



P.I. 2016

COMUNE DI PORTO TOLLE

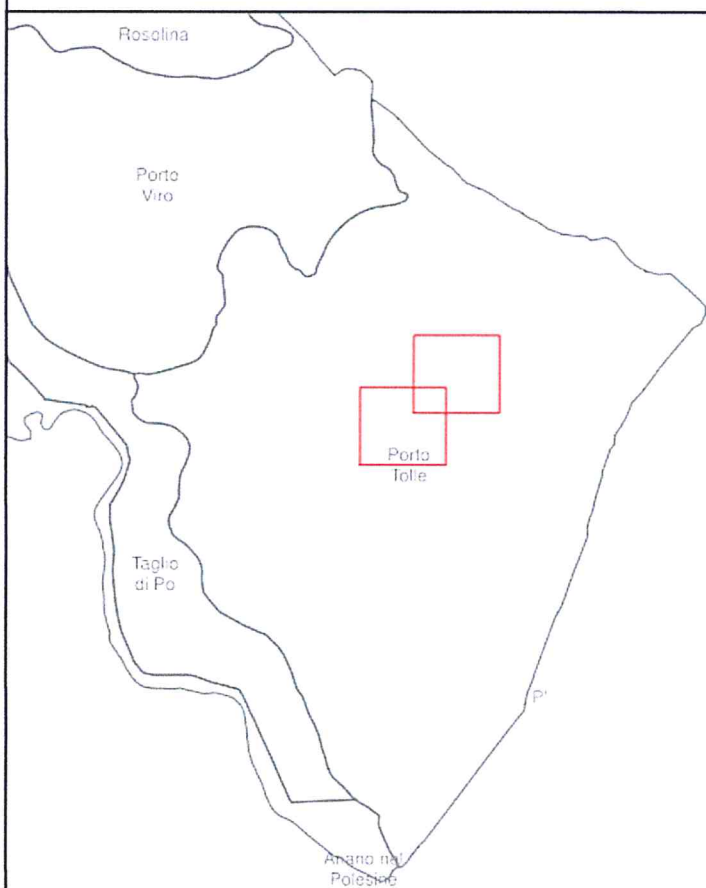
**ELABORATO
02.d**

Variante n.2 al Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale L.R. n.11/2004

scala 1:2.000

ZONE SIGNIFICATIVE - TOLLE/ CA' ZULIANI

data: 14.12.2016



**Amministrazione e
coordinamento:**

**Il Sindaco
Claudio Bellan**

**L'Assessore:
Mirco Mancin**

**Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico
Arch. Daniele Lazzarin**

I Progettisti incaricati:

