

AL COMUNE

(H)

Allegato alla deliberazione n.210
adottata dal Consiglio Comunale
nella seduta del 21 novembre 1977

VISTO: è regolare
IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO
(Arch. C. Plati)

[Handwritten signature]

ORIGINALE

NORME DI ATTUAZIONE
con allegato NA1

001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023

* * * *

REGIONE VENETO

Allegato alla deliberazione
di Giunta Regionale n.
in data

IL PRESIDENTE
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

COMUNE DI MONSELICE

PROVINCIA DI PADOVA

Controdeduzioni alle modifiche ed agli stralci apportati
dalla Commissione Tecnica Regionale al P. R. G. del Comu
ne di Monselice

NORME DI ATTUAZIONE

S T U D I O 5

architetti associati

COMUNE DI MONSELICE

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

PARTE GENERALE

ART. 1

Definizione

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e trasformazioni d'uso, si devono osservare, oltre alle disposizioni statali e regionali vigenti, (ed in particolare la legge 17 agosto 1942, n. 1150, la legge 6 agosto 1967 n. 765 o i decreti ministeriali 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968), le norme e le prescrizioni relative alle singole zone nelle quali è diviso l'intero territorio comunale.

Restano pertanto abrogate, a partire dalla data di adozione del piano, le norme precedentemente ~~se~~ seguite dall'Autorità Comunale, comprese quelle del Regolamento Edilizio, che siano in contrasto con le presenti.

Per l'applicazione delle norme di piano valgono i seguenti criteri:

Superficie fondiaria è la superficie del lotto asservita o da asservire alla costruzione, al netto de-

gli spazi destinati all'uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici di attuazione.

Superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, fatta eccezione per poggiali a sbalzo, scale esterne a giorno, cornici, pensiline, ecc.

Superficie lorda di pavimento è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani fuori terra.

Altezza del fabbricato e del corpo di fabbrica è la differenza tra la quota media del suolo dal quale emerge il fabbricato, definita dal Comune, e la quota del piano di copertura, se il fabbricato è concluso con tetto piano, ovvero la quota della linea d'incontro del piano dell'intradosso della copertura con il piano della parte esterna, nel caso di copertura a falde inclinate. Queste ultime non possono avere pendenza superiore al 30% (trenta per cento). Non sono computabili i volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine ascensori, vani scale e simili) (ai sensi della Circ. 31/1/73 n° 2474 - Ministero LL.PP.).

Numero dei piani è la somma dei piani fuori terra, indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto purchè non destinato o destinabile ad usi abitativi, con altezza media non superiore a ml. 2 (due).

Volume di un fabbricato è la misura del solido emergente dal suolo sino alla quota del piano di copertura, se il fabbricato è concluso con tetto piano, ovvero sino alla quota della linea d'incontro del piano dell'intradosso della copertura con il piano delle pareti esterne, nel caso di copertura a falde inclinate.

Sono esclusi dal calcolo i porticati pubblici o soggetti a servitù di uso pubblico registrata e trascritta e i volumi tecnici.

Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile.

Indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto (mc/mq.) tra il volume complessivo realizzabile e la superficie fondiaria come sopra definiti.

Distanza dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stra-

dale, inteso questo come limite degli spazi pubblici e
sistenti e previsti.

Distanza dai confini è la distanza minima, misurata
in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del
perimetro della superficie coperta ai confini di pro-
prietà.

Distanza tra i fabbricati o tra i corpi di fabbrica
è la distanza minima, misurata in proiezione orizzonta-
le, tra i punti più sporgenti dei perimetri delle su-
perfici coperte.

ART. 2 - *Zone residenziali*

Le aree in cui l'edificazione è subordinata ad un in-
tervento urbanistico preventivo (piano particolareggia-
to, piano di lottizzazione, piano di edilizia economi-
ca popolare) sono le seguenti:

- 1) Zona residenziale mista del Centro Storico - A1
- 2) Zona residenziale e mista di Monte Ricco - A2
- 3) Zona residenziale di espansione esterna intensiva - C1
- 4) Zona residenziale di espansione esterna estensiva - C2
- 5) Zona commerciale *B1*
- 6) Zona Commerciale artigianale *B2*
- 7) Zona industriale *B3*

8) Zona di riconversione paesaggistica.

In tutti gli altri casi la concessione edilizia è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse (Legge 17/8/42, n° 1150 art. 10).

Nel caso del piano di lottizzazione dovrà essere presentato un progetto corredato da uno schema di convenzione, contenente tutti gli elementi più oltre specificati.

Fino a quando non sia approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione del terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune, previo nulla osta delle competenti Autorità Regionali.

La autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisato nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 (a), nonché per le opere di urbaniz-

(a) Legge 29 settembre 1964 n. 847

Art. 4 - Le opere di cui all'art. 1 lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè:

- a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato.

zazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2. Nella quantificazione delle aree di cui al presente punto 1, devono essere rispettati i minimi fissati dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Nel caso che gli spazi a verde attrezzato, compresi nelle opere di urbanizzazione primaria, legge 29 settembre 1964 n. 847 art. 4, lettera g) precisati nel P.R.G. come zona per spazi di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport, non risultino inclusi nell'area che si intende lottizzare, o siano inclusi solo in parte, i proprietari - o il proprietario - dell'area da lottizzare, dovranno garantire la disponibilità di tali spazi da cedere gratuitamente al Comune all'atto della lottizzazione. Tali spazi dovranno essere proporzionati all'area da lottizzare: essi potranno eventualmente essere reperiti anche in località non attigua, purchè compresa nella più vicina zona per spazi di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport, prevista dal P.R.G. La lottizzazione consisterà pertanto della somma dell'area da lottizzare più gli spazi di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport pertinenti. Rimarrà in ogni caso garante della operazione il proprietario o i proprietari dell'area che si intende lottizzare.

- 2) L'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3) I termini (non superiori a dieci anni) entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Nel progetto di lottizzazione la suddivisione geometrica delle aree dovrà essere tale che ciascuno dei lotti proposti sia destinato ad ospitare non più di un corpo edilizio. Le linee divisionali avranno valore di confine, ai fini delle presenti norme, in particolare per l'applicazione dei limiti di altezza, distanza e distacchi tra fabbricati.

Nel progetto dovrà essere manifestata una retta interpretazione del P.R.G., nonché il necessario collegamento con le aree limitrofe.

ART. 3 - *di piano regolatore*

Di norma la larghezza di strade di lottizzazione non potrà essere inferiore a ml 9,00. (compresi i marciapiedi)

Nel caso però che la strada di lottizzazione serva i lotti da un solo lato, in quanto non sia consentito costruire lungo l'altro, e che essa contenga un solo marciapiede, la sua larghezza potrà essere ridotta a ml 7,50.

Nel caso di strade a fondo cieco la larghezza può essere ridotta a ml 7,00. In tal caso, in corrispondenza del fondo deve essere realizzata una piazza per un agevole giro delle vetture, di larghezza non inferiore a ml 12,00.

Dovranno essere previste adeguate alberature.

ART. 4 - *di piano regolatore*

Quando, per effetto dell'esecuzione del P.R.G., anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi, a giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifa-

cimento esterno dell'edificio, fissare i termini dello inizio e dell'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto, o di mancato inizio, o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, non dovuta a causa di forza maggiore, il Comune avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere necessarie, imputando al proprietario le spese sostenute.

ART. 5

*Ricorda per animali
Stella*

Le eventuali installazioni di edifici per l'allevamento intensivo di animali, consentite esclusivamente in zona agricola, dovranno rispettare le norme di seguito descritte :

- 1) gli edifici dovranno sorgere in luoghi isolati, ad una distanza minima di m 250 dalle zone edilizie esistenti e/o previste nel P.R.G.

Tale distanza è aumentata a m 500 per gli allevamenti di maiali rientranti fra le industrie inquinanti di categoria A.

- 2) Gli edifici dovranno distare almeno ml 50 dalle strade, almeno m 50 dai confini e almeno m 100 dalla più vicina casa di abitazione (eccezion fatta per l'abitazione dell'addetto).

ART. 6 - *Vincoli paesaggistici
monumentali*

Gli edifici storici e monumentali e le zone ritenute di notevole interesse ambientale o paesistico sono soggetti alla tutela della Sovrintendenza ai Monumenti. Le conseguenti disposizioni non sono sostituite né modificate per effetto delle presenti norme di attuazione del piano.

ART. 7

ZONIZZAZIONE

Agli effetti delle destinazioni di zona fissate nel Piano Regolatore Generale, il territorio del Comune di Monselice è distinto nelle seguenti zone od aree :

1. ZONE RESIDENZIALI

- 1.1 Zona residenziale mista del centro storico -- A1
- 1.2 Zona residenziale e mista di Monte Ricco -- A2
- 1.3 Zona residenziale mista centrale -- B1
- 1.4 Zona residenziale di completamento -- B2
- 1.5 Zona residenziale di espansione esterna (intensiva) -- C1
- 1.6 Zona residenziale di espansione esterna (estensiva) -- C2

1.7 Zona residenziale di nucleo abitato - C3

2. ZONA AGRICOLA

2.1 Zona agricola di pianura E-1

2.2 Zona agricola di collina E-2

2.3 Zona agricola di rispetto termale E-3

3. ZONE COMMERCIALI

3.1 Zona commerciale D-1

3.2 Zona commerciale-artigianale - D-2

4. ZONA INDUSTRIALE

4.1 - Zone industriali di nuova
espansione D-3

5. ZONA A VERDE PRIVATO

4.2 - Zone industriali per cementifici
D-4

6. ZONA DI RICONVERSIONE PAESISTICA F8

7. AREE PER EDIFICI DI INTERESSE COMUNE F7

8. AREE SCOLASTICHE

8.1 Aree per scuole ed asili F4

8.2 Aree per le attrezzature per le istruzioni su
periore all'obbligo F8

9. AREE A PARCO

9.1 Aree per spazi di uso pubblico, attrezzato per
il gioco e lo sport F4

9.2 Aree per parchi di uso pubblico, urbani o ter
ritoriali F5

10. AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE F3

11. AREE DI RISPETTO O CON VINCOLI SPECIALI

78

12. AREE PER LA VIABILITA' PRINCIPALE E PER SPAZI DI
PARCHEGGIO

710

ZONE ABG RESIDENZIALI

ART. 8

ZONE RESIDENZIALI

Definizione d'uso

Le zone residenziali e residenziali miste sono distinte in diverse classi, a ciascuna delle quali corrispondono diverse norme metriche che ne determinano i modi ed i limiti di utilizzazione.

