxxxxxx~~ = Testo eliminato dalle norme

..... omissis .....

## **Art. 94 – Caratteristiche dell'edificazione**

---

1. Nella nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) la forma dell'edificio dev'essere prevista con aggregazione di volumi parallelepipedi, disposti coerentemente a quelli degli edifici storici della Zona ove si realizza l'intervento, nel rispetto degli allineamenti viari storici e dei volumi previsti dalla cartografia di Piano, o di quelli meglio specificati in sede di Piano urbanistico attuativo;
  - b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, ~~che non devono essere piane~~, sono ammesse solo tegole (coppi) di laterizio, oppure di cemento di uguale colore, e di forma simile a quella dei coppi di laterizio. **Nella ZTO A2 al di fuori del vincolo paesaggistico sono ammesse coperture piane purchè in linea con i caratteri tipici delle costruzioni in zona residenziale.**
  - c) le grondaie di raccolta delle acque della copertura devono essere del tipo semicilindrico di metallo inossidabile, possibilmente rame ;
  - d) materiali di finitura esterna possono essere : di muratura a faccia vista, di muratura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della Zona (rosato chiaro, avorio chiaro) oppure con superficie di intonaco liscio a calce a fresco o a marmorino, colorato come sopra. Sono vietati in via assoluta i colori blu, verde, marrone e nero e simili ;
  - e) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza e altezza. E' possibile derogare le indicazioni definite nelle Schede per gli Interventi, al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi, nel rispetto comunque degli elementi formali esistenti;
  - f) sono vietate le tapparelle avvolgibili di plastica o altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri di legno del tipo a libro o a ventola semplice;
  - g) non sono ammessi poggiali, terrazze e altre forme di pensiline a sbalzo. Sono consentite terrazze in copertura esclusivamente nella zona A/2;
  - h) particolare attenzione deve essere posta nella formulazione delle cornici di gronda, che devono evitare sporgenze superiori a quelle storiche: cm 30 sul lato della grondaia e cm 10 sui lati laterali, utilizzando aggetti a più corsi di mattoni a vista o intonacati, con sagome armonicamente composte con quelle storiche ;
  - i) recinzioni possono essere previste di :
    - rete plastificata con siepe sempreverde accostata, solo all'interno degli isolati;
    - mattoni a vista con copertina di pietra o laterizio, da armonizzare con il prospetto del fabbricato;
    - muratura intonacata con lo stesso tipo di finitura dell'edificio cui si riferisce;
    - ringhiera di ferro lavorato o semplice.
2. Nella sistemazione delle aree anche private ma di uso pubblico dovranno essere articolatamente studiati gli elementi dell'arredo urbano.
3. Costituiscono elementi dell'arredo urbano il tipo di pavimentazione stradale, le cordonate che ne delimitano i marciapiedi, le alberature, le recinzioni, i tipi di illuminazione pubblica ed i cartelli segnaletici e di interesse pubblico e le insegne consentite.
4. Devono essere evitati gli elementi di disturbo dell'ambiente storico che per dimensione, forma, colore e materiale contrastino violentemente con le caratteristiche costruttive e formali della struttura urbanistica ed edilizia del Centro Storico.
5. Inoltre quando i progetti interessino sedi viarie comprese nel perimetro del Centro Storico o tratti della centuriazione romana, l'arredo urbano viene studiato in funzione della necessità di favorire la migliore percezione dell'ambiente storico.
6. Particolarmente :

- la pavimentazione deve evidenziare percorsi pedonali ed aree non strettamente carrabili con l'uso il più esteso possibile del tipico acciottolato eseguito con sasso di fiume (Brenta) nel modo tradizionale e della trachite.
- le cordonate dovranno essere di trachite.
- le alberature dei principali viali di tipo platanoide e quelle dei parchi e giardini prevalentemente di essenze arboree tipo locale.
- le recinzioni di cancellata di ferro, di mattoni a faccia vista, o intonacate con altezze in armonia a quelle delle recinzioni esistenti e se nuove, non superiori ai limiti fissati dal Regolamento Edilizio.
- l'illuminazione pubblica dovrà essere realizzata con pali isolati o a mensola dagli edifici, le cui forme e tipo dovranno essere uniche per tutto il Centro Storico, secondo uno specifico progetto approvato dal Comune.
- le insegne dovranno essere realizzate tenendo conto della tradizione, evitando grandi superfici luminose e preferendo l'uso di materiali metallici lavorati, dipinti e illuminati in modo indiretto. In ogni caso non si dovranno superare mai dimensioni e proporzioni che a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, contrastino con quelle dell'edificio o della Zona su cui sono applicate.

#### **Art. 105 - ZTO C2 – PEEP/ERP**

---

1. Trattasi di zone destinate a P.E.E.P. per le quali valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di Zona approvato di cui alle Leggi 167/62 e 865/71.
2. La disciplina degli interventi è quella stabilita dal Piano di Zona Vigente. Modifiche o nuove previsioni dovranno essere adottate con nuovi strumenti che ne definiscano contenuti e limitazioni secondo quanto definito dagli artt. 19 e 32 della LR n. 11 del 23 aprile 2004 e successive modificazioni.
3. Nelle aree Peep l'altezza massima degli edifici può raggiungere la quota di ml. 9,50 solo nel caso in cui i fabbricati vengano realizzati almeno in classe energetica B, certificata già in sede di rilascio del permesso edilizio.

