

COMUNE DI PADOVA - PROVINCIA DI PADOVA
- via corsica / via mandelli -

PROGETTO:

**RICHIESTA DI MODIFICA NON
SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO - P.U.A. "LETIZIA"**

Convenzione del 03/02/2010 rep. 65797 notaio Todeschini
ZONA DI PEREQUAZIONE INTEGRATA - Via Mandelli/Corsica località CAMIN

TAV. N.

D

DESCRIZIONE:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE:

FAMILY S.A.S. di TODARO EMILIO & C.
via Bassi 15 35100 Padova

PROGETTISTA:

riccardo albertini architetto
via sondrio 1 - 35142 padova | via marco antonio calza 1 - 35128 padova
tel./fax 0492615690 - mobile +39335214266 | e-mail arch.riccardoalbertini@gmail.com

SCALA :

DATA :

1 APRILE 2018
2
3
4

FILE :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Finalità

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "LETIZIA" riguardante l'area sita nella località di Camin in Comune di Padova, posta tra Via Corsica, Via Mandelli e Via Pagano.

Secondo il vigente strumento urbanistico attuativo la zona ricade all'interno di "zona di perequazione integrata" ed è disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico nonché da specifici "Criteri e modalità di attuazione delle zone di perequazione" contenuti all'interno delle norme stesse.

L'area è individuata quale parte di territorio, interna al limite urbano, destinata alla nuova edificazione tramite strumento attuativo.

L'intervento prevede la costruzione di dieci edifici privati tutti a destinazione residenziale, il mantenimento di un edificio esistente e la costruzione di un edificio di edilizia residenziale pubblica, con le seguenti tipologie:

- Lotti dall'1 al 7 – abitazioni private uni-bifamiliari o schiere
- Lotto 8 – abitazioni private uni-bifamiliare – schiere o a blocco
- Lotto 9 – edificio esistente con alloggi residenziali e porzione ad uso commerciale e/o direzionale
- Lotto ERP - alloggi per l'edilizia residenziale pubblica

L'altezza per gli edifici risulta:

- Lotti dall'1 al 7 due piani fuori terra + sottotetto + eventuale seminterrato
- Lotto 8 tre piani fuori terra + sottotetto + eventuale seminterrato
- Lotto 9 (edificio esistente) mantenimento altezze esistenti con eventuale raggiungimento dell'altezza massima ammessa per la zona

- Lotto ERP (alloggi edilizia residenziale pubblica) secondo esigenze dell'Amministrazione Comunale

L'altezza massima comunque consentita per la zona risulta essere di ml 8.50.

Art. 2 – procedure d'intervento

L'intervento si attua attraverso l'allegato Piano di Lottizzazione e previo Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e agli edifici.

Art. 3 – stralcio normativa delle Norme tecniche di Attuazione

Secondo le vigenti Norme tecniche di Attuazione per l'area in oggetto sono stabilite le seguenti specifiche.

L'urbanizzazione e l'edificazione sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo predisposto secondo i "criteri di progettazione" generali e specifici.

La zona di perequazione integrata è destinata all'edilizia residenziale privata e pubblica.

Nella zona di perequazione integrata le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ripartizione funzionale:

- Superficie edificabile (Se) non superiore al 30% della superficie territoriale di zona (Sz)
- Superficie da cedere non inferiore al 70% della Sz da destinare, per un massimo del 10%, all'edilizia residenziale pubblica (Sp) nell'ambito della quale vanno ricavati i parcheggi afferenti

Indici urbanistici:

- Indice di edificabilità mc/mq 0,25 riferito alla superficie territoriale di zona (Sz). Nell'ambito della zona destinata ad edilizia residenziale pubblica è ammesso un volume aggiuntivo, non superiore al 25% rispetto a quello sopra definito
- Altezza ml 8,50

- Distacchi come normati dall'art. 7 delle N.d. A. dello strumento urbanistico generale

Indici ecologici:

- Indice di permeabilità non inferiore al 30% della superficie edificabile privata (Se) ed edilizia residenziale pubblica (Sp) 55% della superficie territoriale di zona (Sz)
- Alberature non inferiore a 40 unità/ha ed arbusti 60 unità/Ha

Destinazioni d'uso:

- Residenziale minima 85% del volume
- Residuo flessibile 15 % del volume con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita

Art. 4 – parametri urbanistici del piano di lottizzazione

I parametri urbanistici del piano di lottizzazione sono i seguenti:

- superficie territoriale mq 34.882,87
- superficie edificabile privata mq 10.464,30
- superficie da cedere mq 24.418,57 di cui ERP mq 2440,00
- superficie esterna all'ambito da cedere mq 96,48
- volume edilizia residenziale privata mc 8.720,72
- volume esistente da mantenere mc 4.046,91
- volume edilizia residenziale pubblica mc 2.180,18
- altezza massima di zona ml 8,50

Art. 5 – Modalità di intervento

La realizzazione del piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria; le opere pubbliche saranno realizzate secondo i progetti presentati i quali contengono e prevedono tutte le disposizioni relative alla rete stradale, ai sottoservizi

comprehensive del loro allacciamento a quelli esistenti, alla realizzazione del verde urbano, alla disposizione dei lotti, distanze tra i fabbricati e tra questi ultimi dai confini.

