

STUDIO ASSOCIATO

ARCHITETTURA e TOPOGRAFIA

Bellán

Arch. Carlotta Bellán
Geom. Luigino Bellán

Viale G. Di Vittorio, 44 – 45018 PORTO TOLLE (RO)
C.F. e P.IVA: 01501250292
T. +39 0426.81634 – F. +39 0426.391042
E-mail: info@studiobellán.com



RILIEVI TOPOGRAFICI
Azienda certificata
ISO 9001:2015

COMUNE DI PORTO TOLLE – PROVINCIA DI ROVIGO

VARIANTE ALLE N.T.A. RELATIVE AL 1° AMBITO DEL P.U.A.
DENOMINATO “VIA PIEMONTE”, IN LOCALITA’ DONZELLA.

RAFFRONTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

n. pratica: 1775

data:

Revisione: 00

luglio 2020

elaborato

03

RICHIEDENTI/PROPRIETARI:

Bertaggia Dorianò
Canella Scavi s.r.l.
Bertaggia Mirco
Bertaggia Silvia
De Bei Flavio
Negri Nausica
Tessarín Loris
Canella Marta

PROGETTISTA:

BELLAN Arch. CARLOTTA



RAFFRONTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE RELATIVE AL 1° AMBITO DEL P.U.A.
DENOMINATO "VIA PIEMONTE", IN LOCALITÀ DONZELLA.

| NORME TECNICHE ATTUAZIONE VIGENTI | NORME TECNICHE ATTUAZIONE DI VARIANTE |
|--|--|
| <p>Art. 1 Contenuto ed efficacia del Piano</p> <p>Le presenti norme tecniche di attuazione devono essere rispettate per qualsiasi intervento di carattere urbanistico-edilizio all'interno del piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) di iniziativa privata denominato "Via Piemonte" di seguito indicato come "Piano", ubicato in via Piemonte, nella frazione di Donzella, come delimitato negli elaborati grafici di progetto e come definito all'art. 19, punto a) della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.</p> <p>La perimetrazione del Piano segue esattamente quella del Piano Regolatore Generale vigente e della variante adottata n. 2/2003 per l'adeguamento al Piano di Area del Delta del Po.</p> <p>Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano, vanno considerate come integrazione alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, sia vigente che della variante adottata n. 2/2003 per l'adeguamento al P.d.A.</p> <p>In caso di difformità fra le specificazioni delle diverse norme tecniche di attuazione, prevale quanto indicato nelle presenti norme.</p> <p>L'edificazione dovrà rispettare le norme di seguito riportate.</p> | <p>Art. 1 Contenuto ed efficacia del Piano</p> <p>Le presenti norme tecniche di attuazione devono essere rispettate per qualsiasi intervento di carattere urbanistico-edilizio all'interno del piano urbanistico attuativo (piano di lottizzazione) di iniziativa privata denominato "Via Piemonte" di seguito indicato come "Piano", ubicato in via Piemonte, nella frazione di Donzella, come delimitato negli elaborati grafici di progetto e come definito all'art. 19, punto a) della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.</p> <p>La perimetrazione del Piano segue esattamente quella del Piano Regolatore Generale vigente e della variante adottata n. 2/2003 per l'adeguamento al Piano di Area del Delta del Po.</p> <p>Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano, vanno considerate come integrazione alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, sia vigente che della variante adottata n. 2/2003 per l'adeguamento al P.d.A.</p> <p>In caso di difformità fra le specificazioni delle diverse norme tecniche di attuazione, prevale quanto indicato nelle presenti norme.</p> <p>L'edificazione dovrà rispettare le norme di seguito riportate.</p> |

Art. 2 Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso degli edifici dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono consentite anche altre destinazioni non residenziali: negozi, uffici, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali (purché ospitanti attività non rumorose e non graveolenti), banche, ambulatori medici e veterinari, autorimesse pubbliche e private, attività ricettive alberghiere e non, come definite ~~agli artt. 22 e 25 della Legge Regionale 04.11.2002 n. 33~~, locali per somministrazione di cibi e bevande, locali di riunione, divertimento o svago, servizi pubblici o di interesse pubblico. Sono ammissibili anche altre attività che a giudizio del Dirigente del settore Urbanistica ed Edilizia, siano compatibili col carattere residenziale della zona.

Art. 3 Tipi edilizi

Sono ammessi i seguenti tipi edilizi: unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco, in linea o composto.

Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi

La densità territoriale complessiva non potrà superare il rapporto di 1,2 mc/mq., corrispondente ad un volume edilizio complessivo di 23.485,20 mc, riferito alla superficie territoriale di 19.571 mq.

