

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE APPROVATE DGC n. 41 del 23/05/2011**

**Art. 1 - Finalità**

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "Pioveghetto" riguardante l'area sita nella località del quartiere definito tra via Cave e via Pioveghetto, nel Comune di Padova.

Secondo il vigente strumento urbanistico generale la zona ricade all'interno di "zona di perequazione integrata" ed è disciplinata dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., 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.

**Art. 2 - Tipologie progettuali**

L'intervento prevede la costituzione di **sei** lotti privati tutti a destinazione residenziale con il mantenimento degli edifici esistenti con le seguenti tipologie:

Lotto 1	edificio residenziale /commerciale
Lotti 2 – 3	abitazioni private con tipologia uni - bi e trifamiliare
Lotto 4	residence con edifici con tipologia mono – bi e trifamiliare
Lotti 5 – 6	edifici esistenti con possibilità di demolizione e nuova costruzione
Lotto ERP	alloggi per l'edilizia residenziale pubblica

L'altezza degli edifici risulta dalla Tav. 6 "disciplina edilizia".

In particolare i lotti avranno un'edificazione così caratterizzata:

Lotto 1	tre piani fuori terra + sottotetto ed eventuale seminterrato
Lotti 2-3-4-5-6	due piani fuori terra + sottotetto + eventuale seminterrato
lotto ERP	alloggi edilizia residenziale pubblica secondo esigenze dell'Amministrazione Comunale

L'altezza massima comunque consentita per la zona, ad esclusione del lotto n° 1 per il quale vale la specifica previsione planivolumetrica, risulta essere di ml 8.50

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI PROGETTO**

**Art. 1 - Finalità**

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "Pioveghetto" riguardante l'area sita nella località del quartiere definito tra via Cave e via Pioveghetto, nel Comune di Padova.

Secondo il vigente strumento urbanistico generale la zona ricade all'interno di "zona di perequazione integrata" ed è disciplinata dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., 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.

**Art. 2 - Tipologie progettuali**

L'intervento prevede la costituzione di **quattro** lotti privati con prevalente destinazione residenziale con il mantenimento degli edifici esistenti con le seguenti tipologie:

Lotto 1 _ residence con edifici con tipologia uni/bi/trifamiliare/schiera
Lotto 2 _ edifici con tipologia uni/bi/trifamiliare/schiera e blocco
Lotto 3 _ edificio residenziale /commerciale

Lotto 4 \_ edifici esistenti con possibilità di demolizione e nuova costruzione

L'altezza degli edifici risulta dalla Tav. 6 "disciplina edilizia".

L'altezza massima comunque consentita per la zona, ad esclusione del lotto n° 3 per il quale vale la specifica previsione planivolumetrica, risulta essere di ml 8.50

### **Art. 3 – Modalità d'intervento**

La realizzazione dell'edificazione prevista dal piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché alla cessione di tutte le aree **ed opere previste dal P.U.A.** Nel permesso di costruire le opere di urbanizzazione sono contenute tutte le disposizioni relative alla rete stradale, ai sottoservizi (compreso il loro allacciamento a quelli esistenti), alla realizzazione del verde pubblico. I fabbricati verranno realizzati previo permesso di costruire relativo a ciascun lotto edificabile previsto dal P.U.A. e la loro agibilità è subordinata al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 4 - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.**

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.

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

La quota 0.00 per la definizione delle altezze e la determinazione del volume è riferita al marciapiede antistante al lotto edificabile e dovrà tener conto anche delle aree circostanti per salvaguardare il regime idraulico.

Tale quota andrà comunque precisata in sede di inizio lavori con il Settore Infrastrutture.

### **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso ammessa in tutti i lotti del piano è residenziale mentre per **il lotto 1 e 6** è ammessa la destinazione commerciale fino alla concorrenza del 15% del volume totale edificabile, con esclusione delle medio-piccole, medie e grandi strutture di vendita e comunque previa verifica dei requisiti di accessibilità e dotazione specifica di parcheggio, da effettuarsi in sede di domanda di permesso di costruire.

