

COMUNE DI PORTO TOLLE

PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO DI TRASFERIMENTO

PROGETTISTI

dott.ing. Fioravante Pagnin

dott. arch. Umberto Perini

dott. ing. Mario Zambon

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - Attuazione del Piano di Trasferimento

Il Piano di Trasferimento sarà attuato mediante progetti esecutivi generali per le opere di urbanizzazione e mediante concessione di licenze di costruzione per la parte edilizia.

I progetti esecutivi generali delle opere di urbanizzazione riguarderanno la formazione delle strade e dei parcheggi, delle aree pedonali, l'esecuzione degli impianti di illuminazione, acquedotto, fognatura, gas e relativi allacciamenti, nonché la sistemazione delle aree pubbliche a verde attrezzato.

Le costruzioni edilizie dovranno essere in tutto conformi alle disposizioni delle presenti norme.

ART. 2 - Norme di carattere generale

Il piano di calpestio dei vani con destinazione residenziale sarà ubicato ad almeno cm. 50 sopra la quota del medio mare. Ove il piano di campagna risultasse di quota inferiore ai 4,00 metri sotto il medio mare, il maggior volume necessario per raggiungere la quota prescritta di cm. 50 sopra il medio mare, non sarà, agli effetti degli indici di fabbricazione delle presenti norme, computato, così pure la maggiore altezza.

ART. 3 - Divisione in zone

La divisione in zone riguarda tutte le aree fabbricabili di qualsiasi genere. Ne sono escluse tutte le aree pubbliche di circolazione, anche pedonale, i parcheggi, le zone di rispetto e la zona per il mercato coperto a Cà Tiepolo.

Le zone sono classificate in base alla destinazione delle costruzioni nella seguente maniera:

- zone per lotti residenziali AI
 A2
 B
- zone per lotti residenziali AI
 e commerciali A2
 B
- zone per lotti artigianali A
 B
- zone per lotti per attrezzature di interesse comune
- zone per l'istruzione, le attività culturali e ricreative, lo sport.

ART. 4 - Designazione e definizione delle caratteristiche sottoposte a vincolo

Per l'edificazione nelle singole zone del Piano di Trasferimento vengono sottoposte a vincolo la densità fondiaria, la percentuale di area coperta, il numero dei piani e l'altezza massima, le distanze dai confini o tra fabbricati o corpi di fabbrica. Queste caratteristiche possono essere vincolate nelle varie zone tutte od in parte, come si specifica di seguito per ogni singola zona.

Le norme di ogni singola zona precisano inoltre altri eventuali vincoli di natura diversa.

Si designa come densità fondiaria il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per volume del fabbricato si intende il volume del solido emergente del terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml. 1,20 dei porticati senza sovrastante costruzione, dei porticati e della parte sovrastante ove precisato dalle presenti norme, dei volumi tecnici (parti che emergono dal piano orizzontale rispetto al quale si misura l'altezza del fabbricato, come di seguito specificato).

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto, al netto degli spazi di uso pubblico.

Si designa come superficie coperta la superficie della massima sezione orizzontale del fabbricato, con esclusione dei fabbricati senza sovrastante costruzione, di scale a giorno, di argetti a giorno e bow-window interessanti non più di un piano e sporgenti non più di ml. 1,20, di locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml. 1,20 rispetto al piano della strada carrabile prospiciente.

La percentuale area coperta viene valutata come rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Si designa come altezza del fabbricato l'escursione tra il piano della strada carrabile prospiciente il lotto pertinente e il piano orizzontale corrispondente alla superficie inferiore dell'ultimo solaio del fabbricato.

Si designa come distanza dai confini la distanza minore tra i fabbricati ed i confini misurata in proiezione orizzontale.

Si designa come distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica la distanza tra gli stessi misurata in proiezione orizzontale.

ART. 5 - Zone per lotti residenziali AI

In queste zone sono ammessi soltanto insediamenti residenziali.

Le costruzioni possono essere singole o binate. La massima densità fondiaria ammessa è di 2,5 mc/mq.

Il lotto edificabile è un unico tipo delle dimensioni di 15,00x20,00 ml., con la risultante superficie fondiaria di 300 mq.. Il numero di piani ammesso è uno oltre al piano terreno con una altezza massima di 7,00 ml.. Sono prescritti l'allineamento a confine verso la strada carrabile, una distanza non inferiore ai ml. 7,00 verso il confine opposto, una distanza non inferiore ai ml. 3,00 verso i confini laterali. Nel caso di case binata la costruzione sarà in aderenza sul confine laterale, ferme restando le altre limitazioni.

