



COMUNE DI SANT'URBANO

35040 - Provincia di Padova
Via Europa n.20 - Tel.0429-96023 - Fax 0429-96272
e-mail: info@comune.santurbano.pd.it

Ufficio Tecnico Comunale

Prot. n. 2328



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA a nome del geom. laureato Cristiano INVASO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta formulata dal geom. Laureato Cristiano INVASO, acquisita agli atti di questo Comune in data 07/04/2023 al prot. n. 2278, con la quale viene chiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree così individuate al Nuovo Catasto Terreni:

Comune di Sant'Urbano:

Foglio 6 mappali **857, 294**;

Visto il vigente strumento urbanistico e relativo Regolamento Edilizio;

Visto l'art. 18, commi 2,3 e 4, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 15/05/1997 n. 127;

Visto inoltre il decreto a firma del Sindaco n. 24/2022 del 30/09/2022 di conferimento dell'incarico di Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Sant'Urbano;

CERTIFICA

che le aree di cui sopra ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico, nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Foglio 6 mappali **857, 294**: Zona Territoriale Omogenea C1 residenziale di completamento (art. 20 delle N.T.O.);

e sono sottoposte alle seguenti prescrizioni vincolistiche:

Foglio 6 mappali **857, 294**: zona interamente compresa nel tessuto urbano consolidato (artt. 16-21 delle N.T.O.);

Le normative relative alle zone succitate sono riportate in seguito al presente certificato per estratto dalle N.T.O. del P.I.

Si dà atto che l'istruttoria del presente procedimento amministrativo è stata condotta dall'Istruttore Tecnico arch. Iuri Trivella.

Sant'Urbano, li 12 aprile 2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Alberto MOSCARDI





COMUNE DI SANT'URBANO

Ufficio Tecnico Comunale

ART. 16 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

- Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:

- Zone di interesse storico, architettonico, ambientale	centri storici	A
- Ville e fabbricati soggetti a grado di protezione		
- Zone di completamento	residenziali sature	B
- Zone di completamento	residenziali parzialmente edificate	C1
- Zone di espansione	residenziali inedificate	C2
- Nelle zone residenziali, destinate prevalentemente a questo uso, sono ammesse anche le destinazioni compatibili con la residenza tra cui:
 - esercizi pubblici,
 - negozi,
 - ristoranti,
 - alberghi,
 - agenzie bancarie,
 - sedi di società,
 - studi professionali e uffici in genere,
 - piccoli laboratori di artigianato artistico e di servizio,
 - piccoli locali di deposito ed autorimesse,
 - locali di spettacolo e ritrovo connesse con la residenza.
- Nelle zone residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - depositi e magazzini di merce all'ingrosso,
 - industrie, laboratori di artigianato con macchinari che producano rumori ed odori molesti,
 - macelli,
 - stalle, porcili, pollai,ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
- Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse, secondo la casistica definita al precedente comma 2, nella percentuale massima complessiva del 50%, rispetto al volume edificabile per il singolo lotto/edificio.
- E' sempre ammessa nelle ZTO di tipo B e C, mediante atto pubblico, la cessione o trasferimento tra lotti, anche non contigui ma ricadenti nel perimetro della medesima ZTO, di quote delle destinazioni ammesse, ferma restando la dimostrazione delle dotazioni di aree a servizi e del rispetto delle percentuali complessive sui lotti interessati.
- Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive alla data di adozione del PI in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), a) del DPR 380/01 e ssmmii.

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI

- La dotazione di parcheggi privati per uso residenziale dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° comma dell'Art. 2 della L 24 marzo 1989, n. 122 e ssmmii e dell'Art. 3 del DM conseguente.
- Per ogni unità immobiliare devono essere comunque previsti due posti auto di cui almeno uno interno al fabbricato. La dimensione minima degli stalli deve essere di m. 2,5 di larghezza per m. 5,00 di lunghezza. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno dei lotti.
- La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari, e nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
- Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella prevista dal successivo Art. 52 delle presenti NTO e dalla LR 15/2004 essmmii.