#### **Art. 119 – Caratteristiche edilizie delle costruzioni in zona agricola**

---

1. Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino un'apprezzabile unità formale del complesso edilizio.
2. L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.
3. Nuovi edifici funzionalmente connessi con la residenza, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.
4. Per gli edifici residenziali la tipologia ammesse è la casa singola unifamiliare. Per edifici funzionalmente connessi con la residenza sono ammesse tutte le tipologie tradizionali. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. Inoltre la costruzione di nuovi edifici comporta l'obbligo della demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di

- abitazioni esistenti e sprovviste.
5. La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.
  6. Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.
  7. Gli elementi di cui ai commi 5 e 6 dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.
  8. La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica dell'edificio dovranno ricondursi ai ritmi geometrici propri dell'architettura rurale tradizionale della zona ancorché in una loro interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna e dell'evoluzione della tecnica costruttiva.
  9. Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiali di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.
  10. Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.
  11. In particolare:
    - gli annessi agricoli non potranno avere altezza superiore a ml 6,5, come definito dal regolamento edilizio;
    - gli elementi compositivi cui fare riferimento sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, eventuale distribuzione a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture;
    - sono ammesse strutture con tipologia a tunnel con copertura in materiale plastico esclusivamente di colore verde, adibite al ricovero di materiale imballato da fienagione o paglia, a servizio dell'azienda agricola.
    - la forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale e con rapporto tra altezza e larghezza prossimo a 1.5. Forma diversa sarà ammessa solo in presenza di documentato richiamo ad un tipo originario ed omologo esistente;
    - le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con il lato orizzontale superiore delle finestre;
    - non sono ammessi elementi estranei al tipo edilizio rurale, quali poggiali e terrazze, grandi aperture, mansarde.
    - Si dovranno adottare strutture continue: murature in laterizi, pietra o calcestruzzo;
    - solai in legno o in laterocemento; coperture a falde in coppi di laterizio, con pendenza massima del 35%. Sono vietate le coperture piane. Per gli edifici di servizio è ammesso l'uso di tecniche miste, con strutture prefabbricate e tamponamenti tradizionali. E' vietato il ricorso integrale a sistemi di strutture prefabbricate, indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato.
    - Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché in ferro o verniciati colore ferro. Sono esclusi gli avvolgibili.
    - Esternamente sarà di norma utilizzato l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaco al civile tinteggiato con colori a base di calce, tinte pastello, preferibilmente giallo ocra e rosso veneziano. Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès, in legno. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista.
    - Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

- Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura e potranno avere sporgenza massima di 15 cm sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). I canali di gronda saranno a vista, con sezione semicircolare. E' vietato l'uso di materie plastiche o di lamiera zincata non verniciata.
- Altezza massima degli edifici residenziali: ml 6,00 (ai sensi dell'art. 4 punto 9 del vigente Regolamento Edilizio Comunale).
- Nelle nuove costruzioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, come disciplinato dall'art. 137, mentre resta vietata la costruzione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

## Art. 137 – Spazi destinati a parcheggio

### A. Parcheggi pertinenziali.

1. Ai sensi della L.122/89 per tutte le nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq / 10 mc di costruzione.
2. Nelle zone residenziali devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 esterno alla costruzione, per i monocalci è consentito reperire un solo posto auto. Nelle ZTO C2 entrambi i posti auto possono essere ricavati all'interno dei fabbricati.
3. I parcheggi di cui al presente punto possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.
4. Nelle sostituzioni edilizie, **ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie che creano nuove unità abitative** o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare in predetti rapporti.
5. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

### B. Parcheggi per attività direzionali e ricettive.

1. Per le destinazioni d'uso direzionale, la superficie a parcheggio pubblico non può essere inferiore a 1 mq/1 mq di slp.
2. Per alberghi, centri ricreativi e/o sportivi ed altri edifici con destinazione d'uso che comporti un notevole afflusso di pubblico devono essere reperiti parcheggi nella misura di 1.3 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento.
3. I parcheggi relativi ad attività di cui sopra possono anche essere individuati su aree con vincolo ad uso pubblico.

### C. Parcheggi per attività commerciali.

1. Per le aree in ZTO A1, A2, B1, B2, C1 e C3:

Tipologia commerciale	Standards a parcheggio (mq)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq)	0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (251 mq < Sv < 1500 mq):	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentare e misto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• non alimentare generico e grande fabbisogno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,8 mq/mq di Sv e non meno di 0,4 mq/mq di slp</li> </ul>

2. Per le aree in ZTO C2, C4, D1, D2 e D3:

Tipologia commerciale	Standards a parcheggio (mq)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq)	0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (251 mq < Sv < 1500 mq)	1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp
Medie Strutture di Vendita (1501 mq < Sv < 2500 mq) <ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentare e misto</li> <li>• non alimentare generico e grande fabbisogno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,8 mq/mq di Sv e non meno di 1,0 mq/mq di slp</li> <li>• 1,0 mq/mq di Sv e non meno di 0,8 mq/mq di slp</li> </ul>
Grande Struttura di Vendita (Sv > 2500 mq).	1,8 mq/mq di Sv e non meno di 1,2 mq/mq di slp

3. Nelle ZTO A3 sono ammessi solo gli esercizi di vicinato e previo reperimento delle superfici a standard per parcheggio.
4. Sono e restano fatte salve le strutture commerciali esistenti munite di Autorizzazione Commerciale.