### **Art. 3 – Modalità d'intervento**

La realizzazione dell'edificazione prevista dal piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione **e al collaudo della sola via Pioveghetto**, nonché alla cessione di tutte le aree **a servizi**. Nel permesso di costruire le opere di urbanizzazione sono contenute tutte le disposizioni relative alla rete stradale, ai sottoservizi (compreso il loro allacciamento a quelli esistenti), alla realizzazione del verde pubblico. I fabbricati verranno realizzati previo permesso di costruire relativo a ciascun lotto edificabile previsto dal P.U.A. e la loro agibilità è subordinata al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 4 - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.**

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.

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

La quota 0.00 per la definizione delle altezze e la determinazione del volume è riferita al marciapiede antistante al lotto edificabile e dovrà tener conto anche delle aree circostanti per salvaguardare il regime idraulico.

Tale quota andrà comunque precisata in sede di inizio lavori con il Settore Infrastrutture.

### **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso ammessa in tutti i lotti del piano è residenziale mentre per **i lotti 3 e 4** è ammessa anche la destinazione commerciale fino alla concorrenza massima del 15% del volume totale edificabile, con esclusione delle medio-piccole, medie e grandi strutture di vendita e comunque previa verifica dei requisiti di accessibilità e dotazione specifica di parcheggio, da effettuarsi in sede di domanda di permesso di costruire.

#### **Art. 6 - Distanze ed allineamenti - accorpamento dei lotti**

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 m 10(dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento. E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5 (cinque) 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. Distanza dalle strade e parcheggi pubblici :la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5.00.

Le nuove costruzioni dovranno ricadere all'interno delle sagome di massimo ingombro, riportate nel progetto di lottizzazione (tavola 6).

**E' previsto un macrolotto indicato con il n.4 per il quale deve essere rilasciato un unico permesso di costruire o in alternativa ,la prima domanda di permesso di costruire per i fabbricati, deve contenere la strada interna con i relativi sottoservizi e il planivolumetrico di coordinamento per la progettazione dei successivi lotti.**

#### **Art. 7 - Recinzioni**

Le recinzioni perimetrali delle aree private saranno preferibilmente realizzate con siepi e rete metallica; tuttavia sono ammesse verso le strade lo zoccolo in calcestruzzo o muratura faccia a vista di altezza massima di ml 0,50 e soprastante ringhiera per un'altezza totale di ml 1,50. Gli elementi di arredo e particolari murature potranno essere realizzate con altezza massima di ml 1,50 per sottolineare gli accessi pedonali, carrai e per l'alloggiamento vani contatori. La progettazione delle recinzioni dovrà essere unitaria.

#### **Art. 6 - Distanze ed allineamenti - accorpamento dei lotti**

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 m 10(dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a m 2,50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento. E' in ogni caso prescritta una distanza minima di m 5 (cinque) 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. Distanza dalle strade e parcheggi pubblici :la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5.00.

Le nuove costruzioni dovranno ricadere all'interno delle sagome di massimo ingombro, riportate nel progetto di lottizzazione (tavola 6).

**Nel macrolotto indicato con il n.1 per il quale potrà essere rilasciato un unico permesso di costruire o in alternativa , con la prima domanda di permesso di costruire per i fabbricati, dovrà contenere la strada interna con i relativi sottoservizi e il planivolumetrico di coordinamento per la progettazione dei successivi lotti, che potranno seguire un permesso di costruire diverso e riferito agli eventuali altri singoli lotti.**

**Per quanto riguarda il lotto n.2 potrà essere rilasciato un unico permesso di costruire qualora l'intervento fosse unico o in alternativa, con la richiesta del permesso di costruire del primo fabbricato, dovrà contenere la suddivisione in eventuali altri lotti con il planivolumetrico di coordinamento per la progettazione dei successivi lotti, che potranno seguire un permesso di costruire diverso e che dovranno tener conto delle opere di urbanizzazione esistenti o di eventuali modifiche delle stesse. Le predette modifiche costituiscono miglioria esecutiva e non compartano varianti urbanistiche, e dovranno essere autorizzate dalla ditta lottizzante, tramite atto notorio.**

#### **Art. 7 - Recinzioni**

Le recinzioni perimetrali delle aree private potranno essere realizzate con siepi e rete metallica; tuttavia sono ammesse verso le strade lo zoccolo in calcestruzzo o muratura di altezza massima di ml 0,50 e soprastante ringhiera per un'altezza totale massima di ml 1,50. Elementi di arredo e particolari murature in alcune parti potranno essere realizzate con altezza massima di ml 1,50 per sottolineare gli accessi pedonali, carrai, l'alloggiamento vani contatori o esigenze estetiche. La progettazione delle recinzioni dovrà essere unitaria.