ART. 17 – ZTO A CENTRI STORICI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 14. Schede di analisi dei Centri Storici
- | | |
|--|---------------|
| Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative | scala 1:2.000 |
| Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative | scala 1:2.000 |

DESCRIZIONE

- Comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, già individuati dal PAT e ripeterizzati nelle tavole di progetto del PI, aventi originariamente carattere urbano, insistenti all'interno del perimetro classificato come centro storico dall'atlante dei centri storici di cui alla ex legge n. 80/80. All'interno di detti perimetri vi sono anche zone di recente formazione classificate come zone B di completamento.
Sono distinti in:
 - centro storico di Sant'Urbano;
 - centro storico di Camignano;
 - centro storico di Rotta Sabadina;
 - centro storico di Ca' Priuli



COMUNE DI SANT'URBANO

Ufficio Tecnico Comunale

OBIETTIVI

4. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati:

- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria

MODALITA' DI INTERVENTO PER LE AREE CLASSIFICATE COME CENTRO STORICO "A":

5. Il PI si attua attraverso:

- PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) con possibilità di incremento volumetrico fino al 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità immobiliare) del volume esistente;
- Progettazione unitaria;
- IED con possibilità di l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate, dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.

6. In assenza del PUA sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01; gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere sottoposti a parere preventivo della CEC.

7. A cura del richiedente l'intervento edilizio diretto (IED) dovranno essere dimostrati l'idoneità degli accessi all'immobile, la sussistenza di diritti reali, la disponibilità delle aree di pertinenza e l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

8. E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente

DESTINAZIONI D'USO

9. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati a:

- residenza;
- commerciale;
- direzionale;
- artigianato artistico;
- artigianato di servizio che non sia nocivo, molesto o in contrasto con il carattere residenziale della zona, limitatamente ai piani terra.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

10. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- H come esistente fatto salvo intervento con PUA
- Dc H/2
- Ds 7,50 m.
salvo minori distanze indicate negli elaborati del PI e/o allineamenti preesistenti che possono essere presi come riferimento previo parere preventivo favorevole della CEC nei centri abitati
- Df 10,00 m fra pareti finistrate; 5,00 m fra pareti non finistrate;

11. Nei Centri Storici per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra le pareti, se l'intervento viene attuato mediante un PUA, possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico ed ambientale.

12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi di cui alla medesima LR 15/2004, previa deliberazione di Giunta Comunale ne è ammessa la monetizzazione.

13. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

14. Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità al PI ed adeguati alle disposizioni di legge in materia ed al "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale".

15. Devono essere in particolare rispettate, per i parcheggi, oltre al DM 1444/1968, e la L. 122/1989, le prescrizioni della L. 13/1989. Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla L. 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla L. 104/1992 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

16. Oltre a quanto definito nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale", nelle ZTO A sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto previo parere della CEC, è fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili e per la sicurezza della circolazione e della viabilità, per queste devono essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di discolo;



COMUNE DI SANT'URBANO

Ufficio Tecnico Comunale

- le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite, utilizzando specie autoctone, pena l'intervento sostitutivo del Comune con spese a carico del privato.

Per le aree diverse dalle zone "A" insistenti ed individuate all'interno del perimetro dell'atlante dei centri storici, valgono le norme relative alle stesse ZTO.

ART. 18 – VILLE E FABBRICATI STORICI SOGGETTI A GRADO DI PROTEZIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio	
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA	
2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning	scala 1:5.000
Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative	scala 1:2.000
Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative	scala 1:2.000

DESCRIZIONE

3. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini od ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dai "gradi di protezione" evidenziati con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 nelle tavole di PI e secondo le modalità di seguito specificate.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4 e 5 non è possibile realizzare rampe di accesso ai locali interrati. Nelle aree di pertinenza degli edifici con grado 6 e 7 è ammessa la realizzazione di rampe per l'accesso ai locali interrati a condizione che:

- non sia possibile ricavare i posti auto in altri locali a livello del suolo,
- siano armonicamente inserite nel progetto architettonico complessivo,
- non vengano snaturate le caratteristiche del fabbricato e dello spazio scoperto.

6. Gli interventi per i singoli edifici soggetti a grado di protezione sono i seguenti gradi di protezione

1 Restauro filologico

Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari: le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

2 Risanamento conservativo

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

3 Restauro propositivo

Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi precedenti, con l'ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e l'eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto ed i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati, quindi, alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in mediato rapporto con le preesistenze interessate e quelle limitrofe.

4 Ristrutturazione parziale tipo "A"

Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento ed alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto interno compatibile.

È ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto, con creazione di abbaini di tipo tradizionale.

5 Ristrutturazione parziale tipo "B"

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli abbaini di cui al grado 4 e delle superfetazioni o aggiunte, tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

6 Ristrutturazione edilizia globale

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7 Demolizione e ricostruzione

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante; è ammesso il recupero dei volumi e/o delle superfici lorde esistenti, secondo conteggio preliminare ai sensi delle presenti NTO e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici, di servizio, di qualità residenziali.