Sono destinate prevalentemente ad abitazioni; inoltre in esse potranno essere consentiti :

- a) negozi;
- b) autorimesse private;
- c) autorimesse pubbliche (di cui l'Amministrazione si riserva di approvare o meno la costruzione, caso per caso);
- d) studi professionali o uffici;
- e) magazzini non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro (di cui l'Amministrazione si riserva di approvare o meno la costruzione, caso per caso sentito il vincolante parere dell'Uff. Sanit. per quanto di sua competenza);
- f) laboratori a carattere artigianale (purchè non re

chino disturbo per emissione di odori, rumori, polvere, fumo, gas, ecc.), (di cui l'Amministrazione si riserva di approvare o meno la costruzione, caso per caso sentito il vincolante parere dell'Uff. Sanit. per quanto di sua competenza);

- g) cliniche;
- h) alberghi o ristoranti;
- i) teatri e cinematografi;
- l) ritrovi.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione (art. 18 legge 6 agosto 1967 n. 765).

Per le utilizzazioni di cui ai punti e, f, g, h, i, l, gli spazi riservati a parcheggio dovranno essere incrementati congruamente al fine di soddisfare il fabbisogno di area per i parcheggi pertinenti ad ogni singola utilizzazione: e comunque in misura non inferiore ad un posto macchina per ogni unità abitativa.

Ai fini della limitazione del numero dei piani, i piani attici sono conteggiati al pari degli altri piani, nè si tiene conto del loro eventuale arretramento rispetto alla facciata del fabbricato.

Le autorimesse e le eventuali costruzioni accessorie o adiacenze vengono considerate, ai fini delle norme limitative, alla stregua dei fabbricati principali.

Le costruzioni provvisorie, prefabbricate o smontabili vengono considerate pari alle costruzioni definitive.

L'altezza delle costruzioni, controllata lungo tutto il perimetro della costruzione, non dovrà essere maggiore dei massimi fissati dalle prescrizioni di zona.

ART. 9

ZONA RESIDENZIALE MISTA DEL CENTRO STORICO (A1)

La zona del centro storico è essenzialmente destinata al restauro conservativo per il mantenimento della sua composizione sociale, da attuarsi mediante adozione di piani particolareggiati, anche in applicazione delle leggi 18/4/1962, n. 167 e 22/10/1971, n. 865.

E' opportuno richiamare, a tale proposito l'esistenza di vincolo posto dalla Sovrintendenza sulla massima parte dell'area in oggetto: vincolo i cui effetti, ovviamente si sommano a quelli delle norme di piano regolatore.

Le operazioni di restauro e consolidamento e di ripristino conservativo saranno consentite a mezzo di concessione edilizia singola (per opere di restauro e ripristino conservativo devono intendersi quelle de-

scritte nella circolare 28/10/67 n. 3210 punto 7 del Ministero LL.PP.).

In assenza di piano particolareggiato sono ammessi interventi di risanamento igienico e gli interventi di restauro necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio; ogni altro intervento non deve comportare modifiche sostanziali alle principali strutture murarie originarie, nonché ai caratteri morfologici interni ed esterni dell'edificio stesso.

Sono ammessi inoltre gli interventi necessari per ripristinare i caratteri morfologici significativi risultanti dall'analisi filologica e strutturale dell'edificio. Ogni intervento deve prevedere l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturale.

Non è ammessa la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che deformino l'equilibrio tipologico costruttivo dell'edificio.

Nella Zona Centro Storico il Comune si riserva di subordinare il rilascio delle concessioni edilizie al parere delle Soprintendenze competenti.

Le operazioni che contemplano, demolizioni o ricostruzioni, o nuove costruzioni (operazioni tutte che devono ritenersi ammissibili solo per edifici del tutto privi di valore storico, artistico, o ambientale, e per eventuali aree inedificate o risultanti da demolizioni di edifici del tipo sopra descritto) saranno consentite solo nel quadro di un piano urbanistico di insieme,

esteso all'intero isolato, convenzionate con l'Amministrazione ai sensi dei precedenti artt. 2,3,4.

I relativi progetti dovranno corrispondere inoltre alle seguenti prescrizioni.

Gli edifici dovranno sorgere sul filo stradale e dovranno raggiungere con pareti cieche i confini laterali, ove ciò non contrasti con l'obbligo di distanze legali in relazione agli edifici insistenti sui lotti adiacenti, o con altre servitù.

