ADOTTATO CON D.C.C. N. 20 IN DATA 25.06.2025

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

Piano Urbanistico Attuativo denominato

Comparto 3 ex FACCO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Comune di Cittadella - Prot. n. 44038 del 25/11/2024

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

1 – Il presente Piano Urbanistico Attuativo si estende nell'area contraddistinta al N.C.T. del Comune di Cittadella – Foglio 32 – parte del mappale 2056, così come evidenziato nella planimetria catastale riportata nella tav. n°1.

2 - La normativa del P.U.A. fa riferimento alle norme del P.I. del comune di Cittadella, approvato con delibera del Consiglio Comunale con D.C.C. 12 DEL 29.04.2019.

Art.2 – ELABORATI DEL P.U.A.

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

- Allegato 1 Relazione Tecnico-Descrittiva e Documentazione Fotografica;
- Allegato 2 Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato 3 Prontuario di mitigazione ambientale;
- Tav. n. 1 estratti e planimetria;
- Tav. n. 2 planimetria situazione esistente e/o emergente dalla 1 variante al P. di R. 04/2013;
- Tav. n. 3 determinazione della superficie reale comparo 3;
- Tav. n. 4 piante del capannone esistente nel comparto 3 da demolire;
- Tav. n. 5 prospetti e sezioni capannone esistente nel comparto 3 da demolire;
- Tav. n. 6 determinazione del volume lordo del Fabbricato B ricadente nel comparto 1°;
- Tav. n. 7 determinazione del volume lordo del Fabbricato C ricadente nel comparto 2;
- Tav. n. 8 determinazione degli standards di Legge di P.U.A.
- Tav. n. 9 planimetria ingombro massimo dell'interrato dei futuri edifici nei lotti 1,2,3,4,5;
- Tav. n. 10 planimetria stato di progetto, massimo inviluppo, tabella lotti, specifica alberature;
- Tav. n. 11 planimetria di progetto con segnaletica orizzontale e verticale;
- Tav. n. 12 planimetria con quotatura opere urbanistiche di progetto;
- Tav. n. 13 determinazione e verifica degli standards a parcheggio e a verde di progetto;
- Tav. n. 14 planimetria con individuazione delle aree a standards da cedere;
- Tav. n. 15 planimetria comparativa;
- Tav. n. 16 profili altimetrici attuali e sezioni di dettaglio;
- Tav. n. 17 profilo longitudinale strada di progetto;
- Tav. n. 18 sezioni tipo a fine opere di progetto;
- Tav. n. 19 sezioni trasversali a fine opere di progetto ;
- Tav. n. 20 rete acque nere;
- Tav. n. 21 invarianza idraulica e rete acque bianche;
- Tav. n. 22 rete Telecomunicazioni;
- Tav. n. 23 rete e-distribuzione;
- Tav. n. 24 rete pubblica illuminazione.

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

Comune di Cittadella - Prot. n. 44038 del 25/11/2024

RICHIAMI AL P.I.

Art.4 – TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Per le categorie d'intervento previste per gli edifici di nuova edificazione valgono le norme del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 12 del 29.04.2019.

Art.5 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse fanno riferimento alle definizioni delle N.T.O. del P.I. relativo agli insediamenti residenziali. Pertanto sono sempre ammessi, oltre alla residenza:

- Cinema, teatri e altri luoghi di svago;
- Magazzini, depositi commerciali/direzionali e laboratori artigianali;
- Artigianato di servizio limitatamente a: corniciaio, sarto, calzolaio, gelaterie, barbieri, parrucchieri, estetiste;
- Lavorazioni artigianali di prodotti tipici locali strettamente legati alla cultura e alla tradizione del territorio;
- Pensioni, ristoranti, trattorie e alberghi;
- Autorimesse pubbliche e private;
- Studi professionali, ambulatori medici, cliniche mediche, strutture sanitarie.

Le attività commerciali e direzionali ammesse potranno essere localizzate esclusivamente ai piani terra degli edifici, mentre ai piani emergenti, oltre il piano terra, potranno essere localizzate entro il limite di 1/3 del volume computabile,

CAPO III

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI

1 – LOTTI:

Nella tavola n. 9 e 10 sono indicati gli ambiti di "massimo inviluppo del fabbricati". Per ogni singolo lotto è riportata la superficie fondiaria, il volume edificabile (V.E.), l'altezza massima del fabbricato e i numeri dei piani fuori terra.