- a) Il volume edilizio destinato a funzioni non residenziali non potrà superare 1/2 del volume totale.
- b) Il lotto minimo non potrà avere superficie inferiore a mq. 450.
- c) Il volume edilizio massimo edificabile per ogni singolo lotto è indicato nella planimetria della lottizzazione (zonizzazione); ~~il volume edilizio minimo edificabile su ogni lotto corrisponde al 75% del volume edilizio massimo.~~

Art. 2 Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso degli edifici dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono consentite anche altre destinazioni non residenziali: negozi, uffici, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali (purché ospitanti attività non rumorose e non graveolenti), banche, ambulatori medici e veterinari, autorimesse pubbliche e private, attività ricettive alberghiere e non, come definite **dalla L.R. 11/2013 e ss.mm.ii.**, locali per somministrazione di cibi e bevande, locali di riunione, divertimento o svago, servizi pubblici o di interesse pubblico. Sono ammissibili anche altre attività che a giudizio del Dirigente del settore Urbanistica ed Edilizia, siano compatibili col carattere residenziale della zona.

Art. 3 Tipi edilizi

Sono ammessi i seguenti tipi edilizi: unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco, in linea o composto.

Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi

La densità territoriale complessiva non potrà superare il rapporto di 1,2 mc/mq., corrispondente ad un volume edilizio complessivo di 23.485,20 mc, riferito alla superficie territoriale di 19.571 mq.

- a) Il volume edilizio destinato a funzioni non residenziali non potrà superare 1/2 del volume totale.
- b) Il lotto minimo non potrà avere superficie inferiore a mq. 450.
- c) Il volume edilizio massimo edificabile per ogni singolo lotto è indicato nella planimetria della lottizzazione (zonizzazione).