* art. 10 LOTTI A2

ART. 6 - Zone per lotti residenziali A2

Sono ammessi soltanto insediamenti residenziali.

Le costruzioni possono essere singole o binate.

La massima densità fondiaria ammessa è di 1,5 mc/mq. La percentuale di area coperta non può superare il 25%. Il numero dei piani ammessi è di 2 oltre al piano terreno con altezza massima di 10,00 ml.

Le distanze dai confini saranno non inferiori ai ml. 6,00 verso la strada carrabile e non inferiore ai ml. 5,00 verso gli altri lati. Nel caso di casa binata la costruzione sarà in aderenza al confine laterale, ferme restando le altre limitazioni.

ART. 7 - Zone per lotti residenziali B

Sono ammessi soltanto insediamenti residenziali.

Le costruzioni possono essere del tipo isolato a blocco o continue.

La massima densità fondiaria ammessa è di 2,5 mc/mq. La percentuale di area coperta non può essere superiore al 30%. Il numero dei piani ammessi è di 3 oltre al piano terreno, con una altezza massima di ml. 13,50. La distanza dai confini saranno non inferiori ai ml. 10,00 verso le strade carrabili e non inferiori ai ml. 8,00 verso gli altri lati. Nel caso di costruzioni continue, gli edifici saranno in aderenza al confine laterale, ferme restando le altre limitazioni. Nel caso di più costruzioni sorgenti su di un unico lotto o di costruzioni a pianta articolata, la distanza tra le costruzioni o i corpi di fabbrica paralleli non potrà essere inferiore ai ml. 16,00.

ART. 8 - Applicazione degli art. 6 e 7

Le norme di cui all'art. 6 e 7 saranno applicate nel caso di formazione dei lotti corrispondenti secondo le distribuzioni alternative nelle zone indicate nelle tavole di progetto.

Le norme di cui all'art. 7 saranno comunque applicate nei lotti e nelle zone ubicate nelle tavole base del progetto.

ART. 9 - Zone per lotti residenziali-commerciali AI

In queste zone sono ammessi insediamenti residenziali e insediamenti di tipo commerciale o comunque connessi con attività di carattere terziario (uffici ecc.).

Le costruzioni devono essere del tipo continuo.

La massima densità ammessa è di 2,5 mc/mq. Il lotto edificabile è un unico tipo delle dimensioni di 12,00x25,00 ml. con la risultante superficie fondiaria di ml. 300. Il numero di piani ammessi è di uno oltre al piano terra, con una altezza massima di ml. 7,00. Sono prescritti l'allineamento a confine verso le aree pubbliche pedonali, l'aderenza ai confini laterali, una distanza non inferiore ai ml. 15,00 verso la strada carrabile. L'accesso di automezzi verso eventuali garages dovrà avvenire dal lato posteriore rispetto al fronte sul confine di proprietà.

Le quote dei solai e la linea di gronda saranno stabilite dall'Amministrazione comunale e saranno identiche per ogni singola costruzione appartenente ad un determinato gruppo di fabbricati in aderenza.

ART. 10 - Zone per lotti residenziali-commerciali A2

Per queste zone valgono tutte le norme e le prescrizioni fissate nel precedente art. 9 per le zone residenziali-commerciali AI.

Viene fatta eccezione per la fronte verso le aree pubbliche pedonali sulla quale é fatto obbligo di formazione di portico al di là del confine di proprietà.

La superficie inferiore dell'elemento di copertura del portico dovrà essere in continuità con le parti contigue, ad una quota che sarà fissata per ogni gruppo di costruzioni continue dalla Amministrazione Comunale. La parte soprastante il portico dovrà essere edificata fino e non oltre il piano verticale che delimita il portico stesso verso l'esterno.

* ART. 11 - Zone per lotti residenziali-commerciali B

Sono ammessi insediamenti residenziali, nonché insediamenti di attività commerciali e affini (magazzini, depositi ecc.). Le costruzioni potranno essere isolate o continue.

La massima densità fondiaria ammessa é di 2,0 mc/mq. La massima percentuale di area coperta sarà il 30%. Il numero dei piani non potrà essere superiore a due oltre al piano terra, con una altezza massima di ml. 10,00. La distanza dai confini verso le strade carrabili non potranno essere inferiori ai ml. 6,00, e non potranno essere inferiori ai ml. 5,00 verso le altre fronti. Diverse distanze, formazione di allineamenti e portici sono prescritti per determinate aree ubicate nel progetto.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici continui, ferme restando le altre prescrizioni.