Il carattere edilizio sarà a nastro continuo.

Per nuove costruzioni, le costruzioni integrali, da attuarsi a mezzo di Piano Particolareggiato la densità fondiaria non dovrà superare il valore della densità media esistente nella zona.

L'altezza massima di ogni edificio non potrà superare l'altezza dei circostanti edifici di carattere storico-artistico, (2)

Nelle operazioni di risanamento conservativo, nei miglioramenti, adattamenti conservativi, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, dovranno essere mantenuti gli allineamenti stradali ed i portici esistenti.

ART. 10

ZONA RESIDENZIALE E MISTA DI MONTE RICCO (A2)

La zona residenziale e mista di Monte Ricco per le sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche dovrà essere gestita mediante piano particolareggiato. In assenza di questo strumento esecutivo sono ammessi interventi di risanamento igienico, e di restauro necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio; ogni altro intervento non deve comportare modifiche sostanziali alle principali strutture murarie nonchè ai caratteri morfologici interni ed esterni dell'edificio stesso.

Le nuove costruzioni che sorgeranno in tale zona dovranno quindi essere previste a mezzo di piano particolareggiato e rispettare le seguenti norme

- densità edilizia territoriale 2,0 mc/mq
- distacco minimo dai confini e dalle strade m 5,00

ART. 11

ZONA RESIDENZIALE MISTA CENTRALE - B1

Nella zona residenziale mista centrale gli edifici dovranno sorgere parallelamente al filo stradale ed e

ventualmente sul filo stesso ove ciò non contrasti con le successive norme sulle distanze e sulle altezze.

Inoltre essi dovranno raggiungere, con pareti cieche, i confini laterali, ove ciò non contrasti con lo obbligo di distanze legali in relazione agli edifici insistenti sui lotti adiacenti, o con altre servitù.

Il carattere edilizio sarà a nastro continuo o spezzato.

La costruzione dovrà affacciarsi su strada o spazio aperto di larghezza non inferiore a m 10, nè inferiore all'altezza dell'edificio, nè a quella dell'edificio fronteggiante.

La sua altezza non sarà mai maggiore di m 13,00 con non più di 4 piani fuori terra, qualunque ne sia l'utilizzazione.

Il volume complessivo della costruzione non deve superare i mc 3 per mq dell'area del lotto.

La costruzione dovrà sorgere ad un distacco minimo dai confini posteriori pari alla sua altezza con un minimo di m 5; inoltre la distanza posteriore fra gli edifici non potrà essere mai inferiore alla somma delle loro altezze con un minimo di m 10.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, lo spessore dei corpi di fabbrica sarà commisurato alle esigenze distributive dell'edificio; non saranno ammessi corpi a pettine: eventuali sporgenze, rispetto al corpo di fabbrica principale non potranno superare

i m 2. Non saranno neppure ammessi corpi di fabbrica interni rispetto a quelli perimetrali sulla strada.

Sono vietati cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti; tuttavia quando, per la presenza di altre costruzioni esistenti al confine del lotto, la nuova costruzione venga a formare, necessariamente, cortile chiuso, la superficie di questo dovrà essere pari o maggiore ad $1/4$ della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.

ART. 12

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B2)

Nella zona residenziale di completamento le costruzioni dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 9,80 con non più di tre piani ^{abitabili} fuori terra;
- Il volume complessivo della costruzione non potrà superare i mc 2,5 per mq dell'area del lotto;
- La distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica non dovrà essere minore di m 10 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- Il distacco minimo dai confini e dalle strade a fon-

- do cieco non potrà essere minore della metà dell'altezza con un minimo di m 5;
- Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono rispettare gli allineamenti esistenti con un minimo di ml 10,00.
 - Le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino.
 - Nella zona B2 ad Ovest della ferrovia compresa tra via San Vio e Via Valli le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di ml.6.50 con non più di due piani fuori terra.

ART. 13

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTERNA INTENSIVA (C1)

Nella zona residenziale di espansione esterna, intensiva, le costruzioni dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 8,70, con non più di due piani abitabili fuori terra.
- Il volume complessivo della costruzione non potrà superare i mc 2,5 per mq dell'area del lotto.
- La distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica non dovrà essere minore di m 10 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- Il distacco minimo dai confini e dalle strade a fondo cieco non potrà essere minore della metà dell'altezza con un minimo di m 5.

- Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamento) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml 5 per lato, strada di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche.

(Art. 9 Decreto Ministeriale 2 aprile 1968);

- Le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino.