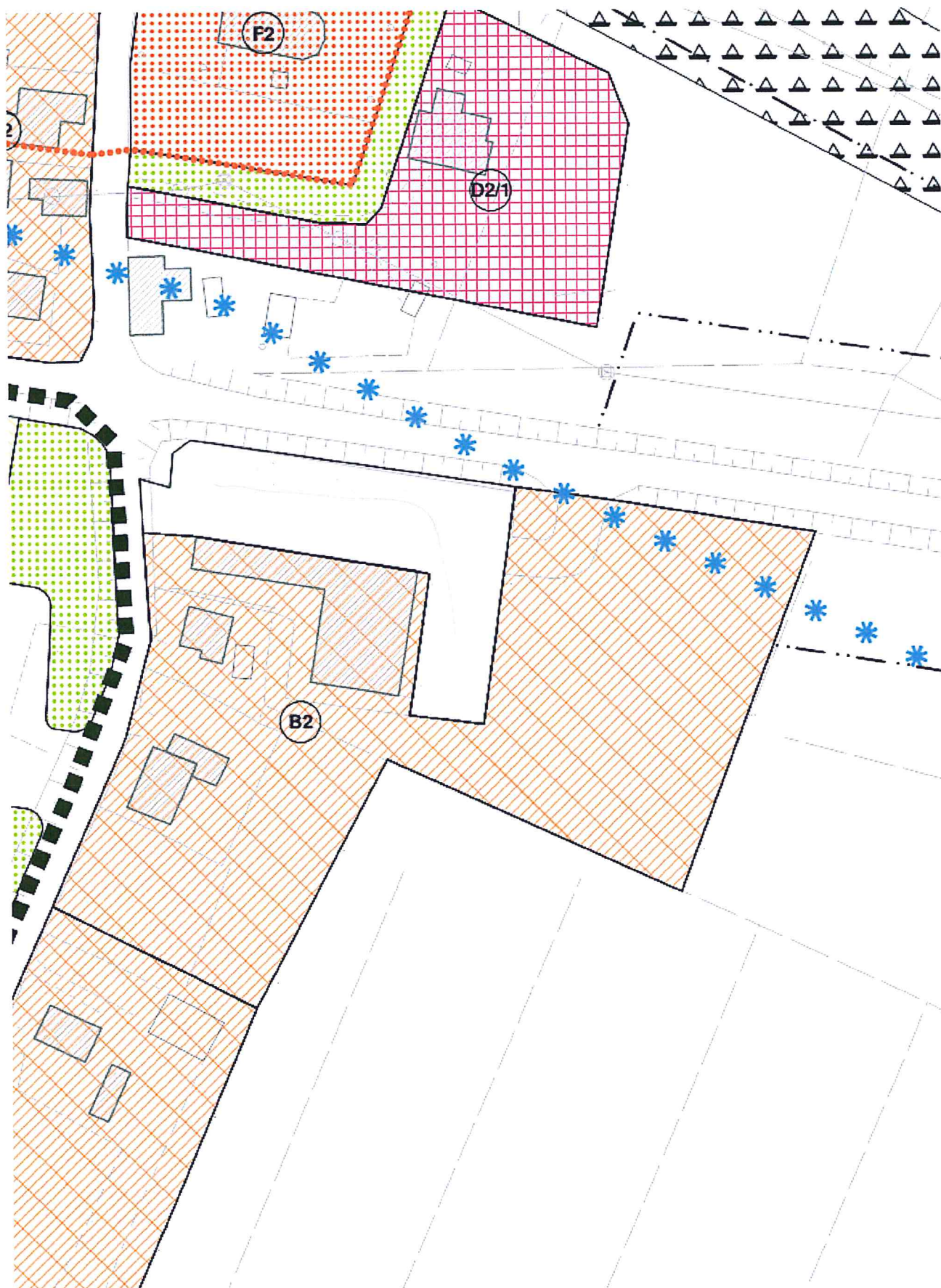
**Dott. Lino De Battisti
Architetto**

**Collaboratore
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale**

Adottato dal Consiglio Comunale
in data _____

Approvato dal Consiglio Comunale
in data _____

BUSSANA PIANO INTERVENTI



ZONIZZAZIONE



Centri Storici (Art. 24 N.T.O.)



Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento (Art. 26 N.T.O.)



Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento (Art. 27 N.T.O.)



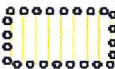
Zona C1 - Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo (Art. 28 N.T.O.)



Zona C2 - Residenziale di espansione (Art. 29 N.T.O.)



Zona C3 - Residenziale con P.E.E.P. approvato (Art. 30 N.T.O.)



Zona C4 - Residenziale con P.U.A.. approvato (Art. 31 N.T.O.)

Art. 27 Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento

Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio del Responsabile d'Area, risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:
 - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
 - b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all' altezza minima interna di m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
 - c) Altezza dei fabbricati : non può superare i m 10,00;
 - d) Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
 - e) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;






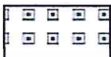
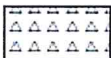



- f) Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00; nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su un fronte minimo di m 100, il Responsabile d'Area può autorizzare distanze inferiori.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;

- g) Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.

Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 da l confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

4. Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00 tra pareti non finestrate.
5. Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a m 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.
6. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'Art. 16 delle presenti N.T.O.
8. Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, con prescrizioni planovolumetriche, redatti ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

	Zona F3/2 - Verde sportivo attrezzato (Art. 85 N.T.O.)
	Zona F3/3 - Verde pubblico soggetto a Piano di Recupero di iniziativa pubblica (Art. 86 N.T.O.)
	Zona F4/1 - Attrezzature tecnologiche (Art. 87 N.T.O.)
	Zona F4/2 - Attrezzature per la produzione di energia (Art. 88 N.T.O.)
	Zona F5 - Parcheggio (Art. 89 N.T.O.)
	Zona F6 - Sosta attrezzata (Art. 90 N.T.O.)
	Zona F7 - Interscambio (Art. 91 N.T.O.)
	Zona F8 - Balneazione organizzata (Art. 92 N.T.O.)
	Percorsi pedonali, ciclabili, equestri ed acquatici (Art. 111 N.T.O.)
	Strade di progetto e/o allargamenti stradali (Art. 112 N.T.O.)

