



STUDIO ASSOCIATO

Giorgio Antonello / Architetto - Claudio Zanetti / Ingegnere

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C3/20 "ZANON - VIA BATTISTEI"**

**DITTA: ZANON MASSIMILIANO
ZANON FRANCESCA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 4

Il tecnico: Dott. Ing. Claudio Zanetti

.....


Cittadella, lì 13 / 11 / 2025.

* All.04_Norme_Tecniche_Attuazione_PUA_Zanon_Novembre-2025.doc *

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ZONA C3/20 “ZANON – VIA BATTISTEI”

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 - Planimetrie inquadramento generale;
- Tav. 2 - Stati di fatto, progetto e confronto: individuazione comparto ed aree a standard;
- Tav. 3 - Reti tecnologiche: stati di fatto e progetto;
- Tav. 4 - Stato di progetto: particolari sistemazione esterna e viabilità;
- Tav. 5 - Stati di fatto, progetto e confronto: sezione tipo A-A;
- Tav. 5 bis - Stati di fatto, progetto e confronto: sezione longitudinale tipo B-B;
- Tav. 6 - Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Tav. 7 - Planivolumetrico fabbricato lotto “A” e lotto “B”, stato di progetto;
- Tav. 8 - Stati di fatto e progetto: verifica invarianza idraulica e verifica permeabilità superficiale;
- All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A. e descrizione opere di urbanizzazione;
- All. 2 - Prontuario della mitigazione ambientale;
- All. 3 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 4 - Norme tecniche di attuazione;
- All. 5 - Valutazione di compatibilità idraulica;
- All. 6 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;
- All. 7 - Relazione geologica e geotecnica;
- All. 8 - Attestazione esistenza studi sismici (microzonazione);
- All. 9 – Valutazione incidenza 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 degli edifici da realizzare previsti nel P.U.A. 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

All'interno del perimetro del P.U.A. sono esistenti due fabbricati, uno ad uso residenziale e rurale ed una pertinenza ad uso rurale.

Il Piano, nella tavola di progetto Tav.7, prevede la loro demolizione nell'arco della durata della Convenzione (10 anni), con la priorità per la pertinenza agricola che verrà demolita entro sei mesi dal ritiro del Permesso di Costruire del fabbricato di progetto sul lotto "B".

Il fabbricato residenziale esistente sul lotto "A" verrà demolito nell'arco temporale della validità della Convenzione e, in quanto attualmente occupato dai comproprietari e dalle loro famiglie, non appena le stesse si trasferiranno l'una sul fabbricato previsto nel lotto "B" e l'altra per la demolizione e costruzione del fabbricato sul lotto "A".

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. 7 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della Tav. 7 e la tipologia edilizia prevista è di fabbricati isolati o aggregati. Per i tipi edilizi, la volumetria massima è fissata dalle tavole n° 2 e 4. 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. 7 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.

Gli schemi tipologici indicati nella tavola di progetto Tav. 7 sono vincolanti.

Per quanto concerne gli accessi carrai riportati nella Tav. 7 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. 7, in particolare l'altezza massima prevista per gli edifici è di 8,50 ml.

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

La copertura degli edifici dovrà essere a falde.

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 eventuali panchine ed alberature.

Art. 8 PARCHEGGI

Oltre ai parcheggi di uso pubblico già indicati nella Tav. 2, 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:

- 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, progettate conformemente a quanto previsto dall'art. 135 delle N.T.O. del P.I. che fissa la larghezza minima della carreggiata in 3,50 ml, 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. 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 13 novembre 2025.

Il Tecnico
Ing. *Claudio Zanetti*