#### **Art. 8 - Parcheggi privati**

In generale i locali accessori (autorimesse, lavanderie e simili) potranno essere realizzati in piani interrati, seminterrati ( sempre con sagoma rientrante nel sedime degli edifici, escluse le rampe) o al piano terra degli edifici. Gli edifici dovranno essere provvisti di almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare da ricavare all'interno della costruzione, comunque dovrà essere assicurata una superficie complessiva ad uso parcheggio pari a 1/10 (un decimo) della cubatura da ricavare anche all'esterno della costruzione.

#### **Art. 9 - Norme specifiche per l'edificazione esistente**

Per l'edificazione esistente è previsto il mantenimento della volumetria come indicato negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione con possibilità della modifica della destinazione d'uso esistente residenziale in commerciale con i seguenti parametri.

- Residenziale minimo 85% (ottantacinque per cento) del volume totale edificabile;
- Residuo flessibile 15% (quindici per cento) del volume totale edificabile.

Sono comunque escluse le medio-piccole, le medie e grandi strutture di vendita.

L'intervento si potrà attuare o con ristrutturazione edilizia o con demolizione e nuova costruzione nei limiti della volumetria esistente all'interno della linea di max inviluppo, nonché rispettando comunque i distacchi e le altezze previste dal PUA.

#### **Art. 10 - Norme specifiche per le nuove costruzioni**

La progettazione architettonica degli edifici dovrà seguire i criteri generali imposti dal Piano, essere improntata al corretto inserimento ambientale degli stessi, **sia in termini di materiali che di morfologia**, nonché ai principi del risparmio energetico e dell'utilizzo delle energie alternative.

*Per quanto non specificato alle nelle presenti norme, vale quanto previsto dal PRG e RE vigenti.*

#### **Art. 8 - Parcheggi privati**

In generale i locali accessori (autorimesse, lavanderie e simili) potranno essere realizzati in piani interrati, seminterrati ( sempre con sagoma rientrante nel sedime degli edifici, escluse le rampe) o al piano terra degli edifici. Gli edifici dovranno essere provvisti di almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare da ricavare all'interno della costruzione, comunque dovrà essere assicurata una superficie complessiva ad uso parcheggio pari a 1/10 (un decimo) della cubatura da ricavare anche all'esterno della costruzione.

#### **Art. 9 - Norme specifiche per l'edificazione esistente**

Per l'edificazione esistente è previsto il mantenimento della volumetria come indicato negli elaborati allegati al Piano di Lottizzazione con possibilità della modifica della destinazione d'uso esistente residenziale in commerciale con i seguenti parametri.

- Residenziale minimo 85% (ottantacinque per cento) del volume totale edificabile;
- Residuo flessibile 15% (quindici per cento) del volume totale edificabile.

Sono comunque escluse le medio-piccole, le medie e grandi strutture di vendita.

L'intervento si potrà attuare o con ristrutturazione edilizia o con demolizione e nuova costruzione nei limiti della volumetria esistente all'interno della linea di max inviluppo, nonché rispettando comunque i distacchi e le altezze previste dal PUA.

#### **Art. 10 - Norme specifiche per le nuove costruzioni**

La progettazione architettonica degli edifici dovrà seguire i criteri generali imposti dal Piano, essere improntata al corretto inserimento ambientale degli stessi, nonché ai principi del risparmio energetico e dell'utilizzo delle energie alternative.

*Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento alle N.T.O. ad al R.E. del P.I. e alle leggi vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire.*