E' fatta salva la possibilità di accorpamento di più lotti senza che questo comporti variante al P.U.A.

2- VOLUME EDIFICABILE (V.E.)

Il volume del fabbricato è il prodotto dato del solido emergente dalla quota del livello del marciapiede e fino all'intradosso del solaio di copertura se questo è orizzontale o fino all'intradosso della altezza media se il solaio è inclinato.

Le modalità di calcolo sono quelle definite dal regolamento edilizio Comunale approvato con D.C.C. 12 DEL 29.04.2019.

Possono essere spostate le volumetrie edificabili da lotto a lotto anche non contiguo, nel limite massimo del 10% del volume.

Nel caso siano unificazione più lotti il volume fuori terra sarà pari alla somma dei volumi dei singoli lotti unificati. Il volume dell'interrato e il suo massimo ingombro, in aggiunta al volume fuori terra di mc. 14.217,08, è rappresentato nella tavola 9 ed è pari a mc. 9867,09. Tale volume sarà interamente o in parte utilizzato intervento per intervento. La perequazione del volume interrato effettivamente utilizzato emergente dal progetto edilizio approvato sarà versata al Comune di Cittadella nella misura di euro 15,00/mc al momento del rilascio dei permessi di costruire nei singoli lotti.

Comune di Cittadella - Prot. n. 44038 del 25/11/2024

Art. 7 – PARAMETRI EDILIZI

1 – LIMITE E MODALITA' DI EDIFICAZIONE

Nella tavola n. 10 sono individuati i "massimi ingombri edificabili" fuori terra all'interno dei quali devono essere collocate le nuove costruzioni.

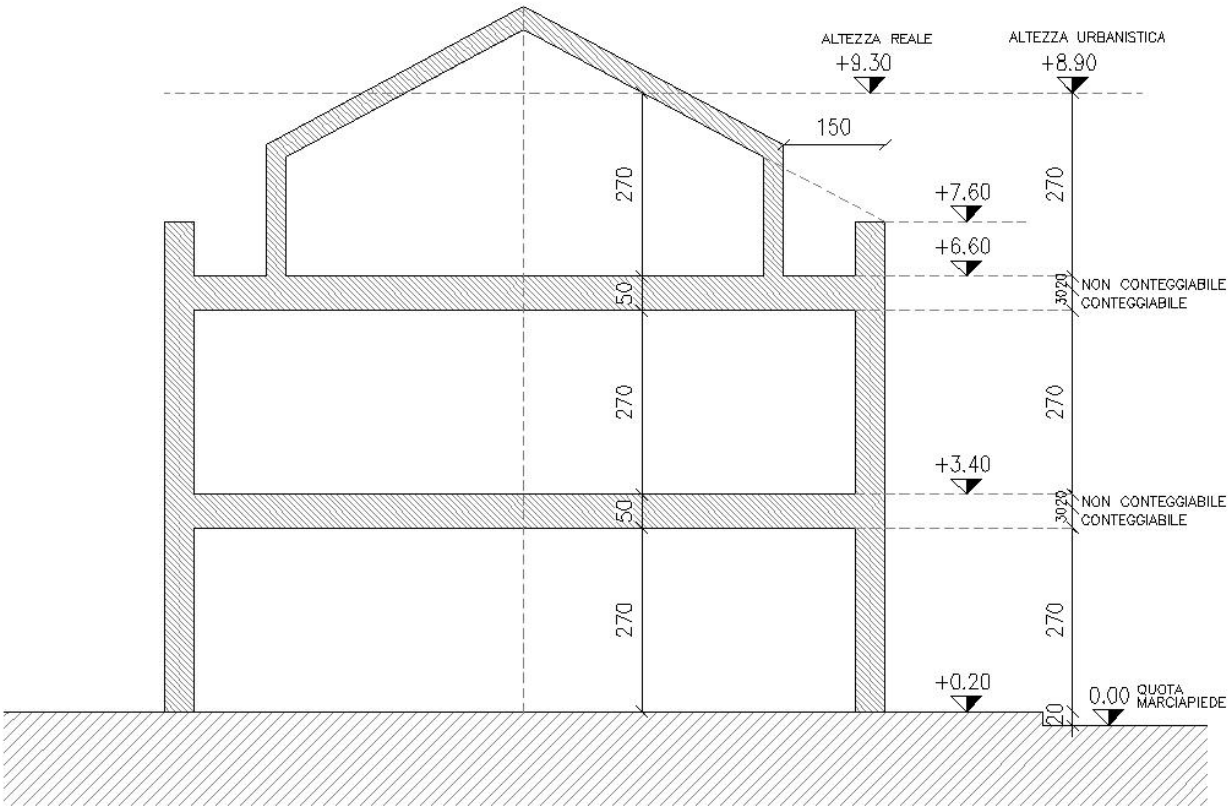
Le pareti degli edifici all'interno dei singoli ambiti edificabili non potranno avere distanza inferiore a ml. 5.00, e nel caso di distanza inferiore a ml. 10,00 le finestre non avranno le caratteristiche di "veduta", ai sensi dell'Art. 900, ma eventualmente solo di "luce" ai sensi degli Art. 900 e 901 del Codice Civile.