8 Demolizione senza ricostruzione

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

9 Ristrutturazione urbanistica

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a sostituire o modificare sostanzialmente, anche attraverso l'alterazione planivolumetrica di un edificio o di un gruppo di edifici, il tessuto urbanistico esistente ed il rapporto con le aree limitrofe. Gli interventi dovranno



COMUNE DI SANT'URBANO

Ufficio Tecnico Comunale

essere preceduti da ampia e dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico e qualificante reinserimento delle nuove previsioni, le quali dovranno, certamente riguardare aspetti di disegno urbano.

FABBRICATI PRIVI DI SCHEDATURA

7. Per i fabbricati privi di schedatura gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione di un'adeguata documentazione di analisi di carattere storico-tipologica e dovranno essere attuati mediante la redazione di un PUA o, comunque assoggettati ad una formale valutazione dell'Amministrazione per singolo caso.

ART. 19 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- | | |
|---|---------------|
| 1. Piano di Assetto del Territorio | |
| INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA | |
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 07p Tav. 03.a Zone significative | scala 1:2.000 |
| Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative | scala 1:2.000 |

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
5. E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità immobiliare) del volume esistente.
6. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 16 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. Sono consentite solo le tipologie edilizie esistenti nella ZTO di appartenenza.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- If mc/mq 1,5
- Rcf non superiore al 35%
- H m.7,5
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- N 2
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00; minore di m 5,00 o a confine, con atto di assenso fra le parti, registrato e trascritto prima del rilascio del permesso di costruire;
- Df 10,00 m fra pareti finestrate; m 5,00 fra pareti non finestrate.
- Ds H/2 con un minimo di m. 5,00;
- Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 6

10. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno dell'lotto.

11. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.

12. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004.

DESTINAZIONI D'USO

13. Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO

ART. 20 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- | | |
|---|---------------|
| 1. Piano di Assetto del Territorio | |
| INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA | |
| 2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |
| Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning | scala 1:5.000 |



COMUNE DI SANT'URBANO

Ufficio Tecnico Comunale

Elab.07p Tav. 03.a Zone significative

scala 1:2.000

Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative

scala 1:2.000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
5. E' sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente nonché l'incremento del 20% (ammettendo sempre il raggiungimento di mc 150 per singola unità immobiliare) del volume esistente.
6. E' consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima di 150 mc per ogni unità immobiliare componente l'edificio, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà e nel rispetto delle distanze di seguito specificate.
7. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 16 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

8. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- If mc/mq 1, 5, nel caso di saturazione dell'indice si applica quanto previsto dal predetto comma 6.
 - Rcf non superiore al 35%
 - H m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
 - N 2
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00
 - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50
 - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 6
10. La nuova edificazione è consentita esclusivamente nei lotti ineditati, individuati nelle Tavv. di progetto, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà
- lotti ineditati di tipo A: mc 800
 - lotti ineditati di tipo B: mc 1.200
11. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno dell'lotto.
12. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
13. Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla LR 15/2004 e ssmii.

DESTINAZIONI D'USO

14. Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO

ART. 21 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Elab. 04p Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning

scala 1:5.000

Elab. 05p Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning

scala 1:5.000

Elab. 06p Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning

scala 1:5.000

Elab.07p Tav. 03.a Zone significative

scala 1:2.000

Elab. 08p Tav. 03.b Zone significative

scala 1:2.000

DESCRIZIONE

3. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
5. Nelle Tavv. del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un PUA e nei quali si applicano le norme richiamate nelle singole convenzioni.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- It C2 mc/mq 1,0
- Rcf non superiore al 40%



COMUNE DI SANT'URBANO

Ufficio Tecnico Comunale

- H m. 7,50
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
 - N 2
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
 - Dc H/2 con un minimo di m. 5,00
 - Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00
tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente
 - Ds H/2 con un minimo di m. 7,50
 - Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art.6
8. La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare quanto prescritto dal 2° comma dell'Art. 2 della L. 122/1989 e dell'Art. 3 del DM conseguente.
 9. I parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.
 10. La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuove unità immobiliari.
 11. In queste zone sono consentite, attività direzionali, negozi di vendita al minuto con Sv non superiore a mq. 150 (negozi di vicinato) e medie strutture di vendita con Sv fino a mq. 1500 e Sp non superiore a due volte la Sv. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli insediamenti commerciali dovrà essere uguale o superiore a quella prevista dalla LR 15/2004.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le destinazioni elencate nel precedente art. 16 della NTO