



COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO
PROVINCIA DI PADOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE n. 19 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, LETT. L) DELLA L.R. 61/1985 E S.M.I.

TAV. 2 - STRALCIO N.T.A.
SCHEDA PROGETTO - VARIANTE

P.R.G. APPROVATO CON D.G.R.V. N.
5313 DEL 23.11.1993

AGGIORNAMENTO NORMATIVO
D.C.C. n. 46 DEL 27.11.2009

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
Adottata con D.C.C. n. 11 del 09/04/2013

2013

PROGETTISTA:
Ufficio Tecnico Comunale
geom. Leopoldo Mozzato
arch. Domenico Mandurino

Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
Geom. Leopoldo Mozzato

Il Tecnico Istruttore
- Arch. Domenico Mandurino -

IL SINDACO:
Dott.ssa Silvia Fattore

IL SEGRETARIO:
Dott.ssa Nadia Celeghin

Art. 8 - Norme per l'edilizia esistente.

Salvo diverse prescrizioni stabilite nelle singole zone sono consentiti in tutte le zone ed aree, con la esclusione delle aree destinate ai servizi pubblici, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal Prg, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In tutte le zone, ad esclusione delle zone D - E - F, è consentita, anche in eccedenza ai limiti di zona, l'utilizzazione residenziale, negli alloggi esistenti, del volume edilizio sovrastante le abitazioni purché dotato delle condizioni necessarie per l'abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani.

Per gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 10.

In tutte le zone, ad esclusione delle zone D - E - F, per gli edifici residenziali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui ai commi precedenti nonché gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di densità fondiaria, per una sola volta mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in misura non superiore a 100 mc per ogni unità abitativa esistente.

L'ampliamento ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art. 11 fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali, con altezza non superiore a quella dell'edificio, consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine e la strada.

Per gli edifici residenziali esistenti in zone C1.1 con tipologia uni o bifamiliare, sono consentiti gli interventi di cui ai commi precedenti nonché gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, fino a 800 mc, compreso l'esistente per ogni unità edilizia.

Per gli edifici residenziali uni o bifamiliari in zona C1.1 con volumetria esistente superiore a 700 mc è ammesso l'ampliamento, anche oltre l'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in misura non superiore a 100 mc per ogni unità edilizia esistente.

Per unità abitativa e per unità edilizia si intendono ogni alloggio o ufficio legittimati come unità autonome con specifica destinazione d'uso.

Per intero edificio si intende l'insieme di tutte le unità abitative / edilizie (come sopra definite), indipendentemente dal numero delle stesse, dalla destinazione d'uso, dalla tipologia e conformazione

Riqualficazione urbanistica dei lotti edificati nelle zone residenziali.

Allo scopo di riqualficare le aree scoperte di lotti edificati, può essere consentita, anche oltre l'indice di densità fondiaria, la ricostruzione, in altra sede posta all'interno del lotto e senza aumento del volume, dei manufatti di servizio al fabbricato principale (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.), purché autorizzati o regolarizzati.

La ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili del lotto e nel rispetto delle altre norme di zona.

Zone di degrado

Ai sensi della L.457/78 vengono individuate nel territorio comunale alcune zone di degrado dove gli interventi dovranno essere unitari e sottoposti a Piano di Recupero per alcune di esse, di particolare interesse urbanistico, viene allegata alle norme una specifica scheda progettuale di indirizzo:

- *sub1 - piano di recupero villa Galvagni-scheda progettuale 1*
il piano di recupero deve prevedere la sistemazione del verde privato a sud, la realizzazione di parcheggi e verde di uso pubblico, con la demolizione della recinzione e la sistemazione dei marciapiedi lungo via Caltana. e' inoltre prevista la demolizione della superfetazione a ovest del corpo principale della villa. Ulteriori indirizzi per la redazione del piano e per gli interventi edilizi sono contenuti nella scheda progettuale n°1 "Piano di recupero villa galvagni" allegata alle presenti

norme, tale scheda è prescrittiva relativamente all'ambito di intervento, alle dotazioni di standard e alla sistemazione di via caltana

- *sub 2 – Piano di recupero “ ne.ce ”scheda progettuale 3*
il piano di recupero deve prevedere la sistemazione di tutte le parti edificate all'interno della zona di degrado, l'edificio vincolato con grado di tutela 2 dovrà essere recuperato secondo i criteri dell'art.10 delle presenti norme, le attività produttive esistenti dovranno essere trasferite secondo quanto stabilito dalla pianificazione vigente; il piano di recupero consente il riutilizzo e la piena funzionalità di tutta la cubatura esistente da destinare ad uso residenziale, è ammessa la destinazione di un 15% della cubatura per attività commerciale. Ulteriori indirizzi per la redazione del piano e per gli interventi edilizi sono contenuti nella scheda progettuale n°2 “Piano di recupero nece” allegata alle presenti norme. tale scheda è prescrittiva relativamente al perimetro indicato di massimo inviluppo della nuova cubatura residenziale in sostituzione dell'esistente, altezza massima m 8.50.
- *sub 3 – piano di recupero “Lady laura” scheda attività in zona impropria scheda 10*
il piano di recupero deve prevedere la sistemazione di tutte le parti edificate all'interno della zona di degrado, le attività produttive esistenti, che secondo quanto stabilito dalla pianificazione vigente dovevano essere trasferite, potranno permanere o ampliarsi ai sensi dell'art. 30 della Lr. 61/85 (attività g8) solo con la realizzazione degli interventi di recupero.
i volumi e le superfici destinati all'attività produttiva eventualmente dismessi, o da dismettere, potranno essere recuperati a uso residenziale con ampliamento per la residenza fino a 200 mc in aggiunta a quanto previsto dall'art.8 delle presenti norme.
- *sub 4 – Intervento diretto Casa Giora – Scheda progettuale n. 4*
L'edificio esistente è individuato con Grado di tutela 3 e segue la normativa dell'art. 10
- *sub 5 – Zona degrado incrocio via Caltana – via Ampezzon – Scheda Progettuale n. 7*
L'intervento di nuova edificazione è ammesso con i seguenti parametri:
 - a) Piano di recupero di iniziativa privata convenzionato esteso a tutta l'area perimetrata a zona di degrado
 - b) volumetria massima edificabile di mc. 4.500, (elementi aggettanti sul suolo pubblico non superiori a m. 0,30 per almeno m. 2,50 di altezza dal filo marciapiede)
 - c) altezza massima m. 10,50
 - d) arretramento dal ciglio stradale, distanza minima dal filo esterno del marciapiedi: da via Caltana m. 6,50 (ciglio asfalto), da via Ampezzon m. 4,0 o in allineamento con la recinzione posta a Sud; (Rif. Planimetria 01.04.2005, prot. 3790, prescrittivi in ordine al rispetto delle distanze minime)
 - e) parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavarsi anche all'interno della sagoma massima della nuova edificazione: a seconda delle destinazioni d'uso: 3,5 mq ogni 150 mc di residenza, 40 mq ogni 100 mq di superficie a destinazione commerciale o direzionale
 - f) la Convenzione obbligatoria dovrà prevedere la cessione e la realizzazione delle opere pubbliche a marciapiedi e a sistemazione viaria (su via Caltana e su via Ampezzon – tratto antistante l'intervento)

Il presente articolo norma gli interventi per gli edifici esistenti alla data del 25.10.2000, a seguito dell'entrata in vigore della Variante Prg n. 3, approvata con Deliberazione G.R. n. 2971 del 14.09.2002 (pubblicata sul B.U.R. n. 90 del 10.10.2000)