Art. 89 Zona F5 - Parcheggio

Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

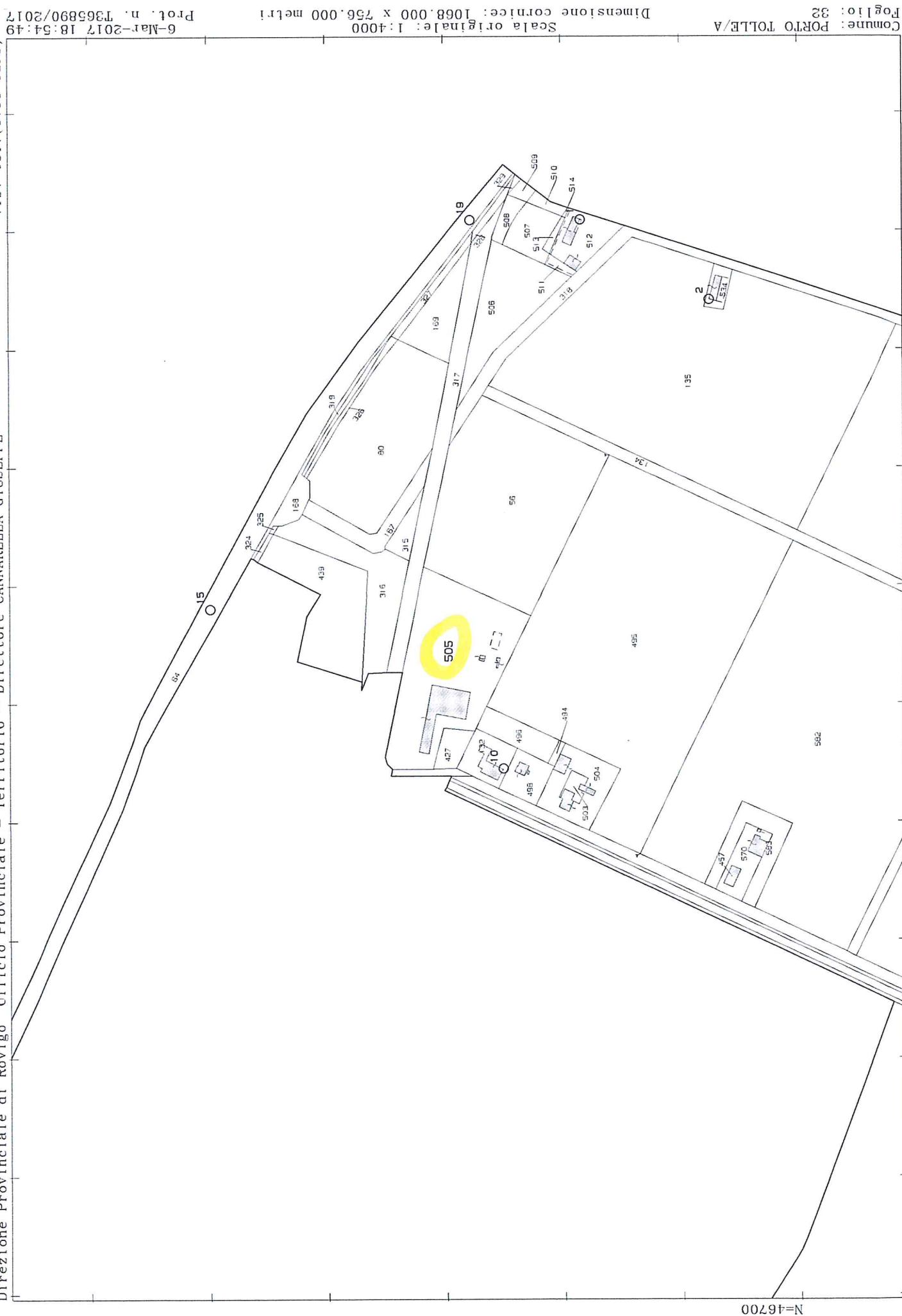
Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. La zona di cui al titolo è vincolata alla conservazione, all'ampliamento o alla creazione ex-novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli e delle persone.
2. Gli ambiti di pertinenza dei parcheggi, individuati nelle tavole di P.I., hanno carattere indicativo ed in fase di esecuzione possono essere oggetto di limitate modifiche per l'eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche con lo stato di fatto.
3. Nelle aree residenziale sia di espansione che di completamento la profondità dei parcheggi non può essere inferiore a m 5,00; mentre nelle aree produttive lo stesso non può essere inferiore a m 8,00 per quelli destinati ai veicoli per il trasporto merci.
4. Le opere previste dal presente articolo si attuano con intervento diretto, per i quali deve essere preventivamente approvato uno strumento urbanistico attuativo. In questo caso, gli indici da osservare sono quelli previsti dalle norme specifiche di zona.



