

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ZTO C3

VIA COLOMBARA

N.T.O.
Norme Tecniche Operative

Committente: REBELLATO NICOLA

Il tecnico:

geom. Mattara Daniele arch. Mattara Andrea

Via Cardinale F. Pisani, 33
35010 Villa del Conte (PD)

fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria e 2 gruppi di essenze arbustacee ogni 100 mq di superficie fondiaria. Ove tale rapporto non sia già assicurato dalle preesistenze deve essere garantito attraverso la messa a dimora di nuovi alberi e essenze arbustacee. Le piante esistenti o messe a dimora hanno carattere definitivo: quelle decedute dovranno, pertanto, essere sostituite.

7. Nelle ZTO C2, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato ($Sv < mq\ 250$), di Medie strutture di vendita ($mq\ 251 < Sv < mq\ 1.500$). Le Medie Strutture con $Sv > mq.\ 1.500$ e le Grandi Strutture di Vendita ($Sv > mq.\ 2500$) sono ammesse solo dove indicato nella localizzazione di cui alla Tav. A allegata alla variante PI n.6 . Le aree a standard devono essere reperite nella misura di cui al successivo art. 137.
8. La densità fondiaria minima costituisce il parametro minimo ai fini del calcolo degli oneri da corrispondere al Comune (OO.UU. – perequazione ecc.) (ancorché l'edificazione non raggiunga l'indice sopra riportato).
9. Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato. Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona (purché realizzato nel rispetto rigoroso delle norme di cui al titolo IV° delle presenti N.T.O.);

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.
4. Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato. Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona (purché realizzato nel rispetto rigoroso delle norme di cui al titolo IV° delle presenti N.T.O.);

Art. 106 – ZTO C3 – Zone residenziali nei nuclei

1. Tali nuclei che conservano una specifica connessione con il territorio rurale sono quasi completamente edificati con prevalente tipologia unifamiliare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione con facoltà di suddivisione in più alloggi ed ampliamento fino ad un massimo di mc 800 per ogni edificio stabilmente abitato alla data 30.6.1984 e ricadente all'interno della zona C3.
3. Dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri:
 - Altezza massima m 8,50, determinata dalla somma delle "altezze lorde" dei piani come definita nella parte prima del R.E., fatto salvo quanto disposto dall'art.14 del Dlgs. N.102/2014 e s.m.i.. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi la stessa si determina calcolando l'altezza lorda media ponderata;
 - Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali

- accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato.
- Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato. Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona (purché realizzato nel rispetto rigoroso delle norme di cui al titolo IV° delle presenti N.T.O.);
 - Distanza dai confini m 5, salvo diverso accordo tra confinanti, che mantenga la distanza minima tra fabbricati, o aderenza.
 - Distanza tra fabbricati:
 - tra pareti finestrate mt. 10,00;
 - tra pareti non finestrate i nuovi fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà, ancorché fronteggianti edifici costruiti a distanze inferiori dai confini di proprietà.
 - Distanza dalla strada m 5,00. In caso di prevalente allineamento precostituito a minore distanza di m 5,00, è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto.
 - Nei lotti ineditati che abbiano una superficie minima di mq 600, compresi nei nuclei, si potrà edificare con densità fondiaria IF max = 1,20 mc/mq, con un massimo di mc. 800 per ogni lotto.
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.99.
 5. E' ammesso l'intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero del volume anche eccedente l'indice di zona, nel rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo 3. Tale intervento è ammesso previa individuazione di Comparto Edificatorio e solo se viene prevista la destinazione d'uso di cui al precedente art. 99.
 6. Nei lotti liberi, il rilascio del Permesso di Costruire, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, è subordinato:
 - a. alla riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
 - b. alla completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.I.;
 - c. alla sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
 - d. all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione di cui all'art. 133, ovvero all'impegno ad eseguirle preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.
 7. Per i lotti con superficie inferiore a mq. 1000 valgono le disposizioni di cui al precedente art. 8 comma 2. Gli interventi non soggetti a perequazione sono subordinati alla stipula di un vincolo registrato e trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo della S.C.I.A.. Tale vincolo dovrà prevedere la non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità. E' consentita l'alienazione del fabbricato prima dei tempi di cui sopra previo il pagamento degli oneri dovuti (oneri di urbanizzazione – perequazione ecc.).
 8. Le aree di nuova edificazione con superficie maggiore di mq. 1000 ad uso residenziale, individuate nelle tavole grafiche del P.I. con la grafia del Comparto Edificatorio e disciplinate nel Repertorio Normativo, sono subordinate alla perequazione Urbanistica come disciplinata nel precedente art. 8.
 9. La convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve contenere, in ogni caso, l'impegno ad assolvere gli adempimenti previsti ai punti precedenti, e fissando, in particolare, i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.
 10. In ogni caso, sia con intervento diretto che a mezzo di comparto, dovranno in particolare essere garantite:

- strade di accesso con larghezza non inferiore a m.6; eventuali minori dimensioni potranno essere ammesse con una larghezza comunque non inferiore a m.3,50 se provviste di idonei spazi scambiatori;
- illuminazione pubblica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete dell'acquedotto;
- sistema di smaltimento delle acque reflue.

Art. 107 – ZTO C4 – Zone residenziali di recupero

1. Tali ambiti derivano dal recupero di aree dichiarate degradate ai sensi della L. n. 457/78 e sulle quali è stato individuato nel PRG previgente il perimetro di intervento.
2. Entro i 3 anni dalla data di esecutività della delibera consiliare che individua l'area degradata, dovrà essere approvato il PUA (Piano di Recupero), secondo le procedure di cui alla LR 11/2004 art. 20. Decorso inutilmente tale termine, la dichiarazione di area degradata perde efficacia.
3. L'edificazione edilizia avviene in conformità a quanto disposto con il PUA (Piano di Recupero) approvato e vigente. Decorso la validità del PUA, e per quanto riguarda le destinazioni d'uso si fa riferimento al precedente art. 99.
4. In tali aree, una volta diventate degradate, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria ai fini della messa in sicurezza a garanzia della tutela della pubblica incolumità, fino all'approvazione del PUA.
5. L'individuazione di nuove aree degradate può avvenire con procedura di variante al PI individuando il nuovo ambito da riqualificare e definendo eventuali norme di dettaglio da seguire nell'attuazione degli interventi che saranno realizzati con un PUA.
6. L'indice di densità edilizia verrà attribuito in sede di variante al PI, mentre per quanto attiene ai rimanenti parametri edilizi-urbanistici si farà riferimento a quanto già stabilito dalle presenti NTO per le zone di tipo residenziale.
7. In queste zone, sono ammesse le attività commerciali nei limiti di zona e nelle forme di esercizi di vicinato ($S_v < m_q 250$) e di Medie strutture di vendita ($m_q 251 < S_v < m_q 1.500$). Le Medie Strutture con $S_v > m_q 1.500$ e le Grandi Strutture di Vendita ($S_v > m_q 2500$) sono ammesse solo dove indicato nella localizzazione di cui alla Tav. A allegata alla variante PI n.6 . Le aree a standard devono essere reperite nella misura di cui al successivo art. 137.
8. Gli edifici e le relative pertinenze di cui al presente articolo sono assimilati alla Zona omogenea B

Art. 108 – Verde privato

1. Aree a verde privato
 - 1.1 Tali aree sono individuate puntualmente dal PI e si configurano esclusivamente come pertinenze di edifici esistenti e da utilizzare come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni esclusi i manufatti di arredo del giardino.
 - 1.2 Tali aree risultano prive di capacità edificatoria e non possono essere computate nel calcolo di standard urbanistici.