ART. 14

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTERNA, ESTENSIVA (C2)

Nella zona residenziale di espansione esterna, estensiva, le costruzioni dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate :

- Costruzioni isolate binate o a schiera;
- La costruzione non potrà superare l'altezza massima di m^{ll} 8,60, con non più di due piani fuori terra;
- Superficie coperta non di più di 1/4 della superficie totale del lotto;
- Il volume complessivo della costruzione non potrà superare i mc 1,4 per mq dell'area del lotto;
- Distanza minima fra i corpi di fabbrica non inferiore alla somma delle loro altezze, nè inferiore a m 10;
- Distacco dai confini e dal ciglio delle strade a fondo cieco, non inferiore all'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5;
- Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale migliorata di :
 - m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
 - m^{ll} 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m^{ll} 7 e m^{ll} 15;
 - m^{ll} 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m^{ll} 15;

Sono ammesse distanze dalle strade inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che

formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche. Esse non potranno comunque essere ^{inferiore} superiori a m. 10 tra pareti finestrate (l'art. 9 Decreto Ministeriale 2 aprile 1968);
- Le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino.

Art. 15

ZONA RESIDENZIALE DI NUCLEO ABITATO (C3)

Nella zona di nucleo abitato sono consentiti ampliamenti edilizi ad edifici residenziali destinati alle necessità dei proprietari e dei loro conviventi e la saturazione dei lotti interclusi già serviti da infrastrutture civili nel rispetto delle seguenti norme:

A) - Per le nuove costruzioni:

1) - il volume complessivo della costruzione non potrà superare i mc. 1,4 per mq. dell'area del lotto;

B) - per gli ampliamenti:

1) - il volume massimo edificabile non può superare il 30% del volume esistente. L'ampliamento può essere chiesto una sola volta per ogni edificio esistente;

C) - Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti:

1) - distanza dai confini: la distanza dai confini non deve essere inferiore a m. 5.00;

2) - altezza dell'ampliamento: l'altezza dell'ampliamento non può superare i m. 6.50 e l'altezza massima dell'edificio esistente;

3) - distanza dalla strada: la distanza dalla strada deve rispettare gli allineamenti esistenti;

4) - distanza tra fabbricati: la distanza tra fabbricati

non deve essere inferiore a m² 10.000.

ZONE VERDE AGRICOLE

ART. 16

ZONA AGRICOLA DI PIANURA

Nella zona verde agricola è permessa la costruzione solamente di edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case padronali o rurali, stalle, fienili, granai, silos, depositi agricoli ecc.

Le nuove costruzioni non dovranno superare di regola l'altezza di 2 piani fuori terra e dovranno distare dai confini della proprietà non meno di m 8 e non meno di m 20 dal filo stradale, salvo la maggiore distanza eventualmente resa obbligatoria per la presenza di fasce di rispetto indicate nella planimetria del P.R.G.

L'entità aziendale minima non dovrà essere inferiore a mq 10.000 .

La massima densità fondiaria, riferita alle sole abitazioni, non potrà essere superiore a mc 300/ha.

Potranno inoltre essere costruiti edifici accessori e necessari alla conduzione del fondo (stalle, granai, fienili, silos, depositi agricoli e impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli)

④ purchè riferiti alla capacità produttiva dell'intera azienda.

⑤ L'amministrazione potrà ammettere la costruzione di modesti ampliamenti edilizi destinati alla necessità dei proprietari e dei loro familiari conviventi nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) la distanza tra edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml 10,00
- 2) la distanza dalle strade non deve essere inferiore da quanto previsto dal D.I. 2/4/63.

Nelle zone agricole sono ammessi impianti di trasformazione di prodotti agricoli con indice di edificabilità di 0,5 mc/mq. La concessione è subordinata al parere preventivo dell'Ispettorato Provinciale dell'agricoltura.

Art. 17

→ ZONE AGRICOLE COLLINARI

E-2

Le zone agricole collinari sono destinate a culture collinari, a culture forestali ed al rimboschimento dei terreni naturali.

E' vietata ogni attività diversa ed in contrasto con le caratteristiche ambientali e collinari delle zone stesse.

E' consentita la costruzione degli impianti necessari alla conduzione delle attività agricole; è altresì consentita la costruzione delle abitazioni relative all'esercizio delle suddette attività.

In queste parti i nuovi edifici saranno subordinati

alle seguenti norme :

- 1) Distanza dalla strada: la distanza dalla strada è fissata dalla legislazione vigente (D.I. 1/4/68 n. 1404);
- 2) Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a ml 10,00;
- 3) Superficie fondiaria: la superficie fondiaria non deve essere inferiore a mq 30.000;
- 4) Densità edilizia: la densità edilizia fondiaria non può superare lo 0,01 mc/mq per le abitazioni e lo 0,04 mc/mq per i rustici ammessi;
- 5) Distacco tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a ml 10,00;
- 6) Altezza della nuova costruzione: l'altezza della nuova costruzione non può superare i ml 6,00;

⑥ L'amministrazione potrà ammettere la costruzione di modesti ampliamenti edilizi destinati alle necessità dei proprietari e dei loro familiari conviventi.

ART. 18

→ ZONE AGRICOLE DI RISPETTO TERMALE E-3

Lo sviluppo dell'edilizia termale dovrà essere inquadrato negli orientamenti urbanistici regionali di cui alla legge 20/3/75 n. 31.

Nell'attesa il piano indica l'area atta ad ospitare impianti termalistici e residenze turistico-termali.

