

VARIANTE AL PUA CON PRECISE DISPOSIZIONI PLANOVOLUMETRICHE



Progetto

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO PUA DIEMME**

Via Caprera Padova Italia - NCT FG 84, mapp 208

Committente	Amministratore	
-------------	----------------	--

DUBBINI SRL Via Battaglia 69 35020 Albignasego PD P.IVA 02296380286	Giannandrea Dubbini	
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------	--

Progettista Architettonico	Responsabile	
----------------------------	--------------	--

 L&Z ARCHITECTS via noventana 192 35027 Noventa Padovana Padova Italy studio@lez-a.it tel. +39 049725181 fax +39 049725181, www.lezarchitects.it	Architetto Stefano Liccardo 	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Contenuto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborazione	Scala	N° Prog. 1912	DUB	TAV.	C	rev.
percorso /Volumes/1TB LaCie P9220/DUB/PRESENTAZIONE PUA/DM Park_Progetto PUA.pln- ###		data 02/04/21				-

ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato **"PUA DIEMME"** ubicato in Via Caprera n 13 - Quartiere 5 sud-ovest.

Fanno parte delle presenti norme gli elaborati grafici

L'area interessata dal P.U.A. è quella che risulta compresa nel perimetro d'ambito approvato dal Comune di Padova con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2008/0003 del 14.01.2008.

Il Piano urbanistico attuativo di cui alle presenti norme costituisce variante al piano attuativo già approvato e alla relativa convenzione stipulata in data 2/11/2009 rep 48/857 del Notaio Giorgio Gottardo di Padova .

Le superfici delle zone e delle aree adibite ad urbanizzazione primaria e secondaria, quotate e non quotate nelle planimetrie di piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle medesime, nel rispetto comunque degli standards urbanistici di legge (urbanizzazione primaria e secondaria).

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.

La destinazione d'uso ammessa dal P.U.A. è **RESIDENZIALE**.

All'interno del perimetro del PUA la destinazione d'uso residenziale risulta essere prevalente. Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione residenziale, adottandone i relativi parametri.

ART 3 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione è attuato in un unico intervento, nel rispetto dei criteri informativi del piano stesso.

E' prescritta la demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'ambito del Piano di Lottizzazione e la successiva costruzione di 4 nuovi edifici

L'edificazione del Piano di Lottizzazione in oggetto è quella individuata negli elaborati grafici di progetto-

Nel rispetto dei criteri guida del progetto edilizio, potranno, con SCIA alternativa al Permesso a Costruire, altresì essere effettuate modeste e limitate modifiche, prospettiche e di materiali costruttivi. Dovrà in ogni caso essere mantenuta l'immagine complessiva architettonica come prevista negli elaborati di progetto di P.U.A. Il numero e la partizione interna delle unità immobiliari potrà essere variato sempre nel rispetto del Regolamento Edilizio.

ART. 4 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.

Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nelle Tav **07** e **11**, con apposita differente grafia. Esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al livello medio del mare. Nel rilievo dell'area sono stati adottati appositi capisaldi, la cui monografia compare nella citata Tav "**01 INQUADRAMENTO**". Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav. "**07 ATTACCO A TERRA E PLANIVOLUMETRICO**" citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto pubblico limitrofo ai lotti edificabili. Nel presente P.U.A. è previsto un solo punto di zero urbanistico come indicato nella Tav 07 citata.

ART. 5 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi **prescrittivi** del Piano Urbanistico Attuativo:

- Il volume massimo complessivo dato dalla volumetria esistente 13551 mc incrementato del 25% in applicazione della legge regionale 14/2019 Veneto 2050 che determina una massima cubatura di 16938,80 mc. Il progetto corredato dalle precise disposizioni planovolumetriche prevede la realizzazione di una volumetria inferiore pari a 14612,32 mc fuori terra . Non costituirà variante al piano una variazione della volumetria di progetto nel limite massimo del 5% , nel rispetto delle sagome di massimo involucro dei fabbricati e potrà essere autorizzata con SCIA alternativa al PDC ; non costituirà altresì variante al piano una variazione della volumetria di progetto dovuta a modifiche nel metodo di calcolo delle cubature che intervenissero anche successivamente alle presenti norme

purché non comportino variazione sostanziale alle sagome di progetto dei fabbricati, portando ad una conformazione architettonica completamente differente da quella del progetto allegato .

- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dall'art. 62.1 del vigente Regolamento Edilizio;
- Il minimo indice ecologico;
- La massima altezza dei fabbricati;
- Le linee di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta e in alzato, sia delle parti fuori terra che entro terra;
- I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.;
- I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- Le superfici a standard minime di verde e parcheggio;

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di progetto dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate come varianti di aggiornamento in PDC diretto (o SCIA alternativa al PDC).

Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;

ART. 6 DISTACCHI

In relazione ai distacchi tra gli edifici, si specifica quanto segue:

- le distanze tra fabbricati o corpi di fabbrica contrapposti con pareti finestrate devono essere maggiori o uguali di 10,00 m (vedasi tav. n. 7), mentre la distanza minima tra pareti entrambe non finestrate di fabbricati o corpi di fabbrica contrapposti non può essere inferiore a m 5.00.
- le distanze tra gli edifici di progetto ed i confini del Lotto sono quelle individuate negli elaborati grafici di progetto, con una tolleranza inferiore o uguale a quanto previsto dalla 380/2001 art34 comma 2-ter

ART. 7 ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'edificazione di nuova realizzazione prevede la realizzazione dei garage al piano terra e di 4 piani abitabili sopra di queste con un'altezza massima pari 15,45 ml reali e un'altezza urbanistica di 14,4 ml in applicazione alla legge regionale 21/96 e successiva LR 04/2008

Non sono previsti sottotetti e interrati.

Le quote degli spazi pedonali potranno assumere livelli differenziati per esigenze tecnologiche nella definizione dei tracciati degli impianti di canalizzazione e di razionalità nella formazione delle pendenze e dei raccordi.

ART. 8 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

ART. 9 AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordonata di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate. Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione

permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART.10 RECINZIONI

Le recinzioni del complesso del P.U.A. dovranno essere progettate unitariamente, e, saranno meglio precisate in sede di SCIA alternativa al PDC inerente alla costruzione dei fabbricati

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o luogo pubblico dovranno conformarsi a quelle del contesto, con un limite massimo di 1,50 ml complessivi; è ammessa in corrispondenza dei cancelli un'altezza massima di 2,50 ml per permettere l'installazione di campanelli, portalettere, citofoni, contatori, etc.; in tal caso l'eventuale siepe adiacente potrà avere una altezza massima pari a 2,00 ml. Gli ingressi pedonali saranno protetti con pensilina posta ad una altezza di ml 2,30 massima e la relativa muratura su cui saranno installati i campanelli e le cassette portalettere.

ART. 11 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di SCIA alternativa al PDC , che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, sia le sole demolizioni , in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

Con La SCIA alternativa al PDC per le sole opere di urbanizzazione o unica contenente anche i fabbricati Verrà confermato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato con la presente variante al P.U.A.; eventuali modifiche non sostanziali alle opere del PUA richieste dalla ditta lottizzante dovranno essere accompagnati dai pareri dei rispettivi settori comunali interessati dagli interventi .

ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.I. e regolamenti comunali vigenti.