N=46700

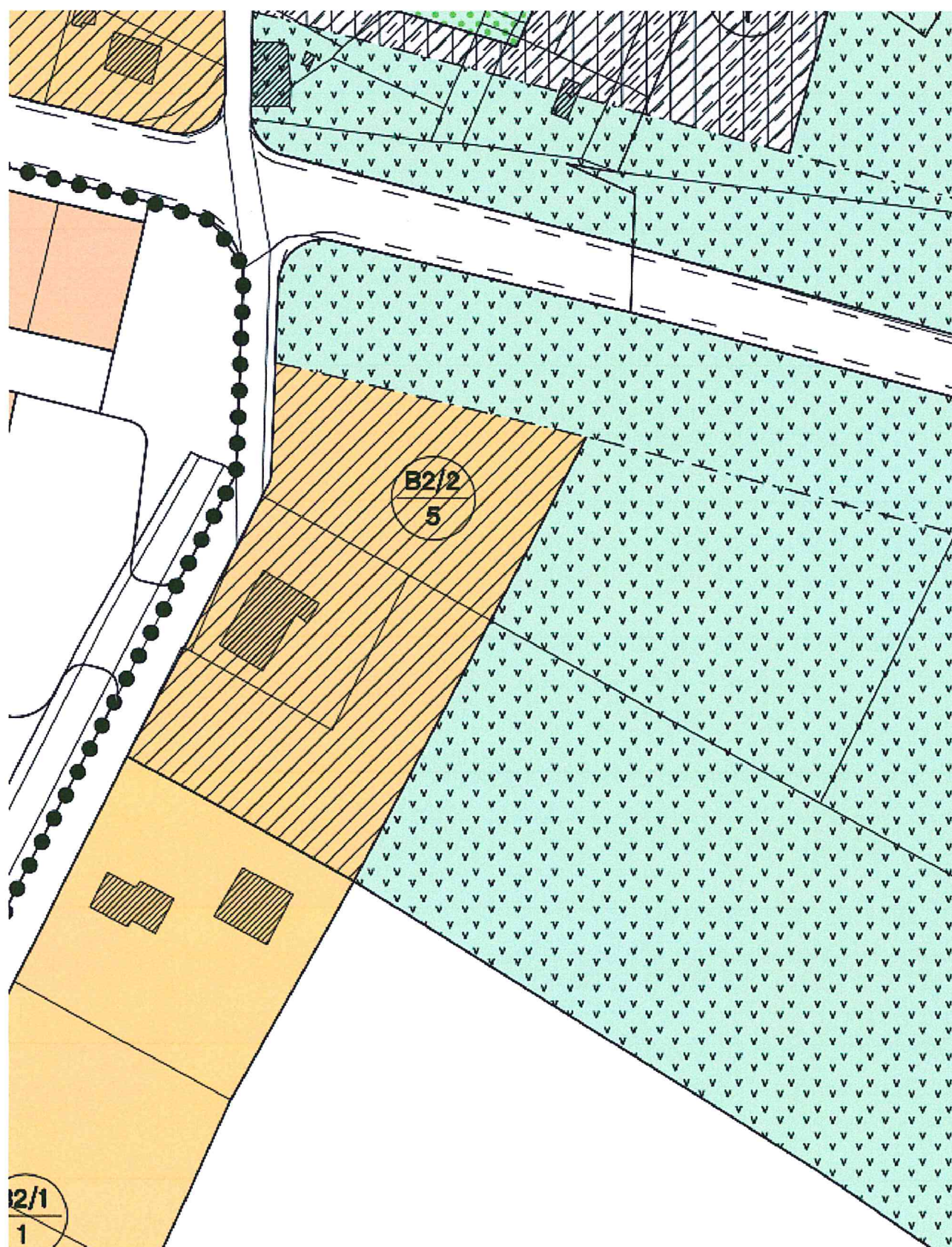
E=51600

1 Particella: 505

Comune: PORTO TOLLE/A
Foglio: 32

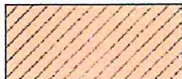
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri
6-Mar-2017 18:54:49
ProL n. T365890/2017

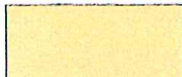
BUSSANA PRG




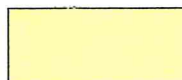
SISTEMA RESIDENZIALE


 Zona B1/1 Residenziale semiestensiva di completamento Art. 11/a

→  Zona B1/2 Residenziale semiestensiva di completamento in aree di interesse paesistico-ambientale Art. 11

 Zona B2/1 Residenziale estensiva di completamento Art. 12/a


 Zona B2/2 Residenziale estensiva di completamento in aree di interesse paesistico-ambientale Art. 12

 Zona C1/1 Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo Art. 13/a

 Zona C1/2 Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo in aree di interesse paesistico-ambientale Art. 13

 RS2 - Fascia di rispetto stradale in aree di interesse paesistico ambientale Art. 54

 RF1 - Fascia di rispetto fluviale Art. 55/a

→  RF2 - Fascia di rispetto fluviale in aree di interesse paesistico ambientale Art. 55

 RF3 - Fascia di rispetto fluviale di trasferimento Art. 56

 RC1 - Fascia di rispetto cimiteriale Art. 57/a

ART.12 - ZONA B2/1 e B2/2 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

a) In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti resi-denziali. Sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali per lo spettacolo e di ritrovo, gli alberghi, i ristoranti e le attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse tutte le attività ricettive, produttive, commerciali e di servizio che, a giudizio del **Dirigente** e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:

- Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo casa singola isolata, casa abbinata, casa a schiera, casa a blocco, in linea o composto;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
- Numero dei piani abitabili : non può essere superiore a 2 oltre al piano terra;
- Altezza dei fabbricati : non può superare i m 10,00;

- Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria;
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a m 5,00, nel caso di allineamenti preesistenti rilevati su un fronte minimo di m 100, il Sindaco sentito il parere della C.E. può autorizzare distanze inferiori.
