



## COMUNE di CITTADELLA

Provincia di Padova

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

P.U.A. ATO n. 13 area n. 80 – Tipo Zona C3/169  
stralcio Ovest Bottelli Mq 2.167,00  
P.D.L. via Casaretta

### “AII. C” NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### OGGETTO

Realizzazione verde e parcheggi pubblici  
nell’ambito del P.D.L. via Casaretta.

#### COMMITTENTE (proprietario mapp. 601-1167)

Bottelli Emanuele

#### PER PRESA VISIONE (proprietari mapp. 602)

Sartori Mariangela

Lago Giacomo

Lago Gianmaria

Zecchin Susanna (usufruttuaria)

cittadella. 24 febbraio 2022

arch roberto gobbo  
via immacolata 3/3  
35013\_cittadella [pd]

t\_f 049 561 00 82  
c 339 46 14 875  
e rob.gob@libero.it



## **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 (STRALCIO BOTTELLI e STRALCIO LAGO/SARTORI) nelle seguenti tavole e descritta negli allegati, parti integranti del Piano stesso con elaborati e tavole aggiornate a GENNAIO 2022:

#### **TAVOLE**

- Tav. 1 - Rilievo topografico con Inquadramento territoriale
- Tav. 2 - Planimetria rilievo stato attuale con dettaglio reti tecnologiche esistenti
- Tav. 3 - Tavola di progetto – planimetria intervento - standard - dati
- Tav. 4 - Planimetria sistemazione a terra con reti tecnologiche
- Tav. 5- Planimetria dimostrazione superfici impermeabili e permeabili
- Tav. 6 - Piano Guida Stralcio Sartori - planimetria intervento - standard – dati
- Tav. 7 - Piano Guida Stralcio Sartori - Planimetria sistemazione a terra con reti tecnologiche

#### **ALLEGATI**

- ✓ All. A - Relazione tecnico - 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 - Visure Catastali
- ✓ All. G - Relazione di compatibilità idraulica asseverata
- ✓ All. H - Relazione idraulica
- ✓ All. I - Relazione Legge 13/1989
- ✓ All. L - Dichiarazione Sostitutiva Conformità Sanitaria
- ✓ All. M - Relazione Geotecnica
- ✓ All. N - Zonizzazione Sismica
- ✓ All. O - Mitigazione Ambientale

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,

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 previste 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/artigianale: 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 standard 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.4 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione di progetto, nel comparto Bottelli, avverrà mediante RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE AD USO ARTIGIANALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZA.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della Tav.4. La tipologia edilizia prevista è di case a blocco. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della Tav.4, 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.

Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra e sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato.

Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona ( 800 mc) purché realizzato nel rispetto rigoroso delle norme di cui al titolo IV ° delle presenti NTO.);

L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti. L'incentivo è costituito dall'accesso alla quota parte di indice urbanistico riservato, fino ad una percentuale massima del **20%** calcolata rispetto all'indice di zona complessivo. L'incentivo è attribuito secondo i modi e le condizioni definite dal "**Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**".

### **Art.4 PLANIVOLUMETRICO**

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav.4 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.D.L. e quelle contenute dall' 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 n° 4 sono indicativi.

## **Art.5 DISTACCHI**

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 mt nel caso di pareti finestrate, tra pareti non finestrate, i nuovi fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà, ancorché fronteggianti edifici costruiti a distanze inferiori dai confini di proprietà. La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 mt, 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 2,5 mt, così pure i gazebo, i pergolati, le casette di legno e gli arredi da giardino. Il tutto come definito dal Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 12 del 29/04/2019 ed NTO adeguati alla Determinazione del 05/2022.

## **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 mt. 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 3 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 mt.

## **Art.7           AREEE SCOPERTE**

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde, così come le aree destinate a verde pubblico mantenendo la superficie permeabile minima al 40% dell'area libera.

## **Art.8            PARCHEGGI**

Ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di almeno due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 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 della Tav.3.

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

- il verde pubblico;
- area a parcheggio e spazio di manovra;
- 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. vigenti.

