



COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
ZONA D3/009 "VIA GALILEO GALILEI"**

**DITTA: VIVARA S.R.L.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ALLEGATO D**

Il tecnico: Dott. Ing. Claudio Zanetti



Cittadella, li 17 aprile 2019

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ZONA D3/009 "VIA G. GALILEI"**

#### **Art. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI**

L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo è quella compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche, parti integranti del Piano stesso, a seguito di Accordo Pubblico Privato di cui alla Delibera Consiglio Comunale n° 16 del 29.05.2018 e meglio specificato negli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento generale;
- Tav. 2 - Rilievo planialtimetrico e sottoservizi esistenti - stato di fatto;
- Tav. 3 - Planimetria generale - stato di progetto e dimostrazione standard con aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico;
- Tav. 4 - Sezioni stato di fatto - progetto - confronto;
- Tav. 5 - Rete acque meteoriche;
- Tav. 6 - Rete Enel, pubblica illuminazione, Telecom;
- Tav. 7 - Rete acquedotto e fognatura nera;
- Tav. 8 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 - Caratteristiche geometriche;
- Tav. 9 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 - Segnaletica orizzontale e verticale;
- Tav. 10 - Intersezione e rotatoria su S.R. 47 - Planimetria comparativa di raffronto;
- Tav. 11 - Opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di fatto;
- Tav. 12 - Opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di progetto;
- Tav. 13 - Opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta, planimetria e sezioni stato di confronto;
- Tav. 14 - Planivolumetrico fabbricato commerciale (media struttura di vendita);
- All. A - Computo metrico estimativo e preventivo di spesa opere di urbanizzazione primarie;
- All. B - Computo metrico estimativo e preventivo di spesa opere di urbanizzazione secondarie, Rotatoria su S.R. 47 della Valsugana;
- All. C - Computo metrico estimativo opere fuori ambito - Pista ciclo pedonale su Via Europa e Via Casaretta - Perequazione;
- All. D - Norme tecniche attuative;
- All. E - Relazione tecnica illustrativa e verifica dimensionamento del piano di lottizzazione;

- All. F - Relazione geologica - geotecnica - ambientale;
- All. G - Valutazione previsionale acustico;
- All. H - Schema di convenzione;
- All. I - Documentazione fotografica;
- All. L - Prontuario mitigazione ambientale;

Il Piano Urbanistico Attuativo viene attuato nel rispetto delle norme del P.I. vigente, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici, dal planivolumetrico e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovranno 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 P.U.A. 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.U.A., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P.I. vigente.

## **Art. 2 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

La destinazione d'uso dell'edificio da realizzare previsto nel P.U.A. sarà tra quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente per le zone D3: commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio.

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- infrastrutture di servizio e di supporto alla mobilità, quali stazioni di servizio, autofficine, spazi espositivi, strutture turistico – ricettive e di sottoservizi;
- attività commerciali all'ingrosso e di vendita al minuto;
- uffici e attività direzionali in genere, banche;
- artigianato di servizio;
- attrezzature di interesse collettivo;
- uffici di pertinenza;
- impianti tecnologici;
- locali per l'assistenza e il ristoro degli addetti.

### **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.14 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della Tav.14. La tipologia edilizia prevista è di fabbricati isolati o a blocco.

Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della Tav.3.

Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici etc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. vigente - Regolamento Edilizio e dalle presenti norme.

In particolare la pensilina aggettante lungo la S.R. 47, potrà essere realizzata ad una distanza dalla sede stradale non inferiore a ml. 6,50, purché la stessa sia posizionata ad una altezza minima dalla quota stradale di ml. 5,50.

### **Art. 4 - PLANIVOLUMETRICO**

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav.14 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.U.A.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti dall'art. 2 delle presenti norme;
- la tipologia edilizia;
- 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 interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici.

Gli schemi tipologici indicati nella tavola di progetto Tav.14 sono vincolanti.

Per quanto concerne gli accessi carrai riportati nella Tav.3 assumono valore vincolante, ed il loro numero, posizione e dimensione dovranno essere confermati prima del collaudo finale delle OO.UU.

### **Art. 5 - DISTACCHI**

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10,00 ml. o in aderenza, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

- Distanza dai confini (Dc): minima di 5,00 ml.

Distanze inferiori e l'edificazione in aderenza, sono consentite previo accordo tra i confinanti.

- Distanza dalle zone residenziali e dai fabbricati ai sensi dell'art. 6 punto 3), comma 1, del Regolamento Edilizio Vigente non adibiti ad attività produttive, commerciali, artigianali: minima 20,00 ml.

Distanze inferiori e l'edificazione in aderenza, sono consentite previo accordo tra i confinanti.

La distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a 10,00 ml., ad eccezione per le pensiline come previsto nell'art. 3, comma 4, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 6 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE**

Le altezze massime degli edifici sono quelle indicate nel planivolumetrico della Tav. 4 in particolare l'altezza massima prevista per gli edifici è di 8,50 ml. Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in nr. 2 compreso il piano terra. La copertura degli edifici potrà essere a falde e o piana.

#### **Art. 7 - TOTEM**

In deroga a quanto previsto dall'art. 82 del R.E.C. il Totem previsto nell'area privata di pertinenza della media struttura di vendita di cui al presente P.U.A., potrà essere realizzato con le misure riportate nello schema grafico analitico allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il Totem potrà essere posizionato perpendicolarmente alla sede viaria di Via Galileo Galilei e a non meno di ml. 3,00 dai confini di proprietà.

#### **Art. 8 - AREE SCOPERTE**

Le aree scoperte sia ad uso esclusivo che a uso pubblico che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato.

#### **Art. 9 - PARCHEGGI**

Oltre ai parcheggi di uso pubblico già indicati nella Tav. 3, ogni edificio dovrà essere dotato di appositi spazi a parcheggi 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 destinazione commerciale dovrà inoltre essere ricavata l'ulteriore superficie a parcheggio e a verde prevista dalle norme del P.I. e pari ad almeno 80 mq. di parcheggio e 40 mq. di verde ogni 100 mq. di superficie di vendita.

### **Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. verranno precisate in sede di progetto esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici allegati previo parere degli enti erogatori dei servizi, qualora necessario.

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

- le strade di penetrazione urbana;
- il verde pubblico attrezzato e alberato;
- i parcheggi di superficie;
- i percorsi pedonali pubblici;
- tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Le strade di penetrazione distribuiscono gli accessi ai lotti e sono dotate dei sottoservizi a rete.

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. 11 - 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.

Il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che delle opere edilizie per la ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e/o cambio di destinazione d'uso con o senza opere, visto l'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione che prevedono la composizione planivolumetrica vincolante, potrà essere, a scelta dell'attuatore, o il Permesso di Costruire o la S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001.

- Allegato: schema grafico-analitico del Totem.

Cittadella, li 17 aprile 2019.

**Il Tecnico**  
**Ing. Claudio Zanetti**