L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza dalle strade;
- Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.
Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 6,00.

Con riferimento ai due precedenti commi, una distanza inferiore a m 10,00 è ammessa esclusivamente per la parte fronteggiante pareti non finestrate.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica del distacco tra i fabbricati.

Ogni nuova unità abitativa dovrà prevedere un posto auto coperto nel corpo stesso della nuova costruzione o comunque armonicamente inserito e/o integrato con il fabbricato principale.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti parcheggi nella misura e nelle modalità stabilite dall'articolo 2, secondo comma, della Legge 24.03.1989 n. 122.

Diversificazioni tipologiche, minori distacchi e distanze, sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi, con prescrizioni planovolumetriche, redatti ai sensi degli artt. 12 e 15 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61.

b) Nelle zone di interesse paesistico-ambientale si mantengono le potenzialità edificatorie previste dalle norme del presente articolo come previste al punto a) ma garantendo la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.

Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.

Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della legge 05.08.1978 n. 457 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili,

compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.

Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, come classificata all'art. 53, dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G..

ART. 55 – FASCIA RF1 e RF2 - RISPETTO FLUVIALE

a) Nelle zone di rispetto fluviale sono ammesse nuove costruzioni ed altri interventi in deroga a quanto previsto dal secondo comma del presente articolo solo se puntualmente previste mediante una scheda di riferimento o una normativa specifica per singolo intervento.

Queste zone sono, di norma, destinate all'agricoltura; entro tali fasce sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali ai sensi dell'art. 7 della L.R. 05.03.1985 n. 24, e degli edifici ad uso produttivo e commerciale ai sensi della L.R. 12.01.1982 n. 1.

