



COMUNE DI BAONE
PIANO
DEGLI INTERVENTI
VARIANTE PARZIALE
N° 6
PER MODIFICA
NTO art. 33
zone E4

NORME TECNICHE OPERATIVE
ELAB. 15
ESTRATTO ART. 33

marzo 2020

IL SINDACO
Francesco CORSO

urbanista
Mauro COSTANTINI

ART. 33 – SOTTOZONA E4 – NUCLEI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud scala 1:5.000
- Elab. 03 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone scala 1:2.000
- Elab. 05 Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo scala 1:2.000
- Elab. 06 Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il P.I. individua parti del territorio prevalentemente edificate, localizzate ai margini della viabilità esistente, costituenti nuclei sparsi per lo più non funzionali all'attività agricola.
2. Entro il perimetro delle zone E4 sono consentiti i seguenti tipi di interventi:
 - a) nuova costruzione nelle aree non edificate intercluse;
 - b) gli interventi sull'esistente

MODALITÀ DI INTERVENTO NUOVE COSTRUZIONI

3. In tali zone sono consentiti, mediante intervento diretto, la saturazione dei "lotti interclusi", la sistemazione ed ampliamento degli edifici esistenti. Si devono considerare "lotti interclusi" quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - a) sono ineditati ed hanno superficie minima tale da consentire un'edificazione di almeno 600 mc. in applicazione dell'indice di cui al punto 4 del presente articolo;
 - b) sono inseriti tra due lotti edificati oppure costituiscono completamente di un nucleo di edifici perimetrato nel P.I.;
 - c) sono dotati delle principali opere di urbanizzazione viaria quali la strada di accesso, le reti di distribuzione idrica, elettrica e telefonica.
4. La trasformazione in tali lotti avviene attraverso Intervento Edilizio Diretto per l'edificazione di una sola casa e soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 16 lettera d) ter 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 e ss.mm.ii e di cui di cui all'art. 12 delle presenti NTO "Perequazione".
5. Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
 - a) i.f.f. mc/mq 1.0;
 - b) volume massimo: mc.800;
 - c) distanza dalla strada: in allineamento con i fabbricati limitrofi con limite minimo di m. 5.00 e nel rispetto del D.Lgs 30.04.92 n.285 nuovo codice della strada;

- d) distanza dai fabbricati: non inferiore a mt. 10.00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti prospicienti non finestrate; nel caso di costruzione a confine è possibile la costruzione in aderenza purché l'edificio originale non sia vincolato (tipo A2);

Piano degli Interventi (PI) variante n.4
Norme Tecniche Operative (NTO)
Comune di Baone (PD)
marzo 2020

- e) distanza dai confini: non inferiore a m. 5.00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
- f) altezza del fabbricato: massimo m.6.00
- g) destinazione d'uso: residenza e compatibili.

MODALITÀ DI INTERVENTO EDIFICI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, l'ampliamento, nonché, fatti salvi gli edifici vincolati di tipo A2, la demolizione e la ricostruzione in loco. L'edificazione è inoltre subordinata alla realizzazione e/o integrazione – a carico del soggetto attuatore – delle opere di urbanizzazione a servizio del nucleo rurale (compresi marciapiedi, parcheggi, piazzole ecologiche, impianti a rete, ecc.) secondo le prescrizioni che saranno impartite dal Comune in relazione alla collocazione della nuova costruzione, allo stato di infrastrutturazione in atto, alla dimensione dell'area di intervento.

7. Nell'edificazione devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) ristrutturazione e recupero del volume esistente
- b) ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc.800 per ciascun edificio residenziale;
- c) distanza dalla strada: in allineamento con il fabbricato esistente senza sopravanzare verso la strada, con il limite minimo di m. 5.00;
- d) distanza dai fabbricati: non inferiore a m. 10.00 tra pareti finestrate e non inferiore a m. 6.00 in caso di pareti opposte non finestrate. Per il calcolo delle distanze tra fabbricati non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m. 2.50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo;
- e) distanza dai confini: non inferiori a m. 5.00. nel caso di distanze inferiori è possibile l'asservimento urbanistico con atto registrato e trascritto.
- f) altezza del fabbricato: m. 6.00 o uguale a quella del fabbricato esistente di cui si chiede l'ampliamento.
- g) destinazione d'uso: residenza e compatibili.

8. In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non sia necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte non contigua purché rientri nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'I.R.A.

9. Per ogni unità abitativa viene ammessa la realizzazione nell'area di pertinenza, di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di animali, degli animali da bassa corte, da affezione, di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44 comma 5ter della LR 11/2004) della dimensione massima prevista dall'articolo 9 punto 13 lettera ix del Regolamento Edilizio