Art. 6 – Distanze ed allineamenti – accorpamento dei lotti

Le distanze previste dal piano di lottizzazione risultano:

- Distanza tra edifici: la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di ml 10 (dieci). E' in ogni caso prescritta una distanza minima di ml 5.00 tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.
- Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste: la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5.00 (cinque)
- Distanza dalle strade e parcheggi pubblici: la distanza non può essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.00 (cinque).

Le nuove costruzioni dovranno ricadere all'interno delle sagome di massimo ingombro riportate nel progetto di lottizzazione.

E' prevista la possibilità di poter procedere all'accorpamento dei lotti limitrofi con un massimo di n. 3 lotti contigui per la realizzazione di edifici di tipologia a schiera-uni-bifamiliare.

E' altresì prevista la possibilità di poter procedere all'edificazione all'interno del singolo lotto, di un fabbricato singolo o edificio bifamiliare, fermi restando i parametri urbanistici del singolo lotto.

Art. 7 – destinazione d'uso

E' prevista la destinazione d'uso di tipo residenziale; per l'edificio esistente si rimanda al successivo art. 11.

Art. 8 – tipologie progettuali

Il presente piano di lottizzazione prevede la realizzazione delle seguenti tipologie progettuali:

Lotti dall'1 al 7 : destinati alla costruzione di abitazioni private a tipologia uni-bifamiliare o schiere, realizzati da due piani fuori terra + sottotetto + eventuale seminterrato

Lotto 8: destinato alla costruzione di abitazioni uni-bifamiliari - schiere o a blocco, realizzate da tre piani fuori terra + sottotetto + eventuale seminterrato

Lotto 9: occupato dall'edificio esistente i cui interventi sono normati al successivo art. 12

Lotto ERP: destinato alla costruzione di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica.

Art. 9 – recinzioni

Sono ammesse le recinzioni perimetrali delle aree private con zoccolo in calcestruzzo o muratura faccia vista preferibilmente con siepi e rete metallica o ringhiera, elementi di arredo e murature, queste ultime in particolare per sottolineare gli accessi pedonali e carrabili e alloggiamento vani contatori.

Verso strada e tra i lotti la recinzione dovrà essere alta al massimo ml 1,50 con parte cieca in muratura alta massimo cm 50, per il resto vale il vigente R.E.

Art. 10 – parcheggi privati

Gli edifici dovranno essere provvisti di almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare da ricavare all'interno della costruzione esclusivamente al piano terra e comunque dovrà essere assicurata una superficie complessiva pari ad 1 mq ogni 10 mc (un decimo del volume) da ricavare anche all'esterno della costruzione.

Art. 11 – norme specifiche per l'edificio esistente

Per l'edificazione esistente è previsto il mantenimento della volumetria come indicato negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione con modifica della destinazione d'uso esistente da artigianale ed agricola in residenziale o assimilabile con i seguenti parametri:

- 85% del volume a destinazione d'uso residenziale

- 15% del volume residuo flessibile con destinazioni d'uso compatibili con la residenza (commerciale, direzionale, ecc) con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita

L'intervento si potrà attuare o con ristrutturazione edilizia o con demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria esistente e rispettando comunque i distacchi e le altezze previste dal P.U.A.

Per gli interventi volti alla modifica della destinazione d'uso e/o all'aumento delle unità immobiliari è richiesta per le destinazioni residenziali una dotazione di parcheggi privati non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di volume e comunque un posto auto ogni nuova unità immobiliare.

Art. 12 – norme specifiche per le nuove costruzioni

La composizione architettonica dovrà seguire i criteri generali imposti dal Regolamento Edilizio del comune di Padova.

I vari edifici dovranno essere edificati all'interno dei perimetri di massimo inviluppo con deroga solo nel caso di accorpamento di più lotti limitrofi ai sensi dell'art. 7.

Per quanto non specificato dalle presenti norme, vale quanto previsto dal P.R.G. e R.E. vigenti.