

Comune di Padova

N°6 - Nord Ovest

spazio per timbro Comune

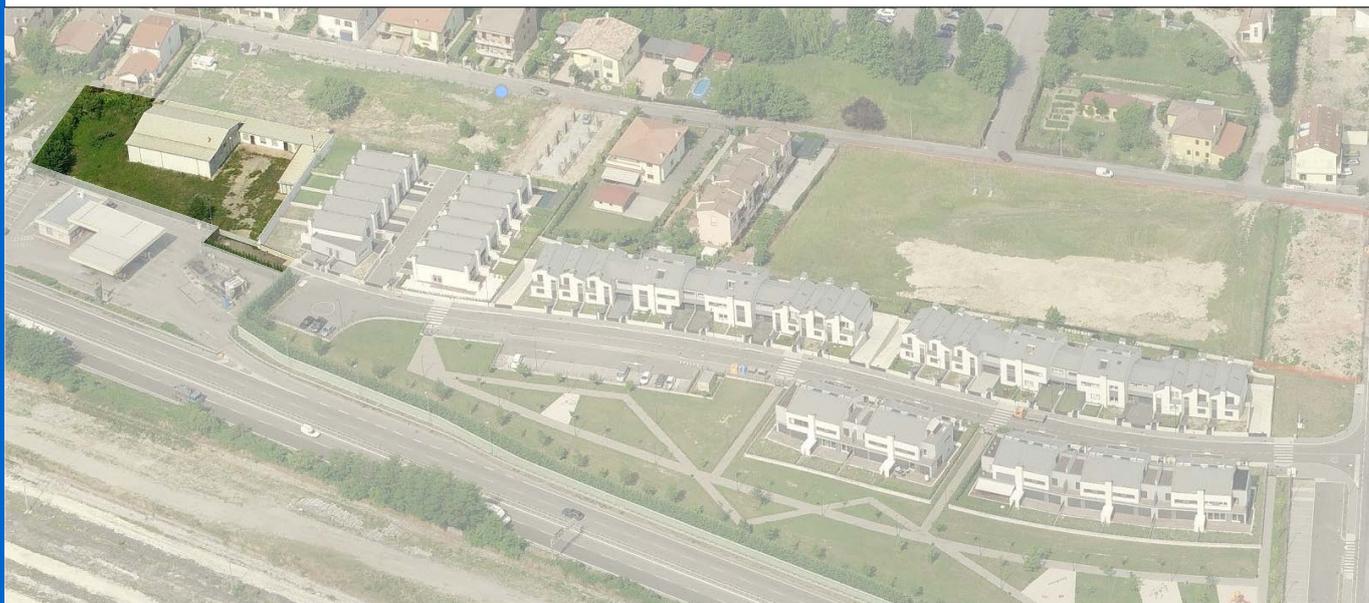
Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

denominazione piano/progetto

ubicazione progetto

"degli Artisti"

via degli artisti 48 - 35136 Padova



architetti associati

stefano liccardo massimo stella manuel zanon

via Savonarola 242/5a 35137 Padova c.f./p.iva 03734690286

tel. 049.8717398 fax. 049.8562253 e-mail:studio@masma.com

responsabile del progetto per lo studio masma

arch.Stefano Liccardo

**Oscar srl**

via degli artisti 42 int 10

35136 Padova

p.iva 03543560282

tel. 049 8089013

e-mail :leguglie@email.it

Presidente del Consiglio di Amministrazione Oscar srl

sig.Franco Busca

Immobiliare Oscar srl

via degli artisti 42 int 10

35136 Padova

p.iva 04120070281

tel. 049 8089013

e-mail :leguglie@email.it

Presidente del Consiglio di Amministrazione Immobiliare Oscar srl

sig.Franco Busca

Elaborato titolo principale**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****ALL.****B**

| DIM. | CODICE | FILE | DISEGNATO | STAMPATO | DATA |
|------|----------|---|-----------|----------|--------------------|
| A4 | OSC2 PDL | teamwork://macserverbim/progetto PDL OSC2 | MASMA | 16/10/13 | Giugno 2013 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato Piano di lottizzazione "degli Artisti" , ubicato nel Quartiere n 6 Nord Ovest ,in Via degli Artisti n.48

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa.

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.