Le aree comprese nelle zone di rispetto fluviale sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. E' sempre ammesso l'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70. Non sono ammessi in alcun caso vani interrati.

Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse le modifiche di destinazioni d'uso conseguenti alle previsioni dei Piani di Commercio o dei Pubblici Esercizi.

In tali casi devono essere predisposti i Piani di Recupero, di cui all'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61 e le zone nelle quali insistono gli edifici sono automaticamente dichiarate degradate con l'atto del Consiglio Comunale che delibera l'ambito territoriale del Piano di Recupero; devono in ogni caso essere realizzati gli standard minimi previsti dalla L.R. 27.06.1985 n. 61 per le zone di completamento. E' comunque sempre ammesso il cambio d'uso a fini residenziali.

Nella fascia di rispetto di m 300 regolata dall'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 sono consentiti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico. Sono inoltre consentite le opere necessarie alla manutenzione e potenziamento delle alberature, del verde esistente, alla sistemazione idrogeologica dei terreni e alla costruzione dei manufatti necessari per la sorveglianza e la regolazione del regime idraulico. Si dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni con riferimento alla distanza dal piede dell'argine:

- fino a 4,00 metri è posta una servitù di passaggio, con divieto di costruzione di qualsiasi volume e recinzione di ogni tipo;
- fino a 50 metri sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente solo se puntualmente previsti mediante una scheda di riferimento o una normativa specifica per singolo intervento. In tutti gli altri casi sono ammesse opere di cui all'art. 31 lettere a, b, c, d della Legge 457/78 ed adeguamenti igienico-sanitari. Tutti gli interventi sono consentiti previo nulla-osta dell'Ufficio Operativo di Rovigo del Magistrato per il Po;
- fino a 100 metri non sono ammessi vani interrati o seminterrati ed altri scavi non connessi con le opere autorizzate;
- fino a 300 metri non è consentita la perforazione di pozzi.

b) ***Nelle zone di interesse paesaggistico-ambientale valgono le stesse norme di cui al punto a) del presente articolo. Si mantengono le potenzialità edificatorie previste dalle norme del presente articolo come previste al punto a) ma garantendo la qualità ambientale nella conservazione e nella trasformazione degli insediamenti esistenti e nella formazione di quelli di nuovo impianto.***

Deve inoltre essere prevista un'adeguata progettazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde delle aree scoperte circostanti sia per le nuove costruzioni che per interventi sui fabbricati esistenti.

Per le recinzioni compresi i casi di demolizione e di ricostruzione dovranno essere seguite le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G.

In caso di presenza di elementi esistenti, o di progetto, che costituiscono punti detrattori della qualità ambientale ed urbana, devono essere usati tutti gli accorgimenti utili per mitigare l'impatto visivo quali ad esempio: l'uso di particolari materiali e colori, sistemi costruttivi e mascherature con idonee piantumazioni secondo le indicazioni dei sussidi operativi.

Per le nuove costruzioni, e per interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge 05.08.1978 n. 457 e per gli ampliamenti, tutti i componenti visibili, compresi quelli esistenti, dovranno essere tinteggiati con particolare attenzione ai rapporti cromatici dei diversi elementi (fabbricati, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) rispettando le eventuali indicazioni del regolamento del colore.

I piani attuativi dovranno essere corredati dalle previsioni planovolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni della viabilità interna, degli accessi e degli spazi scoperti come sopracitato.

Gli allargamenti e la nuova viabilità secondaria e di servizio, come classificata all'art. 53, dovrà prevedere, su almeno un lato, quinte arboree, con messa a dimora di specie tipiche dei luoghi secondo le eventuali indicazioni dei sussidi operativi del Piano di Area e di P.R.G.



COMUNE DI PORTO TOLLE

PROVINCIA DI ROVIGO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Variante 2 P.I.

Osservazione 9

COMUNE di PORTO TOLLE
PROTOCOLLO GENERALE
13-03-2017 / 0004508
ARRIVO
Cat. 10 - CL1 - Fasc.8

Al Sig. SINDACO
del Comune di PORTO TOLLE
Piazza Ciceruacchio n° 9
45018 – PORTO TOLLE (RO)

PIANO DEGLI INTERVENTI

(P.I. L.R. 23 APRILE 2004, N. 11)

Oggetto: VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - TEMATISMO RESIDENZIALE E TURISTICO.
ADOZIONE AI SENSI ART. 18 L.R. 11/04 S.M.I.