Tali norme valgono anche per le pareti ad una distanza inferiore al ml. 10.00 solo per alcuni piani.

2- ALTEZZA DEGLI EDIFICI

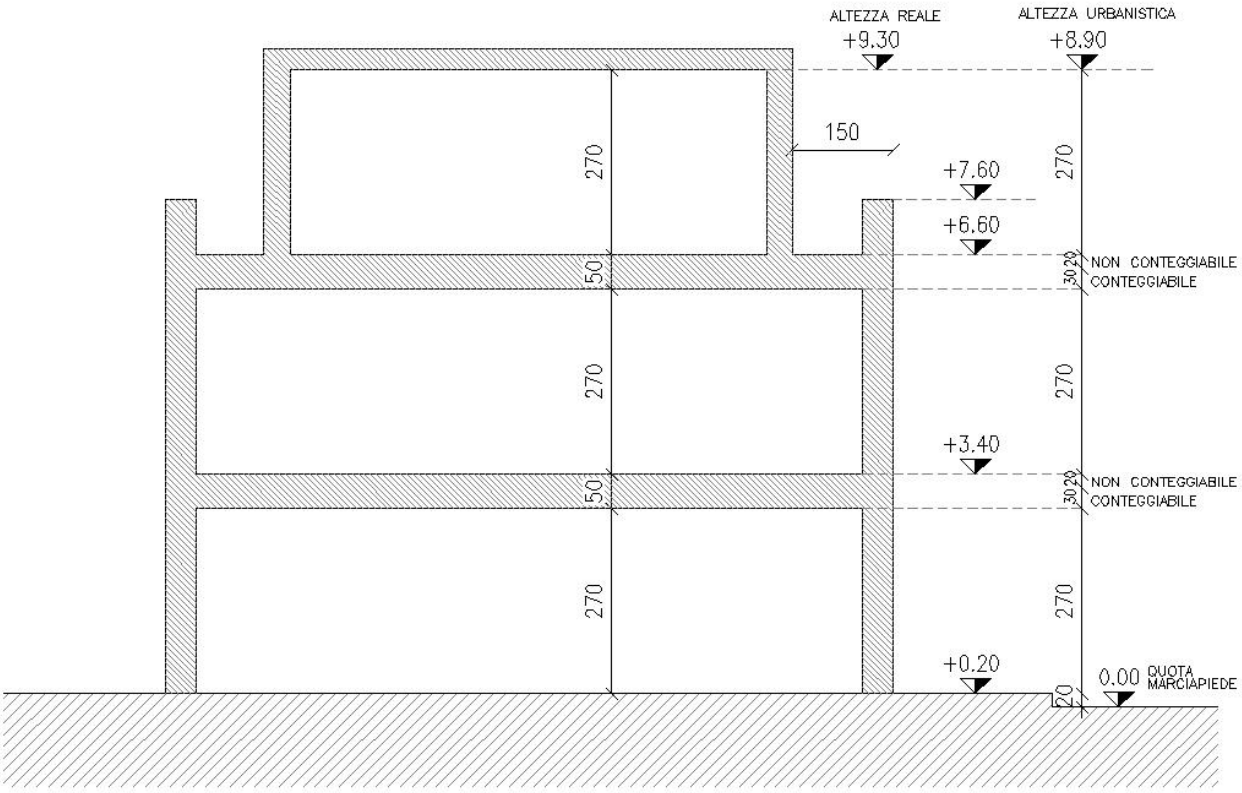
L'altezza massima dei corpi di fabbrica nei singoli lotti potrà essere pari a tre piani fuori terra con altezza utile interna di m. 2,70. La tipologia del secondo piano dell'edificio può essere sviluppata secondo la schema A o B.

