

COMMITTENTE: ECO-DEM S.R.L.

PROGETTISTA: ING. STEFANO BARBI

VARIANTE N.1 AL P.D.L. ZTO D3/007
VIA CRISTOFORO COLOMBO

PROGETTO ESECUTIVO
OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL
SECONDO STRALCIO DEL P.D.L. ZTO D3/007

ALLEGATO G
NORME TECNICHE OPERATIVE

www.barbiarcastudio.it



PROGETTI DI INGEGNERIA EDILE E CIVILE

Via Dante Alighieri, 10 - 37012 Bussolengo-VR
Tel. 045 7150508 - Fax 045 6702480
PIVA 03092100233

progetti@barbiarcastudio.it

Bussolengo, 11.09.2020

ALLEGATO G – NORME TECNICHE OPERATIVE

ALLEGATO G

NORME TECNICHE OPERATIVE

1. PREMESSA

L'area in oggetto, meglio individuata negli elaborati grafici che si allegano, ricade in zona D3 del vigente Piano degli Interventi Comunale.

Tali aree risultano oggetto di P.U.A. a seguito di A.P.P. Accordo Pubblico Privato di cui all'Atto d'Obbligo di prot. n. 0001169 del Comune di Cittadella in data 15.01.2016 Class: 10/44 Fasc: 2012/12.

2. FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme forniscono indicazioni e prescrizioni relativamente alla disciplina degli interventi. Il Piano Attuativo è costituito dagli elaborati previsti ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n.11/2004 e ss. mm. ii.

3. VALIDITA' ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente Piano Attuativo ha validità ed efficacia per 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e ss. mm. ii..

L'edificazione sui singoli lotti avviene mediante Permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi.

4. DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Le destinazioni d'uso delle aree interessate dal Piano Attuativo sono indicate nelle tavole di progetto:

- Zona ZTO F – codice 04 “aree per l'istruzione”;
- Zona ZTO D3 “Commerciali, direzionali e per artigianato di servizio”;
- Aree a standard per urbanizzazione primaria, quale verde e parcheggi pubblici
- Aree per strada di lottizzazione e marciapiedi

5. PLANIVOLUMETRICO

Il planivolumetrico indicato nel Piano Attuativo è indicativo, potendosi variare in fase esecutiva per permettere una migliore composizione architettonica, fermo restando l'obbligo del perimetro di massimo ingombro individuato nel rispetto delle distanze minime dalla strada e dai confini stabilite dalle vigenti norme PI.

6. NORME PER L'EDIFICAZIONE

Nell'ambito del Piano Attuativo si applicano i limiti e le prescrizioni stabilite dall'art. 112 – Zone D3 “Commerciali, direzionali e per artigianato di servizio” e dall'art. 137 – Spazi destinati a parcheggio

delle Norme Tecniche Operative del PI vigente, oltre a specifiche tecniche dettate dalle successive norme di piano.

Tipologia edilizia: edifici isolati o a blocco

Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle Norme Tecniche Operative del PI vigente quali:

- infrastrutture di servizio e di supporto alla mobilità, quali stazioni di servizio,
- autofficine,
- spazi espositivi,
- strutture
- turistico-ricettive e di ristorazione,
- attività commerciali all'ingrosso e di vendita al minuto,
- uffici e attività direzionali in genere,
- banche,
- depositi,
- artigianato di servizio,
- attrezzature di interesse collettivo.

Non sono consentite attività di trasformazione.

Nelle Z.T.O. "D" sono ammesse, in quanto attività complementari e compatibili:

- uffici di pertinenza
- impianti tecnologici
- locali per l'assistenza e il ristoro degli addetti.

Modalità di intervento: subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, mentre per il resto valgono le norme previste per le zone D1. Sono consentiti gli interventi edilizi diretti nei casi di strumenti attuativi già approvati.

Per gli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Altezza massima dei fabbricati (H): 8,50 ml, e comunque con un massimo di due piani.

Rapporto di copertura (Rc): massimo 50% della superficie del lotto.

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: minima 20,00 ml. Distanze inferiori e l'edificazione in aderenza, sono consentite previo accordo tra i confinanti.

Distacco tra edifici: ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968.

Distacco da fabbricati 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.

Distanza dalle strade: minima ml 10,00.