L'edificazione di tali impianti è subordinata all'a-
degnaamento dello strumento urbanistico comunale al pia-
no termale regionale; nelle more di attuazione del pia-
no esecutivo, è permessa la costruzione solamente di e-
difici pertinenti alla conduzione dei fondi rustici e
cioè case rurali e padronali, stalle, fienili, granai,
silos, depositi agricoli ecc.

L'amministrazione potrà permettere la costruzione di
modesti ampliamenti edilizi destinati alle necessità
dei proprietari e dei loro familiari conviventi.

Le nuove costruzioni non dovranno superare, di rego-
la, l'altezza di due piani fuori terra e dovranno di-
stare dai confini della proprietà non meno di m. 10,00
e non meno di m. 20,00 dal filo stradale, salvo la mag-
giore distanza eventualmente resa obbligatoria per la
presenza di fasce di rispetto indicate nella planime-
tria del P.R.G.

L'entità aziendale minima non dovrà essere inferio-
re a 100.000 mq. La massima densità fondiaria riferita
alle sole abitazioni non potrà essere superiore a
~~0,004~~
0,003 mc/mq.

5) Potranno inoltre essere costruiti accessori necessa-
ri alla conduzione del fondo (stalle, granai, silos,
fienili, depositi agricoli e impianti per la conserva-
zione e la trasformazione dei prodotti agricoli) pur-

chè riferiti alla capacità produttiva dell'intera azienda.

La loro cubatura non potrà essere superiore a 0,007 mc/mq.

ZONE-D- PRODUTTIVE

ART. 19

ZONA COMMERCIALE D-1.

Nella zona commerciale è consentita la costruzione solamente di edifici per negozi, mercati, fiere, banche, uffici postali, uffici privati, sale di esposizione, mostre permanenti, sale per convegni, biblioteche, bar, ristoranti, ritrovi e ambienti per la ricreazione; nonchè la costruzione di edifici per uffici e servizi di uso pubblico (posta, telegrafo, telefono, P.S., Vigili del Fuoco, o simili), autorimesse o stazioni di servizio.

Sono inoltre ammessi gli alberghi, ma sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di altro tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode ⁽⁶⁾ opportunamente inserito nell'organismo produttivo.

Le costruzioni che sorgeranno in tale zona dovranno essere previste a mezzo di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata con indicazioni planivolumetriche estesa all'intero comparto.

Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di seguito riportate:

- le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 13 con non più di 4 piani fuori terra;
- la densità territoriale non potrà superare i mc 3/mq;
- la distanza minima tra corpi di fabbrica non dovrà essere minore di m 10 e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto;
- Sono ammessi corpi di fabbrica caratterizzati dalla continuità di più unità in linea, per un fronte massimo di m 70;
- I corpi di fabbrica potranno inoltre essere collegati fra loro da portici o pensiline;
- Il distacco minimo dalle strade non potrà essere minore della metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5 per strade larghe fino a m 7; m 7,50 per le strade larghe fino a m 15; m 10 per le strade più larghe;
- Le aree esterne dovranno essere sistemate a giardino o a parco alberato.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. 5 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

ART. 20

ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE 0-2

Nella zona commerciale artigianale è consentita la costruzione di laboratori e di opifici ospitanti lavorazioni esclusivamente di tipo artigianale, e privi di qualsiasi effetto di disturbo ambientale in termini di rumori, inquinamento atmosferico, smaltimento di rifiuti liquidi o solidi, traffico pesante. Tali edifici potranno essere dotati di impianti di servizio (mense, ambienti di riposo e studio e pronto soccorso).

Nella stessa zona è inoltre consentita la costruzione di edifici destinati a uffici aziendali, sale di esposizione, mostre permanenti ed uffici e servizi di uso pubblico necessari alla sicurezza e alla regolare gestione delle attività, nonché autorimesse o stazioni di servizio.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode opportunamente inserito nell'organismo produttivo.

Le costruzioni che sorgeranno in questa zona dovranno essere previste a mezzo di un piano particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata, con indicazioni planivolumetriche, estesa all'intero comparto. Tali costruzioni dovranno rispettare le norme di seguito ri

portate:

- Le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza massima di m 10, con non più di 3 piani fuori terra;
- La densità territoriale non potrà superare i mc 3/mq;
- La distanza minima tra corpi di fabbrica non dovrà essere minore di m 10;
- Sono ammessi corpi di fabbrica continui;
- Il distacco minimo dalle strade non potrà essere minore della metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5 per le strade larghe fino a m 7; m 7,50 per le strade larghe fino a m 15; m 10 per le strade più larghe.

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968.

ART. 21

ZONA INDUSTRIALE

D3 - D4

Le zone industriali riguardano le aree di nuovo insediamento a sud di Monselice e le aree interessate dalle industrie per la produzione di leganti idraulici.

A) Zona industriale di nuovo insediamento : D 3

Nella zona industriale di nuovo insediamento sono ammesse solamente costruzioni industriali o simili (magazzini, opifici, depositi, ecc.). Sono inoltre ammessi uffici e quelle attrezzature generali che garantiscono la funzionalità della zona. Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione di qualunque tipo, eccetto quelli adibiti ad alloggio del custode opportunamente inserito nell'organismo produttivo.

