



COMUNE DI CITTADELLA
PROVINCIA DI PADOVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.d.L.

OGGETTO

**P.U.A. C3/132 - PDL via Basse del
Brenta**

**Realizzazione opere di urbanizzazione di
verde pubblico nell' ambito PDL**

COMMITTENTE

DE TOFFOLI LUCIA ved. Trentin

Cittadella, 01 agosto 2012

Il Tecnico
Geom. Antoniacomi Luigino

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 1 PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli allegati, parti integranti del Piano stesso con elaborati e tavole aggiornate ad agosto 2012:

TAVOLE

- Tav. 1.0 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 2.0 - Planimetria rilievo stato di fatto con dettaglio reti tecnologiche esistenti;
- Tav. 3.0 - Planimetria di progetto – planovolumetrico – standards – viabilità con reti tecnologiche esistenti di fatto e di progetto;
- Tav. 4.0 - Planimetria superfici impermeabili con sezione trasversale;
- Tav. 5.0 - Planimetria comparativa.

ALLEGATI

- All. A - Relazione tecnica descrittiva;
- All. B - Documentazione fotografica stato attuale ;
- All. C - Norme tecniche di attuazione del P.d.L.;
- All. D - Computo metrico estimativo;
- All. E - Schema di convenzione;
- All. F - Visura catastale della proprietà;
- All. G - Relazione tecnica ai fini dell'Autorizzazione Paesaggistica;
- All. H - Scheda per l'autorizzazione paesaggistica riguardante opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante documentazione semplificata;
- All. I - Ricevuta versamento diritti di segreteria di € 55,00.

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T.I. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito. Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P. I. vigente.

Art. 2 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di attuazione del P.I. vigente per le zone residenziali nei nuclei.

In particolare oltre alla destinazione residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale: negozi o magazzini;
- terziarie: attività direzionali, uffici, banche;
- culturali: cinema, teatri e luoghi di svago;
- ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, caffè, bar.

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono concesse previa individuazione dei relativi maggiori standards in aree all'interno della lottizzazione; diversamente non saranno ammessi cambi d'uso.

Art. 3 EDIFICAZIONE

Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1 l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto Tav. 3.0 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della Tav. 3.0. La tipologia edilizia prevista è di case a blocco. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della Tav. 3.0, mentre la volumetria minima consentita è pari al 60% di quella massima. Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici etc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. e Regolamento Edilizio vigenti - .

Art. 4 PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 3.0 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L. e quelle contenute nell'art. 106 del P.I.

In particolare hanno carattere prescrittivo :

- la destinazione d'uso nei limiti previsti dall'art. 99 delle presenti norme adeguate al P.I. ;
- la tipologia edilizia unifamiliare e bifamiliare;
- l'altezza massima degli edifici ;
- la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici.

Gli schemi tipologici indicati nella tavola di progetto Tav. 3.0 sono indicativi.

Art. 5 DISTACCHI

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10.00 m nel caso di pareti finestrate, 5.00 m nel caso di pareti prive di finestre o in aderenza, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a 5.00 m. La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5.00 m, salvo diverso accordo tra i confinanti. Tale accordo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei registri ipotecari.

Distanza tra fabbricati – è la distanza minima fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; non vengono considerate per tale verifica le pertinenze esistenti e legittimate su lotti contermini con altezza inferiore a ml. 2,50, così pure i gazebo, i pergolati, le cassette in legno e gli arredi da giardino.

Art. 6 ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

Le altezze massime degli edifici sono quelle indicate nel planivolumetrico della Tav. 4.0. In particolare l'altezza massima prevista per gli edifici è di 8.50 m. In ogni caso l'altezza massima degli edifici potrà essere elevata ai valori definiti dalle N.T.A. del P.I. vigente e delle sue eventuali varianti.

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in tre compreso il piano terra. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

La copertura degli edifici potrà essere piana o a falde. Nel caso di copertura piana praticabile dovrà essere prevista una protezione con parapetto a norme di sicurezza di altezza non inferiore a 1.00 m.

Art. 7 AREE SCOPERTE

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato. Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con attrezzature minime per il gioco dei bambini, panchine ed alberature .

Art. 8 **PARCHEGGI**

Oltre ai parcheggi di uso pubblico, ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10.00 mc del volume secondo la normativa in vigore. Tali parcheggi possono essere ricavati anche nel sottosuolo, all'interno degli edifici e negli spazi scoperti di pertinenza.

Per gli edifici con eventuale destinazione commerciale e/o direzionale dovrà inoltre essere ricavata l'ulteriore superficie a parcheggio prevista dalle norme del P.I. vigente per le superfici con tali destinazioni.

Art. 9 **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici delle Tav. 3.0.

Sono considerate opere di urbanizzazione ai sensi della L.S. n°847/1964:

- il verde pubblico attrezzato e alberato;
- i parcheggi di superficie;
- i percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- l'eventuale futuro allargamento della sede stradale esistente;
- tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla L.R. 30.04.1985, n° 45, art. 2 e dalla L.S. 09.01.1989, n° 13 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 10 **DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del regolamento edilizio vigente nel Comune.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.