SCHEMA A



Comune di Cittadella - Prot. n. 44038 del 25/11/2024

SCHEMA B



3 – AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

I progetti edilizi relativi ai fabbricati devono prevedere anche la sistemazione e l'arredo delle aree di pertinenza. Dovranno essere previste nei progetti edilizi e messe a dimora le previsioni delle piantumazioni a. Le aree di pertinenza potranno essere recintate nel rispetto del Regolamento Edilizio. Le recinzioni del fronte strada dovranno, per quanto possibile, essere tutte realizzate con le medesime caratteristiche. Le recinzioni dei lotti dovranno per quanto possibile essere realizzate senza zoccolatura e in rete metallica zincata o in acciaio.

4 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Possono essere previsti edifici unifamiliari, bifamiliari, a schiera e condominiali in linea o a blocco. Sono consentite di norma autorimesse interrate o seminterrate.

5- PERGOLATI, POMPEIANE, FRANGISOLE / ELEMENTI OMBREGGIANTI.

Negli edifici di progetto nei singoli lotti è possibile prevedere la installazione di tende frangisole o elementi ombreggianti di facciata purchè non costituiscano volumi chiusi ed abbiano sulla sommità teli trasparenti o materiali similari o tende retraibili.

Nelle unità immobiliari di progetto ai piani primo o secondo è consentita la realizzazione di pompeiane in legno o metalliche nella misura massima di mq. 15 per singola unità su tali livelli, purchè la copertura sia aperta o munita di teli frangisole amovibili o tende retraibili.

6- SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PRIVATO.

Comune di Cittadella - Prot. n. 44038 del 25/11/2024

In applicazione all'art. 137 delle norme tecniche operative della 3° variante al secondo piano degli interventi (approvazione con delibera di Consiglio Comunale 34 del 13.08.2021) tutti i lotti facenti parte del piano di lottizzazione potranno ricavare i 2 posti auto per le singole unità immobiliari di progetto all'interno dei fabbricati.

Art. 8 – STANDARS URBANISTICI

Nella tavola n. 13 sono individuati gli spazi per servizi pubblici, comprendenti l'urbanizzazione primaria.

Art. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nella tavola n. 10 sono indicate le opere di urbanizzazione. Esse comprendono:

- Strade per il traffico veicolare;
- Percorsi pedonali;
- Spazi di sosta e di parcheggio;
- Spazi a verde attrezzato;
- Direttrici ed eventuali aree per gli impianti tecnologici.

Nelle suddette tavole sono riportate le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle strade e dei percorsi pedonali. Le donazioni di spazi pubblici sono previste dal P.U.A. per l'intero fabbisogno relativo alle destinazioni residenziali. Per le destinazioni compatibili che richiedono dotazioni di spazi pubblici maggiori della residenza è necessario reperire all'interno dei singoli lotti le ulteriori aree necessarie, o in caso fosse possibile recuperare eventuali eccedenze negli spazi pubblici di progetto.

La progettazione delle reti tecnologiche verrà eseguita in dettaglio in sede di progetto esecutivo e dovrà ottenere l'approvazione degli enti gestori dei servizi.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire dovrà avvenire successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione all'avvenuto rilascio del permesso a lottizzare o scia alternativa al p.c. l'inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione.

In sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere eseguiti eventuali aggiustamenti alle infrastrutture pubbliche nel rispetto dei tracciati e dei parametri previsti dal P.U.A., senza che ciò costituisca variante.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità dei singoli edifici dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primarie relative al comparto, complete dei collegamenti necessari alle reti generali.

Comune di Cittadella - Prot. n. 44038 del 25/11/2024