L'indice di copertura non potrà essere superiore al 50%.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i m. 10,50. Altezze maggiori sono consentite solo in attrezzature ed impianti tecnologici speciali.

Gli edifici dovranno distare dai confini di proprietà e dal ciglio stradale ^{um} meno di m 10, salvo la maggiore distanza eventualmente resa obbligatoria per la presenza di fasce di rispetto indicate nelle planimetrie del piano.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10.

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio, in misura non inferiore a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 2 a

prile 1968.

Ogni nuovo insediamento industriale dovrà assicurare la disponibilità di un accesso dalle strade di servizio interno della zona.

Il Comune ha la facoltà di imporre una maggiore superficie per parcheggi e manovre di automezzi in relazione all'attività svolta. Il 20% della superficie deve essere piantumata con piante d'alto fusto, secondo apposito progetto che sarà approvato dall'amministrazione.

Nell'area destinata ad attività collettive, a servizio della zona industriale, è consentita la costruzione di mense, ambienti di ritrovo, impianti per il gioco e lo svago, asili nido e ambienti destinati ad attività assistenziali e sindacali.

9 → B) Zone industriali interessate dalle aree delle industrie per la produzione di leganti idraulici :

Al fine di contemperare le esigenze industriali con i futuri criteri programmatici della Regione per questo specifico settore produttivo/si dispone che - fatto salvo lo stato di fatto esistente - per il rilascio di concessioni edilizie connesse ad organi completamenti e potenziamenti di tali attività industriali - il Sindaco, sente il Consiglio Comunale, che valuterà la congruenza delle nuove progettazioni con i

criteri e le linee programmatiche che dovessero essere espresse, con forza vincolante, nel futuro programma Regionale in materia.

In considerazione delle finalità di programmazione Regionale di cui sopra, non saranno soggetti al preventivo parere del Consiglio Comunale le concessioni edilizie per gli interventi necessari alla funzionalità delle industrie (quali - in via esemplificativa - completamenti ed ammodernamenti degli impianti esistenti, sostituzione di apparecchiature tecnologiche, installazione di servizi generali, ausiliari e complementari, e quanto necessario per la tutela dell'igiene e della salute all'interno e all'esterno dell'opificio).

Per quanto riguarda i programmi di escavazione a servizio delle attività produttive dei cementifici vengono fatte salve le precedenti autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione comunale e dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 22

ZONE A VERDE PRIVATO #6

Nelle zone a verde privato, gli spazi liberi dovranno essere sistemati a giardino o a parco alberato.

Le piante d'alto fusto devono essere conservate, salvo il rinnovo di quelle deperienti.

In tali aree non è ammessa nessuna costruzione, ad eccezione delle serre.

ZONE VERDE
Altre funzioni
in piante
di interesse
generale

ART. 23

ZONA DI RICONVERSIONE PAESISTICA F8

Le zone di riconversione paesistica sono attualmente impegnate da impianti industriali e accessori alla industria (opifici, depositi, cavo) in funzione o residui.

In tali zone è previsto l'allontanamento dei suddetti impianti e il recupero delle zone a destinazione paesistica, da attuarsi mediante apposito piano particolareggiato.

All'interno della zona stessa sono da prevedere opere di sistemazione del terreno, eventualmente con la realizzazione di specchi d'acqua, e piantumazioni.

Sono peraltro consentiti impianti e attrezzature per lo sport, per lo svago, per la ricreazione. L'edilizia di tali impianti, quella cioè costituita da ambienti coperti e paretati in struttura stabile, non potrà superare la densità fabbricativa di 0,5 mc/mq.

Nelle more della realizzazione dei progetti di riconversione paesistica saranno consentite le opere di manutenzione e di trasformazione interna degli edifici esistenti.

ART. 24

→ OPIFICI IN ZONE NON INDUSTRIALI

Per le industrie esistenti in zone diverse ⁽⁸⁾ da quelle indicate dal P.R.G. come aree industriali, ~~prevede-~~
~~re~~ possibilità di ampliamento una sola volta in misura non superiore al 20% della superficie coperta e nel rispetto delle norme che regolano l'edificazione nelle zone in cui esse si trovano, ^{anche} per quanto attiene le distanze dai confini e dalle strade.

ART. 25

→ AREE PER EDIFICI DI INTERESSE COMUNE f-2

In tale zona è consentita la costruzione solamente di edifici per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.

Le costruzioni che sorgeranno in tale zona dovranno rispettare i limiti e le prescrizioni pertinenti alle zone residenziali nelle quali si trovano incluse.

Nel caso tali zone si trovino ubicate fra zone residenziali con differente densità edilizia, si potranno

considerare pertinenti alla zona oggetto del presente articolo, le norme e prescrizioni relative alla zona residenziale di maggior densità edilizia.