| | |
|---|---|
| <p>Per il lotto n° 20 non si applica il parametro del volume minimo edificabile in quanto nel lotto sono compresi gli edifici esistenti nell'area del piano attuativo.</p> <p>E' ammessa la trasposizione dei volumi edilizi fra i vari lotti, all'interno del piano attuativo, senza che ciò costituisca variante al piano urbanistico. Sarà comunque necessario l'ottenimento di un permesso di costruire in variante a quello che sarà rilasciato per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>In ogni caso la densità fondiaria dei singoli lotti non potrà superare 3,00 mc/mq.</p> <p>d) Non potrà essere superato il rapporto fra superficie coperta del fabbricato e superficie fondiaria del lotto del 40%.</p> <p>e) Non potranno essere costruiti edifici con più di tre piani completamente fuori terra. E' ammessa la costruzione di garages e locali accessori interrati o seminterrati. E' ammessa la costruzione di soffitte o sottotetti, comunque non abitabili, senza che siano considerati nel computo dei piani e dei volumi, purché essi siano coperti con falde inclinate, con pendenza uniforme non superiore al 35% e che la quota di imposta della falda inclinata non sia superiore a 60 cm., misurati dal pavimento al sottotetto.</p> <p>f) Gli edifici non potranno avere altezza superiore a ml. 10,50; misurata come stabilito dal Regolamento Edilizio del P.R.G.</p> <p>g) La distanza dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 ml. Nel caso di case a schiera o binate è ovviamente consentita la costruzione in aderenza. La distanza dalle strade non potrà</p> | <p>Per il lotto n° 20 non si applica il parametro del volume minimo edificabile in quanto nel lotto sono compresi gli edifici esistenti nell'area del piano attuativo.</p> <p>E' ammessa la trasposizione dei volumi edilizi fra i vari lotti, all'interno del piano attuativo, senza che ciò costituisca variante al piano urbanistico. Sarà comunque necessario l'ottenimento di un permesso di costruire in variante a quello che sarà rilasciato per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>In ogni caso la densità fondiaria dei singoli lotti non potrà superare 3,00 mc/mq.</p> <p>d) Non potrà essere superato il rapporto fra superficie coperta del fabbricato e superficie fondiaria del lotto del 40%.</p> <p>e) Non potranno essere costruiti edifici con più di tre piani completamente fuori terra. E' ammessa la costruzione di garages e locali accessori interrati o seminterrati. E' ammessa la costruzione di soffitte o sottotetti, comunque non abitabili, senza che siano considerati nel computo dei piani e dei volumi, purché essi siano coperti con falde inclinate, con pendenza uniforme non superiore al 35% e che la quota di imposta della falda inclinata non sia superiore a 60 cm., misurati dal pavimento al sottotetto.</p> <p>f) Gli edifici non potranno avere altezza superiore a ml. 10,50; misurata come stabilito dal Regolamento Edilizio del P.R.G.</p> <p>g) La distanza dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 ml. Nel caso di case a schiera o binate è ovviamente consentita la costruzione in aderenza. La distanza dalle strade non potrà</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p>essere inferiore a 5,00 ml.</p> <p>h) La distanza fra i fabbricati od i corpi di fabbrica non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10,00 ml., salvo che per il confine in aderenza delle case binate o a schiera.</p> <p>Art. 5 Locali accessori e garages</p> <p>Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili dovranno essere previsti all'interno delle costruzioni stesse o dovranno comunque essere integrati con il fabbricato principale.</p> <p>Art. 6 Parcheggi</p> <p>Oltre ai parcheggi pubblici previsti dal Piano, nell'edificazione dei lotti, dovranno essere previsti all'interno degli stessi, parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989 n° 122.</p> <p>Art. 7 Aree per verde pubblico</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico, indicate nella zonizzazione del Piano, dovranno essere consegnate al Comune interamente trattate a prato e piantumate con essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate, da scegliere negli elenchi compresi nei sussidi operativi allegati alla variante adottata n. 2/2003 per l'adeguamento al Piano di Area del Delta del Po.</p> <p>Tutti gli arbusti e gli alberi dovranno essere "a pronto effetto"; il loro numero e posizionamento sarà indicato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Art. 8 Termini per l' attuazione del Piano</p> <p>Le opere previste dal Piano dovranno essere iniziate e terminate entro i termini di validità dettati dal permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e comunque entro i termini di validità del Piano come di seguito stabiliti.</p> | <p>essere inferiore a 5,00 ml.</p> <p>h) La distanza fra i fabbricati od i corpi di fabbrica non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10,00 ml., salvo che per il confine in aderenza delle case binate o a schiera.</p> <p>Art. 5 Locali accessori e garages</p> <p>Nelle nuove costruzioni lavanderie, autorimesse e tutti gli accessori simili dovranno essere previsti all'interno delle costruzioni stesse o dovranno comunque essere integrati con il fabbricato principale.</p> <p>Art. 6 Parcheggi</p> <p>Oltre ai parcheggi pubblici previsti dal Piano, nell'edificazione dei lotti, dovranno essere previsti all'interno degli stessi, parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989 n° 122.</p> <p>Art. 7 Aree per verde pubblico</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico, indicate nella zonizzazione del Piano, dovranno essere consegnate al Comune interamente trattate a prato e piantumate con essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate, da scegliere negli elenchi compresi nei sussidi operativi allegati alla variante adottata n. 2/2003 per l'adeguamento al Piano di Area del Delta del Po.</p> <p>Tutti gli arbusti e gli alberi dovranno essere "a pronto effetto"; il loro numero e posizionamento sarà indicato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Art. 8 Termini per l' attuazione del Piano</p> <p>Le opere previste dal Piano dovranno essere iniziate e terminate entro i termini di validità dettati dal permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e comunque entro i termini di validità del Piano come di seguito stabiliti.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <p>La validità del Piano è fissata in 10 anni a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso ai sensi dell'art. 20, punto 9 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, con le precisazioni riportate ai punti 10 ed 11 del medesimo articolo.</p> <p>Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici da costruire nei vari lotti è ammesso anche durante i lavori di realizzazione delle opere previste dal Piano; i certificati di agibilità degli edifici potranno però essere rilasciati solamente a condizione che le opere di urbanizzazione previste dal Piano siano completate e sottoposte a collaudo, con esito positivo.</p> <p>Nell'esecuzione delle opere sono vincolanti e inderogabili, salvo quanto previsto in materia dalla legge, le indicazioni di Piano contenute nelle presenti norme e nell'elaborato grafico relativo alla zonizzazione, che riporta anche i dati relativi al dimensionamento degli standards urbanistici.</p> <p>Sono da considerarsi non vincolanti le indicazioni concernenti i volumi schematici dei fabbricati e le reti tecnologiche, che saranno definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Art. 9 Efficacia del Piano</p> <p>Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, punto 8 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, il presente Piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.</p> <p>Art. 10 Disposizioni finali</p> <p>Per quanto non disciplinato dal presente Piano e per quanto non in contrasto con esso, valgono le vigenti normative e disposizioni comunali.</p> | <p>La validità del Piano è fissata in 10 anni a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso ai sensi dell'art. 20, punto 9 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, con le precisazioni riportate ai punti 10 ed 11 del medesimo articolo.</p> <p>Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici da costruire nei vari lotti è ammesso anche durante i lavori di realizzazione delle opere previste dal Piano; i certificati di agibilità degli edifici potranno però essere rilasciati solamente a condizione che le opere di urbanizzazione previste dal Piano siano completate e sottoposte a collaudo, con esito positivo.</p> <p>Nell'esecuzione delle opere sono vincolanti e inderogabili, salvo quanto previsto in materia dalla legge, le indicazioni di Piano contenute nelle presenti norme e nell'elaborato grafico relativo alla zonizzazione, che riporta anche i dati relativi al dimensionamento degli standards urbanistici.</p> <p>Sono da considerarsi non vincolanti le indicazioni concernenti i volumi schematici dei fabbricati e le reti tecnologiche, che saranno definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Art. 9 Efficacia del Piano</p> <p>Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20, punto 8 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, il presente Piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.</p> <p>Art. 10 Disposizioni finali</p> <p>Per quanto non disciplinato dal presente Piano e per quanto non in contrasto con esso, valgono le vigenti normative e disposizioni comunali.</p> |
|--|--|

Porto Tolle, 28/07/2020