E' fatto divieto di inserire nella costruzione alloggi in numero superiore ad uno. Si fa eccezione per gli edifici aventi destinazione di attrezzatura per l'ospitalità (alberghi, locande ecc.).

ART. 12 - Zone per lotti artigianali A

In queste zone sono ammessi insediamenti residenziali, e per attività produttive di carattere artigianale, purché non nocive o comunque incompatibili con le esigenze dell'abitato. Le costruzioni possono essere singole o binate. La massima densità ammessa é di 2,5 mc/mq. Il lotto edificabile é un unico tipo delle dimensioni di 15,00x20,00 ml., con la risultante superficie fondiaria di mq. 300. Il numero di piani ammesso é uno oltre al piano terreno con una altezza massima di 7,00 ml.

Sono prescritti l'allineamento a confine verso la strada carrabile, una distanza non inferiore a ml. 7,00 verso il confine opposto, una distanza non inferiore ai ml. 3,00 verso i confini laterali. Nel caso di casa binata la costruzione sarà in aderenza al confine laterale, ferme restando le altre limitazioni.

E' ammesso un solo alloggio.

ART. 13 - Zone per lotti artigianali B

Sono ammessi insediamenti residenziali e per attività produttive di carattere artigianale, purché non nocive o comunque incompatibili con le esigenze dell'abitato. Le costruzioni saranno del tipo isolato. La massima densità fondiaria ammessa é di 2,00 mc/mq. La superficie coperta non potrà superare il 30% della superficie fondiaria.

I piani ammessi sono due oltre al piano terreno con una altezza massima di 10,00 ml.

Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a ml. 6,00 verso le strade carrabili, e non inferiori a ml. 5,00 verso gli altri confini.

Si farà eccezione alle suddette norme nei casi in cui é imposto un allineamento delle fronti, ove previsto dal progetto. E' ammessa la formazione di un solo alloggio.

ART. 14 - Lotti per attrezzature di interesse comune

In questi lotti é ammesso l'insediamento di attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici, Cinema, sale da ballo, ecc..

E' ammessa la formazione di alloggio soltanto per il proprietario o personale di custodia.

La massima densità fondiaria ammessa é di 3,00 mc/mq.

Non é fissato nessun limite di altezza o di area coperta.

Non sono prescritte distanze dai confini, salvo agli eventuali allineamenti individuati nel progetto.

E' fatto divieto di recintare le fronti prospicienti aree pubbliche, pedonali o carrabili.

ART. 15 - Aree per l'istruzione, le attività culturali e ricreative, lo sport.

In queste aree é ammessa la formazione di asili nido, scuole materne, scuole elementari, biblioteche, spazi attrezzati per giochi e attività sportive individuali e di gruppo, giardini pubblici, edifici per il culto, attrezzature civiche, assistenziali, sanitarie ecc..

La densità fondiaria massima ammessa é di 1,0 mc/mq.

La distanza dai fabbricati dai confini sarà maggiore o uguale all'altezza degli stessi e comunque mai inferiore a 10 ml.

La distanza tra i fabbricati ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo o la distanza tra i corpi di fabbrica in caso di edifici articolati, non potrà essere inferiore al doppio dell'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto e comunque a 10 ml.

La sistemazione delle aree di cui al presente articolo ivi inclusa la ubicazione e la disposizione planivolumetrica di eventuali fabbricati per le attrezzature sopra descritte, la distribuzione delle aree di pertinenza, l'individuazione delle parti che siano eventualmente da recintare, sarà predisposta con i progetti esecutivi del Piano di Trasferimento in conformità a quanto disposto dall'articolo 1 delle presenti norme.

ART. 16 - Osservanza del Regolamento Edilizio Comunale.

Per tutte le costruzioni di qualsiasi genere si fa obbligo di applicare le norme del Regolamento Edilizio del Comune di Porto Tolle.

In particolare per la disciplina urbanistica delle costruzioni, si richiamano, per quanto non precisato dalle seguenti norme, il titolo III° - Caratteristiche Edilizie - il Titolo IV° - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi - e il Titolo V° - Prescrizioni di carattere speciale della Parte Seconda - Disciplina urbanistica della fabbricazione, del Regolamento Edilizio Comunale, il cui rispetto deve essere integralmente osservato.