Se la zona per attrezzature di interesse comune fosse invece ubicata fra zone con destinazione diversa da quella residenziale, le future costruzioni che in essa sorgeranno dovranno rispettare le norme e le prescrizioni relative alla zona residenziale di espansione esterna, estensiva, C2.

Nelle zone soggette a pianificazione esecutiva le aree per edifici di interesse comune devono essere considerate tassative per dimensione e indicative per la loro localizzazione.

ART. 26

AREE SCOLASTICHE

E1 - F2

In queste aree è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle scuole ed asili.

Tali costruzioni dovranno rispettare le norme emanate dal Ministero della Pubblica Istruzione in materia di edilizia scolastica.

Nelle zone soggette a pianificazione esecutiva le aree scolastiche devono essere considerate tassative per dimensione e indicative per la loro localizzazione.

ART. 27

AREE A PARCO: SPAZI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT F4

Queste aree saranno destinate ad uso pubblico come luoghi di svago e di riposo, o per rispetto e valorizzazione di monumenti o per ornamento di viali e piazze.

Dette zone devono essere sistemate a parco o a giardino ed in esse è vietata qualsiasi costruzione. La densità edilizia, nel caso in cui la zona sia destinata a costruzione di ambienti coperti e paretati in struttura stabile destinati ad impianti sportivi non potrà superare l'indice di densità fondiaria dello 0,5 mc/mq.

Nelle zone soggette a pianificazione esecutiva: le aree a parco, gli spazi e le attrezzature per il gioco e lo sport devono essere considerate tassative per dimensione e indicative per la loro localizzazione.

ART. 28

AREE A PARCO PUBBLICO, URBANO E TERRITORIALE F5

Da queste saranno escluse le costruzioni di qualsiasi

si tipo, mentre sarà in esse consentite il restauro e il consolidamento delle costruzioni esistenti.

Le aree a parco sono destinate alla piantumazione e al riafforestamento. Esse dovranno essere aperte all'uso del pubblico.

ART. 29

AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE FS

In queste aree sono ammesse solamente costruzioni destinate a impianti sanitari e ospedalieri, nonché ai servizi loro indispensabili.

La densità fabbricativa non potrà superare i mc/mq 4.

L'area coperta non dovrà essere superiore a 1/4 dell'area complessiva.

La distanza dei fabbricati da strada dovrà essere non inferiore a m 10,00.

L'altezza massima dei fabbricati non sarà superiore a m 16.

ART. 30

ZONE DI RISPETTO O CON VINCOLI SPECIALI FJ

Le zone di rispetto per la protezione marginale del-

le strade possono essere attraversate dalle strade rurali esistenti.

I futuri collegamenti fra le nuove costruzioni rurali e le strade di traffico potranno attraversare tali zone di rispetto, distanziando gli sbocchi tra loro di almeno 400 m.

Nel caso però che esista la possibilità di un facile innesto con strade secondarie già esistenti e già collegate con la strada principale, i nuovi collegamenti rurali dovranno innestarsi con le strade secondarie esistenti.

In tali zone di rispetto non è ammessa nessuna costruzione, nè la realizzazione di passaggi al servizio delle singole costruzioni previste nelle future lottizzazioni. Sono però ammessi: impianti al servizio della viabilità (distributori di carburante, ecc.) secondo le norme vigenti.

Le aree di rispetto lungo la viabilità esistente o prevista fanno parte della superficie territoriale della zona tangente alla fascia di rispetto. L'area di rispetto, benchè inedificabile, fa parte integrante del lotto cui è pertinente; può essere quindi computata come superficie fondiaria per eventuali costruzioni, nei modi e nelle quantità specifiche della zona cui appartiene.

Per le lottizzazioni lungo le strade provinciali e statali dovranno essere previste strade apposite, indi

pendenti e nettamente separate da quelle; i collegamenti, opportunamente canalizzati, dovranno essere eseguiti nel minor numero possibile, distanziando comunque gli sbocchi almeno 300-400 m.

Nelle zone di rispetto cimiteriali e nelle zone di rispetto per monumenti non è ammessa alcuna costruzione.

ART. 31

AREE PER LA VIABILITA' PRINCIPALE, E PER SPAZI PER PARCHEGGIO # 10

Dalle suddette aree sarà esclusa qualunque costruzione edilizia. Esse sono destinate alle pavimentazioni e alle opere accessorie atte a consentire la circolazione e stazionamento dei veicoli.

La viabilità principale rappresentata nei grafici è da considerarsi prescrittiva. La viabilità secondaria può essere modificata in sede di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionata.

Analogamente, i parcheggi la cui ubicazione è indicata nel piano in modo preciso sono contraddistinti da apposito simbolo. Le rimanenti aree di parcheggio, pur quantitativamente necessarie in base alle vigenti disposizioni, potranno essere spostate, in sede di piano di lottizzazione o di piano particolareggiato di esecuzione.

Allegati: Allegato NA1 - Quadro dei tipi edilizi.

* * * * *

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI MONSELICE

Per copia conforme all'originale

Monselice, li - 8 DIC. 1977

VISTO: Il Sindaco

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Raffaele Bartolomeo)

[Handwritten signature]