

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI PADOVA

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**"IMMOBILIARE BRONZETTI S.R.L."**

P.U.A. approvato con delibera C.C. n° 2008/0128 esecutiva dal 03.01.2009

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Richiedente <b>Immobiliare Bronzetti s.r.l.</b> Treviso (TV), via Fonderia, 31		File	Scala
		Data Aprile 2013	Elaborato N°  <b>D</b>
		Aggiornamenti	
Progettista <b>Architetto Francesco Bovo</b> <b>Architetto Piero Bovo</b> Padova, via Morgagni, 12 tel. 049 656134 fax 049 656259 e-mail: francesco_bovo@virgilio.it			

## **1 - PRESCRIZIONI GENERALI**

L'area interessata dalla Variante al Piano di Lottizzazione è quella che risulta compresa nel perimetro indicato con apposita grafia nella tavola n. 6 identificata come ambito d'intervento.

Il Piano viene attuato in rispetto delle presenti norme e delle previsioni definite negli elaborati grafici.

L'intervento previsto è finalizzato alla riqualificazione dell'area mediante demolizione e ricostruzione della volumetria concessa dall'indice di edificabilità fondiaria 2mc/mq..

Il nuovo volume con la destinazione ad attività commerciale, garantisce la presenza nell'area di servizi che soddisfano la crescente richiesta dei cittadini.

Tale configurazione, in sede di progetto esecutivo, potrà essere precisata e/o modificata nel rispetto della linea di massimo inviluppo, del volume massimo e dell'altezza massima.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume viene precisata in sede di permesso di costruire, considerando le quote definite delle opere d'urbanizzazione esistenti.

Gli impianti tecnologici privati saranno realizzati in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti; la loro realizzazione su aree pubbliche sarà concessa nel caso non vi siano soluzioni oggettivamente alternative, oppure se tali soluzioni vengano imposte dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete, con esclusione dell'eventuale cabina Enel che sarà posta all'esterno del fabbricato nella posizione individuata dall'Ente.

## **2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni d'uso dell'edificio previsto dal Piano di Lottizzazione sono : al piano terra impianti di elevazione ed attività commerciali non di vendita, commerciale del settore alimentare al piano primo e servizi al piano secondo.

L'attività commerciale dovrà rispettare quanto previsto dalle categorie stabilite dal Piano del Commercio del Comune di Padova.

## **3 - EDIFICAZIONE**

### **3.1 - Generalità**

Nel rispetto delle prescrizioni generali di cui al precedente art. 1, la nuova edificazione deve rispettare le disposizioni planivolumetriche nonché i criteri orientativi dell'ipotesi edilizia rappresentata negli elaborati grafici di progetto.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali.

Il Piano di Lottizzazione individua un lotto edificabile attuabile interamente e contestualmente all'opera di urbanizzazione prevista, la cui superficie fondiaria è di mq. 13.985, il volume massimo edificabile è di mc. 27.970 con un'altezza di massimo inviluppo di mt. 12,80.

Per il calcolo volumetrico verranno utilizzate le altezze teoriche ai sensi della Legge Regionale n.21/96.

La tavola 8 (schemi tipologici indicativi) ha valore esemplificativo dei caratteri distributivi, fermo restando la possibilità di precisare tali contenuti sulla scorta del progetto edilizio nel rispetto dei criteri informativi.

### **3.2 - Distacchi e altezze**

Il distacco dell'edificazione dalle aree pubbliche, dai confini degli ambiti e tra gli edifici, sono quelle riportate nella tavola del Piano di Lottizzazione, ed in particolare :

- dai confini di proprietà in misura non inferiore a quanto prescritto nella tavola di planivolumetrico
- dalle strade di quartiere in misura non inferiore a mt. 5,00
- tra pareti finestrate di locali abitabili e tra pareti di corpi di fabbrica, limitatamente alla parte sovrapponibile, in misura non inferiore a mt. 10,00, a mt. 5,00 in ogni altro caso.

L'altezza massima dell'edificio non può essere superiore a mt. 12,80, calcolata tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato e la quota del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

### **4 - SPAZI SCOPERTI PUBBLICI**

Il Piano individua nella tavola 9 lo spazio scoperto pubblico e/o di uso pubblico che per normativa non dovrà essere recintato o comunque frazionato da elementi di separazione, salvo quelli progettati come elementi di arredo urbano.

### **5 - OPERE D'URBANIZZAZIONE**

Le opere d'urbanizzazione definite e descritte negli elaborati del Piano di Lottizzazione. possono essere precisate in sede di permesso di costruire e sono costituite da :

- le strade e gli allargamenti stradali
- il verde
- i parcheggi
- i percorsi pubblici e/o di uso pubblico
- le aree attrezzate

- tutti i servizi a rete.

Nella sistemazione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **5.1 - Sedi stradali e parcheggi**

La sistemazione degli incroci sarà tale da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e pedonale.

La pavimentazione delle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli (automobili, cicli e motocicli) verrà differenziata con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni; in particolare gli stalli scoperti di sosta dei veicoli dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti.

Saranno indicate le aree di sosta ed i parcheggi riservati alle persone disabili.

Saranno precisate le zone per il deposito dei rifiuti solidi urbani da sistemare con adeguati schermi visuali.

#### **5.2 - Marciapiedi e percorsi ciclabili**

Le "cordonate" dei marciapiedi saranno disposte in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili.

Ove necessario, saranno distinti i percorsi ciclabili da quelli pedonali.

Verranno utilizzati materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.

#### **5.3 - Alberature e sistemazione a giardino**

Le alberature saranno disposte in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

**5.4 - Panche e sedili**

Le panche ed i sedili verranno situati in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

**5.5 - Verde pubblico**

Le aree a verde verranno trattate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento residenziale.

Le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.

E' necessario garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi) occorre garantire la necessaria umidità mediante un'opportuna pavimentazione.

**5.5 - Impianti tecnologici**

Occorre disporre le reti in modo da evitare se possibile l'attraversamento delle aree a verde.

**5.6 - Illuminazione artificiale**

Si deve considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana.

Si tratta di sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne.

**6 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato, precisato e/o modificato dalla presente norma, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione

valgono le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia e di tutela ambientale.