In caso di prevalente allineamento precostituito a minore distanza, è consentita l'edificazione contigua all'esistente con il mantenimento della distanza in atto nel rispetto comunque del D.M 1444/68 e codice della strada; non sono ammesse strade minori di ml 10,00 complessivi di marciapiedi, o secondo gli allineamenti del Piano Attuativo se con previsioni planivolumetriche.

Standard urbanistici

Lo strumento urbanistico attuativo prevede il ricavo delle superfici minime a standard pubblico previste dalla Legge Regionale n.11/2004, così come rappresentate graficamente e dimostrato analiticamente negli elaborati grafici allegati al Piano.

Le aree scoperte destinate a parcheggio privato delle attività da insediare saranno oggetto di specifico dimensionamento in base alle destinazioni d'uso previste all'interno dei singoli lotti ai sensi dell'art. 137 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente e delle Leggi Regionali di settore.

Le aree commerciali devono essere adeguate a quanto previsto dalla L.R. n. 15/2004.

7. TOTEM

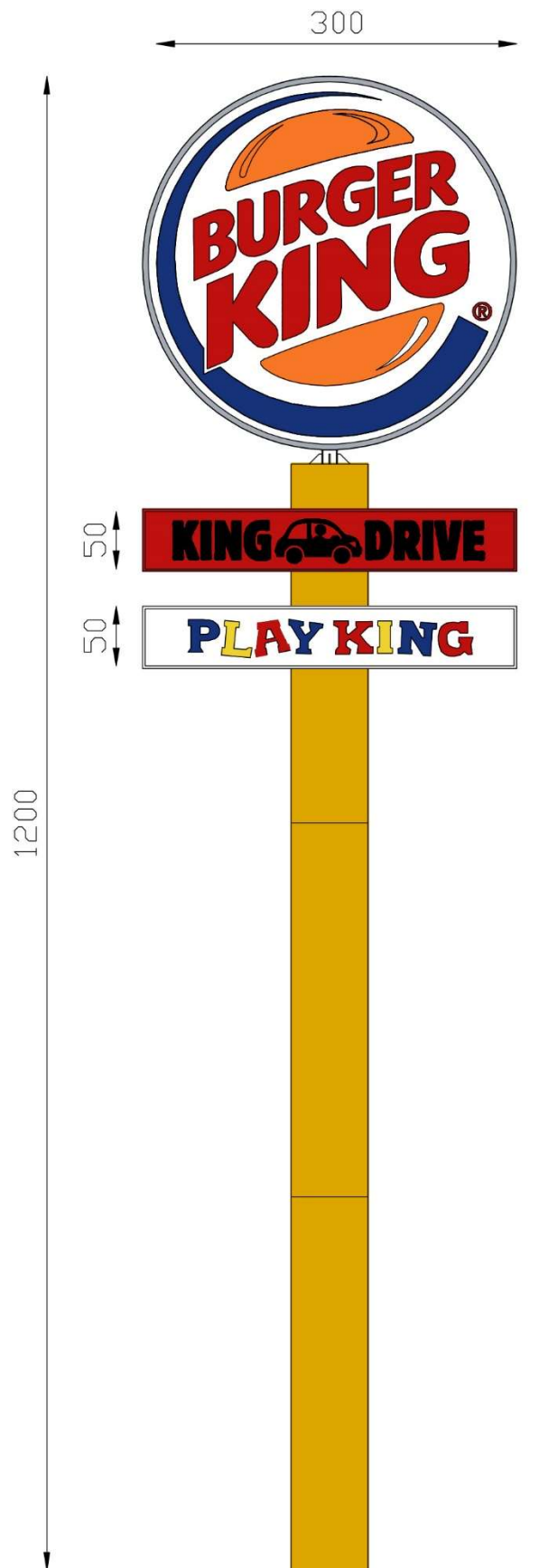
In deroga a quanto previsto dall'art. 82 del R.E.C. il Totem previsto nell'area di pertinenza della media struttura di vendita di cui al presente P.U.A., potrà essere realizzato con le misure riportate nello schema grafico analitico allegato alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il Totem potrà essere posizionato perpendicolarmente alla sede viaria di via Galileo Galilei a non meno di ml.0,50 dai confini di proprietà.

Bussolengo, 11.09.2020

Il tecnico, Ing. Stefano Barbi





Schema grafico analitico totem - prospetto