

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.U.A.

1 - Il presente piano urbanistico attuativo (P.U.A.) si estende nell'area contraddistinta al N.C.T. del Comune di CITTADELLA - Foglio 13 - mappali n. 430, 432, 431, 519, 520, 667, così come evidenziato nella Tav.1 di inquadramento topografico.

2 - La normativa del P.U.A. fa riferimento alle norme del P.I. del Comune di Cittadella, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 26.02.2010 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010

Art. 2 - ELABORATI DEL P.U.A.

Il presente P.U.A. è composto dai seguenti elaborati:

- All. A: Relazione illustrativa e Stima dei lavori;
- All. B: Norme Tecniche di attuazione;
- All. C: Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione;
- All. D: Computo metrico estimativo
- All. E: Schema di convenzione.
- All. F: Visure catastali
- Tav. n. 1: Stato di fatto: inquadramento topografico, individuazione P.U.A.;
- Tav. n. 2: Stato di fatto: estratto aerofotogrammetrico curve di livello;
- Tav. n. 3: stato di fatto: documentazione fotografica;
- Tav. n. 4: Stato di fatto: individuazione reti tecnologiche attuali;
- Tav. n. 5: Progetto: aree per opere di urbanizzazione e verifica dimensionamento;
- Tav. n. 6: Progetto: parametri urbanistici ed edilizi;
- Tav. n.7: Progetto: parametri urbanistici ed edilizi, pianta esecutiva, sezione segnaletica verticale ed orizzontale, accessibilità L.1389;
- Tav. n.8: Progetto fuori ambito: stato attuale innesto via Laghi su rotatoria.
- Tav. n. 9: Progetto fuori ambito: stato di progetto rettifica curva, prolungamento marciapiede, spostamento attraversamento pedonale, riposizionamento segnaletica;
- Tav. n. 10: Progetto fuori ambito: comparativa, particolari costruttivi; acquedotto, illuminazione pubblica, ingrandimento scala 1:200;

Art. 3 - CARATTERE DELLE PRESCRIZIONI

Sono considerate di carattere obbligatorio e quindi non suscettibili di deroga, tutte le prescrizioni riguardanti gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso ed inoltre quelle esplicitamente dichiarate come tali nei successivi articoli. Le rimanenti norme si intendono formulate solamente a titolo orientativo.

CAPO II RICHIAMI AL P.I.

Art. 4 - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Per le categorie d'intervento previste per gli edifici di nuova edificazione valgono le norme di cui all'art. 110-111 delle N.T.O. del P.I. (fatto salvo quanto riportato nei successivi articoli delle presenti N.T.A.)

Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse fanno riferimento alle definizioni date dall' art. 110-111 delle N.T.O. del P.I. relativo al sistema insediativo produttivo. Viene comunque rispettato quanto previsto e limitato dall'art. 109 delle N.T.O. del vigente P.I.

CAPO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI

1 - LOTTI:

Nella tavola n. 6 è individuato l'ambito di "massimo ingombro edificabile". Per esso è stata riportata la superficie fondiaria, la superficie massima edificabile, la superficie degli edifici esistenti e la superficie rimanente per nuovi ampliamenti.

2 – SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, le terrazze fino a ml 1,50 (incluse le logge sporgenti rispetto al fronte dell'edificio di eguale dimensione massima), le scale aperte, i maggiori spessori delle murature perimetrali in applicazione a quanto disposto dal D.Lgs 115/2008.

Art. 7 - PARAMETRI EDILIZI

1 - LIMITE E MODALITA' DI EDIFICAZIONE

Nella tav. n. 6 sono individuati i "massimi ingombri edificabili" all'interno dei quali devono essere collocate le nuove costruzioni o/e ampliamenti dei fabbricati esistenti. Le pareti degli edifici all'interno dei singoli ambiti edificabili non potranno avere distanza inferiore a ml. 3.00, e nel caso di distanza inferiore a ml. 10. 00 le finestre non avranno le caratteristiche di "veduta", ai sensi dell'art. 900 , ma eventualmente solo di "luce" ai sensi degli artt. 900 e 901 del Codice Civile.

All'interno del lotto nr. 1 sono presenti due edifici, è previsto il loro cambio d'uso in conformità alla destinazione di zona e comunque nel rispetto dell'art.110 – 111 delle NTO vigenti. Ai fini del calcolo della superficie edificabile si devono detrarre le superfici esistenti all'interno del PUA. E' sempre consentita la realizzazione di un volume max di mc 500,00 per abitazione del proprietario o del custode.

2 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima dei corpi di fabbrica è fissata in ml 10.00, da tale limite sono esclusi gli impianti tecnologici.

3 - AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Nella tavole n. 5 è individuata l'area di pertinenza dell'edificio che corrisponde alla superficie fondiaria, risulta delimita da recinzioni esistenti e fabbricati a confine.

4 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie sono tutte quelle compatibili con la destinazione di zona D.

Art. 8 - STANDARS URBANISTICI

1 - Nella tavola n. 5 e 7 sono individuati gli spazi per servizi pubblici, in particolare l'urbanizzazione primaria.

2. - Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle elencate al primo comma dell'art. 4 della legge n.847/1964, integrato dall'art. 44 della legge n.865/1971; esse sono specificate dettagliatamente nel successivo art. 9. Tali aree sono evidenziate nella tavola 6/a di progetto urbanistico.

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Nelle tavole n. 5, 6, 7 sono indicate le opere di urbanizzazione primaria. Esse comprendono:
strade per il traffico veicolare;

spazi di sosta e di parcheggio;
spazi a verde.

Nelle suddette tavole sono riportate le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strade.

Per quanto riguarda le direttrici ed eventuali aree per gli impianti tecnologici quali rete acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete fognaria si precisa che saranno trattati come dei semplici allacci privati pertanto tali impianti non saranno oggetto di collaudo finale e saranno esenti dal reperimento del "benestare tecnico" da parte degli enti specifici.

2. La dotazione di spazi pubblici sono previste dal P.U.A. per l'intero fabbisogno relativo alle destinazioni produttiva ed artigianale. Per le destinazioni compatibili che richiedono dotazione di spazi pubblici maggiori di quanto sopra detto è necessario reperire all'interno dei singoli lotti le ulteriori aree necessarie.

Nelle aree per spazi pubblici possono essere localizzati gli impianti tecnologici necessari, quali cabine elettriche, telefoniche e del gas, che dovranno tuttavia essere progettate in modo tale da creare il minor impatto ambientale e rischio possibile.

La scelta di tutti i materiali di pavimentazione e finitura degli spazi pubblici dovranno essere concordati con i competenti uffici comunali.

3. Il rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà avvenire successivamente all'approvazione del P.U.A. all'avvenuto rilascio di relativo permesso ed eseguito l'inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione.

In sede di approvazione del P.U.A. potranno essere eseguiti eventuali aggiustamenti alle infrastrutture pubbliche nel rispetto dei tracciati e dei parametri previsti dal P.U.A.

4. Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dei singoli edifici dovranno essere ultimate e collaudate anche parzialmente le opere di urbanizzazione.

Il Tecnico Progettista
