

MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI

VIA FORNACE MORANDI 18/4 35133 PADOVA - TEL. 049 8644026 - FAX 049 8640600 - E MAIL mail@menegazzimichelon.it



COMMITTENTE	FASE	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
	DATA	SETTEMBRE 2016
OGGETTO	SCALA	
	TAVOLA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 1502-B ALL 02.1
CODICE	NOTE	
	FILE	LAVORI\1502 - IN'S\PIANIFICAZIONE\B - PIANO DI LOTTIZZAZIONE\ITER\XXXX.XX.XX - PDL\PRODOTTI DA STUDIO\DISIGNI\DWG\nome tavola.dwg

Art. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI.

Il Piano di Lottizzazione denominato "Via Facciolati/Via Pertile", il cui ambito di intervento è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2015/0068 del 16/11/2015, viene attuato nel rispetto delle norme di attuazione del P.I., delle previsioni definite dagli elaborati grafici del Piano e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella che risulta compresa nell'ambito di intervento indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche.

L'ambito del Piano comprende le aree di proprietà del Proponente, mentre aree di proprietà Comunale saranno messe a disposizione del Lottizzante per la realizzazione della rotatoria posta all'intersezione tra le Vie Facciolati e Pertile e per opere di adeguamento impiantistico, di sistemazione stradale e di ripristini.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie di Piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle medesime zone, con invariabilità degli standard urbanistici e delle aree pubbliche previste in cessione.

La quota di riferimento "zero urbanistico" per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi dei fabbricati viene fissata nella tavola **1502 – B - 02 – Planimetria dello stato di fatto - Rilievo strumentale - Determinazione della quota zero – Calcolo delle superfici e dei volumi assentiti**, e potrà essere ulteriormente precisata in sede di deposito del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere, tenendo conto delle quote delle opere di quelle esistenti, del piano campagna e della viabilità esistente.

Art. 2 – ATTUAZIONE

Poiché in sede di approvazione del presente strumento urbanistico la Giunta Comunale ha dichiarato la sussistenza delle precise disposizioni relative alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione ed dei fabbricati, il presente Piano viene attuato mediante dichiarazione asseverata di inizio attività (in seguito D.I.A.) alternativa al Permesso di Costruire fermo restando quanto di seguito precisato.

Il piano attuativo viene attuato mediante due stralci autonomi , ognuno dei quali dispone dei relativi standard urbanistici.

Lo stralcio 1 prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale ; lo stralcio 2 prevede la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale.

Il deposito della D.I.A. alternativa riferito ad ogni autonomo stralcio attuativo contiene le precise disposizioni per la realizzazione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione ad esso strettamente correlate ed è completo dei nulla osta delle Società ed Enti Gestori dei Servizi; il deposito della D.I.A. dovrà intervenire entro dodici mesi dalla firma della convenzione urbanistica.

La realizzazione dello stralcio 1 a destinazione commerciale contempla anche la realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra le Vie Pertile e Facciolati , la cui area sarà messa a disposizione dal Comune di Padova.

Art. 3 – MASSIMA CAPACITA' EDIFICATORIA E DESTINAZIONE D'USO

Il Piano prevede un volume urbanistico complessivo di mc 10.380 così suddiviso:

Stralcio 1.

Superficie dello stralcio: mq 4.645;

Superficie del lotto: mq. 4.645;

Massimo volume ammesso: mc. 4.950;

Destinazione d'uso commerciale per la realizzazione di una media struttura di vendita, avente

Superficie Lorda di Pavimento pari a 1.100 mq.

Stralcio 2.

Superficie dello stralcio: mq. 1.996

Superficie del lotto: mq. 1.570;

Massimo volume ammesso: mc. 5.707;

Destinazione d'uso residenziale .

Art. 4 – URBANIZZAZIONE - EDIFICAZIONE

Le aree da attrezzare a standard ai fini dell'attuazione del PUA sono quelle indicate nella Tavola **1502 – B – 05 – Standard urbanistici – stralci attuativi – Regime delle aree** e la loro esecuzione è regolata dalla Convenzione Urbanistica.

