

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA C2/130 “Via Beltramina”

DITTA: BACCIN ANCILLA
FRIGO ALESSANDRO
FRIGO PAOLO
FRIGO STEFANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 3

Il tecnico: Dott. Arch. Paola Frigo

Cittadella, lì 21 Gennaio 2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ZONA C2/130 “VIA BELTRAMINA”

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:

- Tav. 1 - Planimetria generale con inquadramento territoriale, documentazione fotografica stato di fatto;
- Tav. 2 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria: Individuazione delle reti tecnologiche;
- Tav. 3 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria: Individuazione standard e viabilità con segnaletica;
- Tav. 4 - Planivolumetrico fabbricati stato di progetto;

- All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A., descrizione opere di urbanizzazione e renders;
- All. 2 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 3 - Norme tecniche di attuazione;
- All. 4 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;
- All. 5 - Relazione compatibilità idraulica;

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 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 P.U.A.

Art. 2 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso degli edifici da realizzare previsto nel PUA sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente per le zone residenziali.

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

- commerciale: negozi o magazzini, fino ad un massimo di 100 mq. di superficie utile;
- 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.

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. 4 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della Tav. 4. La tipologia edilizia prevista è di fabbricati isolati o aggregati. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della Tav. 2. Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici etc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. vigente - Regolamento Edilizio.

Art. 4 PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 4 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. 4 sono vincolanti.

Per quanto concerne gli accessi carrai riportati nella Tav. 4 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. La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5,00 ml., salvo diverso

accordo tra i confinanti. Tale accordo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei registri ipotecari.

La distanza minima dalle strade non potrà essere inferiore a 5,00 ml.

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 9,50 ml. Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in 2 compreso il piano terra. È sempre concesso inoltre un piano interrato.

Art. 7 AREE SCOPERTE

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a ghiaio mobile e/o 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 già indicati nella Tav. 3, 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.U.A. verranno precisate in sede di progetto esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici allegati previo parere degli enti erogatori dei servizi.

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

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

La strada di penetrazione distribuisce gli accessi ai lotti ed è dotata 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. 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.

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.

Cittadella, lì 21 Gennaio 2019

Il tecnico