OSSERVAZIONE

1. IDENTIFICATIVI DEL PROPONENTE L'OSSERVAZIONE

Il/la sottoscritto/a **TESSARIN PAOLO** (nato ad Adria-RO il 15/09/1971)

In qualità di:

- ☐ residente
☐ ente, associazione
☒ proprietario, comproprietario o possessore
☐ altro diritto reale (specificare) _____
☐ altro (specificare) _____

residente / con sede legale a **PORTO TOLLE** (Prov. RO)

frazione **DONZELLA**

in via/piazza **GRAMSCI 23**

recapito telefonico **0426/380342** (e-mail)

FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

2. TIPOLOGIA DELL'OSSERVAZIONE

1. ☒ Riconcontro errori grafici *(compilare anche il quadro 3)*
2. ☐ Considerazioni di carattere generale
3. ☐ Modifica delle Norme Tecniche
4. ☐ Modifica degli allegati al P.I. *(specificare quali)* _____
5. ☐ Modifica di un'area specifica *(compilare anche il quadro 3)*

Quadro 2. Tipologia dell'osservazione

3. DEFINIZIONE URBANISTICA E LOCALIZZAZIONE DELL'AREA INTERESSATA

(indicare la localizzazione dell'area interessata dall'osservazione)

L'area in questione è la stradina che porta alla scuola materna di Donzella, ceduta gratuitamente alla scuola di materna stessa.

Nel Piano degli Interventi è stata erroneamente individuata, infatti come da accordi presi la stradina corretta è quella riportata nell'estratto di mappa allegato.

Quadro 3. Definizione urbanistica e localizzazione dell'area

4. OSSERVAZIONE

(scrivere il testo dell'osservazione)

Si presenta osservazione al fine di confermare la viabilità individuata nell'estratto di mappa classificando tutto il mappale 433 fg. 3 di proprietà come zona residenziale B1 di cui all'art. 26 N.T.O.

Quadro 4. Osservazione

5. ALLEGATI

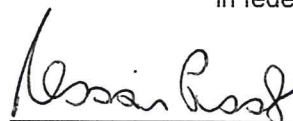
Estratto di mappa catastale

1. ☒ Estratto P.R.G. vigente
2. ☒ Estratto PI adottato, Tav. / Tavv. Elaborato 02.C
3. ☐ Estratto PI adottato, Tav. / Tavv. _____ con proposte di modifica
4. ☐ Altro _____

Quadro 5. Allegati

Luogo e data PORTO TOLLE 13 MAR 2017

in fede



Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Il/la sottoscritto/a _____ autorizza il Comune di PORTO TOLLE, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data _____ Firmato _____

n.b. Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato a mano, entro il 60° giorno dalla data di deposito del PI adottato all'Ufficio Protocollo del Comune di PORTO TOLLE