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono le seguenti:

| DESTINAZIONE | PARAMETRO | QUANTITA' | PERCENTUALE VOLUMETRICA |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------|
| Residenziale | Volume v.p.p. in mc. | 3315 mc | 100% |
| Commerciale non di vendita | Superficie Lorda di Pavimento in mq. | | |
| Commerciale di vendita | Superficie Lorda di Pavimento in mq. | | |
| | Superficie di Vendita in mq. | | |
| Ricettiva | Superficie Lorda di Pavimento in mq. | | |
| | Posti letto/camere n. | .../.... | |
| Artigianale/industriale | Superficie Lorda di Pavimento in mq. | | |

Ne consegue che è presente una destinazione prevalente, ai sensi del Titolo 1° art. 3 del vigente "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati".

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione prevalente, adottandone i relativi parametri.

ART. 3 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 nella Tav 02 e nella Tav 06 , con apposita differente grafia. 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. 06 citata, corrispondentemente alla quota del pavimento finito dei nuovi fabbricati corrispondente + 25 cm rispetto all'attuale piano di imposta del fabbricato esistente , accogliendo la prescrizione del Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta (che impone che il piano di imposta dei nuovi fabbricati sia ad almeno 20-40 cm sopra l'attuale piano di campagna), e + 40 cm rispetto alla quota della via degli artisti, all'altezza della rotatoria terminale.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- Il volume massimo complessivo di progetto (3315 mc);
- Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 91 e 121 del vigente Regolamento Edilizio;
- La massima altezza dei fabbricati;
- La sagoma di progetto dei fabbricati ;
- Lo zero urbanistico .
- L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Sono consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano dei valori compositivi degli edifici, e della volumetria complessiva espressa dal piano, modifiche non rilevanti delle sagome dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presen-

tate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, se contenute in una variazione massima del 5%.

Sono elementi indicativi da precisare in fase di presentazione di DIA alternativa per la costruzione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione :

- 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;
- La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli inter-rati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
- IL numero delle unità e dei garage, che potrà essere ridotto mediante l'accorpamento di più abitazioni ferme restando il rispetto della sagoma e della volumetria.
- Le divisioni interne delle singole unità , e le forometrie esterne ed interne.
- gli impianti tecnologici, i camini e cavedi tecnici

ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

Il PUA rimarrà in regime privato con vincolo all'uso pubblico della strada di accesso e del parcheggio esterno che costituisce standard primario .

E' prevista la possibilità di installazione di apposita sbarra/cancello per una regolamentazione dell'accesso all'area per motivi di sicurezza , specie negli orari notturni , da convenzionarsi secondo delibera di G.C. n° 575 del 02/08/2005.

Per i percorsi 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, cordone 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.

Fermo restando che dovranno essere preferite soluzioni di aerazione degli interrati mediante elementi di arredo urbano, armonicamente inseriti nel contesto, le eventuali griglie od elementi di aerazione dovranno ricadere in aree private o private di uso pubblico, preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni e ciclisti, ed in ogni caso di portanza e caratteristiche adeguate, anti-tacco ed antisdrucchiolo.

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

ART. 6 AREE A VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI 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. Le aree destinate a verde attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona-ta 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 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. 7 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Le rampe di uscita da eventuali parcheggi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano, prima dell'immissione sul percorso carrabile di uso pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile. Le recinzioni del complesso del PUA dovranno avere un disegno unitario, potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima fuori terra dal lato interno al lotto di 1,50 m, di cui 50 cm con parte cieca e i restanti e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano approvato, contenente le precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01, estese anche alle opere

di urbanizzazione, viene attuato mediante presentazione di una D.I.A. alternativa, che riguarderà sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati a conferma del progetto definitivo delle opere approvato con il P.U.A., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Al momento della presentazione della richiesta di agibilità, rispettivamente il Progettista e il Direttore Lavori, dovranno presentare esplicita relazione sull'osservanza di quanto dichiarato in fase di redazione del PUA in merito alle prestazioni energetico ambientali dei fabbricati, per l'applicabilità dell'incentivo volumetrico previsto dalla L.R. n. 14/2009 , determinato secondo il complesso dei 34 criteri (raggruppati in 17 categorie e in 7 aree tematiche) e mediante la struttura di valori (i pesi attribuiti a ciascun criterio, categoria e area), già utilizzati, ai sensi della D.G.R. 2063/2009, per l'assegnazione delle agevolazioni regionali di cui all'art. 4 della L.R. n. 4/2007.

ART. 10 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.R.G. e regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire o D.I.A. alternativa, tutti i nulla osta di carattere paesaggi-

stico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale, qualora necessario.