Poiché la Giunta Comunale ha preso atto della sussistenza delle precise disposizioni finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avvio dei lavori è subordinato alla presentazione della "Dichiarazione inizio attività" alternativa al permesso di costruire.

Le opere di urbanizzazione così come previste dal Piano potranno essere meglio dettagliate in sede di presentazione del progetto esecutivo all'atto del deposito della Dichiarazione di inizio Attività, sulla base di eventuali ulteriori prescrizioni formulate dagli Uffici Comunali, degli Enti e dalle Società preposte alla gestione dei servizi a rete, fermi restando i criteri informativi del Piano.

L'edificazione è regolata dalla Tavola **1502 – B – 06 – Prescrizioni edilizie**.

Nel caso di diversa previsione progettuale dei fabbricati, in alternativa a quanto contenuto nelle precise disposizioni degli edifici, sarà possibile presentare domanda di permesso di costruire congruente con le prescrizioni contenute nella sopracitata tavola.

In questo caso la Dia alternativa al permesso di costruire dovrà prevedere l'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione.

E' altresì ammessa, nel rispetto della L.R. n. 21 del 30/07/1996, la realizzazione di elementi strutturali orizzontali e pareti verticali , di spessore superiore a cm 30 (trenta) per il perseguimento di livelli adeguati di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, senza che i maggiori spessori resi necessari, vengano considerati ai fini della determinazione del Volume, ferma restando la sagoma che deve rimanere entro il massimo involucro fissato dal PUA.

Nello **Stralcio 1**, avente destinazione commerciale, è ammessa, secondo le regole in uso, l'installazione di insegne luminose, previa presentazione delle necessarie richieste di autorizzazione all'Amministrazione Comunale di quanto preliminarmente indicato nella Tavola **1502 – B – 06 – Prescrizioni edilizie**.

Art. 5 - DISTACCHI

L'edificazione prevista dal Piano di Lottizzazione deve rispettare i distacchi minimi fissati nella **Tavola 1502 – B – 06 – Prescrizioni edilizie**, fermo restando il distacco minimo di 10 mt. tra pareti finestrate contrapposte e di mt. 5 tra pareti non finestrate.

Art. 6 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'edificazione deve rispettare le altezze massime definite nella Tavola **1502 – B – 06 – Prescrizioni edilizie**.

Rispetto alla quota 0.00, definita ai sensi del precedente articolo 1, di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, le quote degli spazi pedonali (piazzette di sosta, percorsi) potranno assumere livelli differenziati per esigenze architettoniche, tecnologiche o funzionali, per la definizione dei tracciati degli impianti di canalizzazione e di razionalizzazione nella formazione delle pendenze e dei raccordi.

Art. 7 - INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO – DOTAZIONI PER PARCHEGGI PRIVATI – PERMEABILITA' – AREE A VERDE .

Benchè non previste nelle precise disposizioni relative agli interventi edilizi, nel sottosuolo sono comunque ammesse autorimesse private, taverne, ed altri locali accessori , nei limiti delle linee di massimo inviluppo indicate nella **Tavola 1502 – B – 06 – Prescrizioni edilizie**, da realizzarsi in un unico livello interrato.

I parcheggi privati relativi ai volumi di nuova costruzione devono essere previsti in ragione di almeno un posto auto per unità immobiliare, in autorimessa , e comunque in misura non inferiore a mq 10 (dieci) ogni mc.100 (cento) di volume, comprese le aree di manovra.

Sono sempre ammessi, al piano interrato, i locali per servizi tecnologici e locali di servizio quali: cantinole, ripostigli, ecc., anche direttamente collegate con le unità immobiliari soprastanti.

Le griglie di aerazione, necessarie per gli usi consentiti nel sottosuolo, possono essere ricavate anche al di fuori della linea di massimo inviluppo, negli spazi privati e privati di uso pubblico soprastanti, con accorgimenti tali da non costituire pregiudizio per la sicurezza.

Art. 8 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme e dagli elaborati grafici per l'attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti.

Padova, 2 settembre 2016.

Arch. Marco Menegazzi

Arch. Fabio Michelin