P.I. 2016

COMUNE DI PORTO TOLLE

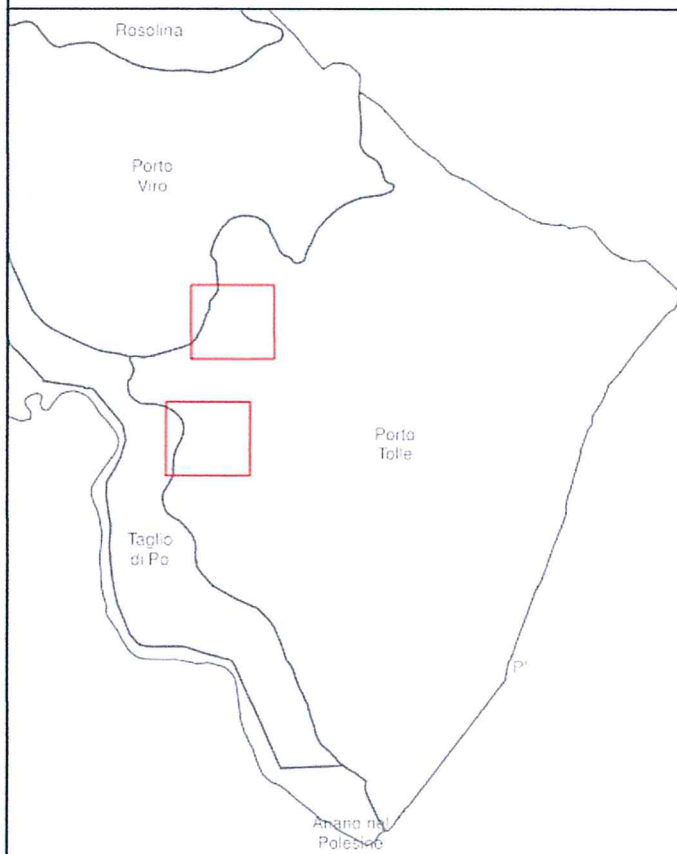
ELABORATO
02.c

Variante n.2 al Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale L.R. n.11/2004

scala 1:2.000

ZONE SIGNIFICATIVE - **DONZELLA/ CA' VENIER**

data: 14.12.2016



**Amministrazione e
coordinamento:**

Il Sindaco
Claudio Bellan

L'Assessore:
Mirco Mancin

**Il Responsabile dell'Ufficio
Tecnico**
Arch. Daniele Lazzarin

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti
Architetto

Collaboratore
Dott. Lorenzo Zago
Pianificatore Territoriale

Adottato dal Consiglio Comunale
in data _____

Approvato dal Consiglio Comunale
in data _____

ZONIZZAZIONE



Centri Storici (Art. 24 N.T.O.)



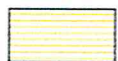
Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento (Art. 26 N.T.O.)



Zona B2 - Residenziale estensiva di completamento (Art. 27 N.T.O.)



Zona C1 - Residenziale estensiva soggetta a piano attuativo (Art. 28 N.T.O.)



Zona C2 - Residenziale di espansione (Art. 29 N.T.O.)



Zona C3 - Residenziale con P.E.E.P. approvato (Art. 30 N.T.O.)



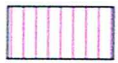
Zona C4 - Residenziale con P.U.A. approvato (Art. 31 N.T.O.)



Zona C5 - Residenziale con Piano di Trasferimento approvato (Art. 32 N.T.O.)



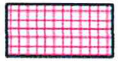
Zona D1/1 - Produttiva soggetta a Piano di Recupero di iniziativa pubblica (Area ex Zuccherificio) (Art. 33 N.T.O.)



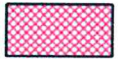
Zona D1/2 - Produttiva con P.U.A. approvato (Art. 34 N.T.O.)



Zona D1/3 - Produttiva di completamento (Art. 35 N.T.O.)



Zona D2/1 - Artigianale e commerciale di completamento (Art. 36 N.T.O.)



Zona D2/2 - Artigianale e commerciale con P.U.A. approvato (Art. 37 N.T.O.)

TITOLO V - SISTEMA RESIDENZIALE

Art. 26 Zona B1 - Residenziale semiestensiva di completamento

Strumenti di pianificazione e legislazione di riferimento:

P.A.T. di Porto Tolle;

P.R.G. Vigente;

Piano di Area del Delta del Po;

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. 01/a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p - Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. 02/a, b, c, d, e, f, g, h - Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. In queste zone sono ammessi prevalentemente gli insediamenti residenziali. Sono tuttavia consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza, così come definite dall' Art. 19 delle presenti N.T.O.
2. Sono escluse tutte le attività produttive, artigianali e commerciali che, a giudizio del Responsabile del Servizio risultino moleste, pericolose o in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Ogni intervento edificatorio è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, al rispetto di quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento e a quanto di seguito stabilito:
 - a) Tipi edilizi consentiti: gli edifici possono essere del tipo singolo a blocco, in linea composto;
 - b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di m 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie, purché non determini un aumento della superficie utile;
 - c) Altezza dei fabbricati: non può superare i m 13,00;
 - d) Superficie coperta: la superficie coperta non può superare il 50% della superficie fondiaria;
 - e) Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti purché vengano rispettate le distanze tra i fabbricati e le relative norme del Codice Civile. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di m 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini.
 - f) Distanza dal ciglio della strada: secondo gli allineamenti preesistenti rilevati in fronte di 100,00 m.
 - g) Distacco tra i fabbricati o tra corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli m 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 6,00.

TESSARIN PAOLO PIANO INTERVENTI

