

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**DELL'AREA IN VIA PELOSA E VIA NACCARI**  
**- VARIANTE -**

AL P.U.A. CONVENZIONATO IN DATA 17/12/2010 ( Not. N. Cassano  
 Rep. n.182392 ) MEDIANTE APPLICAZIONE DELLA L.R. N. 14 DEL  
 08/07/2009 E DELLA L.R. N. 13 DEL 08/07/2011 VAR. N. 1

COMMITTENTE

**SOCIETA' VENETA EDIL COSTRUZIONI S.p.A.**

VIA CARLO CERATO n. 14 - 35122 PADOVA  
 TEL. 049 654 111 FAX. 049 654 283  
 email: info@svecspa.it

**S.V.E.C. SpA**

ALLEGATO

**H**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

FILE:

DATA: APRILE 2013

agg.

agg.

agg.

agg.

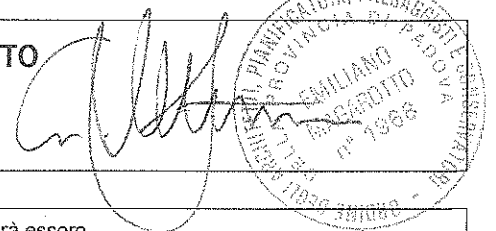
agg.

agg.

PROGETTISTA

**ARCHITETTO EMILIANO MAGAROTTO**

VIA Pescheria Vecchia n. 4 - 35042, ESTE (PD)  
 TEL. 0429 601315 FAX. 0429 651792  
 email: emagarotto@hotmail.com



Il presente elaborato è di proprietà esclusiva dell'autore e non potrà essere  
 ne riprodotto ne utilizzato in alcun modo senza autorizzazione dello stesso.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - Prescrizioni generali

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "P.U.A. Area Via Pelosa – Via Naccari" ubicato nel quartiere 6 in Via Naccari, Padova. L'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo è quella che risulta compresa nel perimetro, indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche, parti integranti del Piano stesso, catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Padova al foglio 98, mappali 273 ,275 , 21, 123, 124, X, 7 parte, 148, 149, 150, 121 parte, 152, 153 parte, 136 parte.

Il Piano, che prevede l'urbanizzazione dell'area e la realizzazione di un intervento residenziale, viene attuato nel rispetto delle norme di P.R.G., delle previsioni definite dagli elaborati grafici e delle presenti norme particolari di attuazione.

Le superfici attinenti alle opere di Urbanizzazione da cedere al Comune, saranno precisate definitivamente in sede di frazionamento o di costituzione di vincoli di uso pubblico, fermo restando che gli standard indicati dal Piano sono dei minimi inderogabili.

La configurazione degli edifici, 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.

Gli impianti tecnologici privati saranno realizzati all'interno delle aree private in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti.

### Art. 2 – Attuazione

Il piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o DIA alternativa, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella Convenzione Attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione devono essere in ogni caso contenuti in apposito fascicolo separato da quello riguardante gli edifici e dovranno sviluppare il

progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

### **Art. 3 – Destinazioni d'uso ammesse**

La destinazione d'uso prevista dal Piano Urbanistico Attuativo è di tipo residenziale, il volume massimo edificabile risulta essere di 8.235 mc con una superficie massima copribile di mq 2.000 (TAV. 04).

### **Art. 4 – Zonizzazione**

Il piano individua nella Tav. 04 denominata "Previsioni di P.R.G. su rilievo topografico; verifica standard, planivolumetrico e sezioni urbanistiche":

- l'area edificabile privata;
- il verde e percorsi ciclo/pedonali pubblici;
- il parcheggio pubblico;
- la strada e i marciapiedi pubblici;
- i passi carrai;
- gli accessi pedonali e ciclabili.

Fanno parte delle Opere di Urbanizzazione previste dal P.U.A. la demolizione di fabbricati e le eventuali bonifiche ambientali necessarie che sono già state attuate; la prima con apposita D.I.A. e le seconde mediante "Attività di recupero di rifiuti non pericolosi in procedura semplificata", in conformità alle normative vigenti, precedentemente alla Domanda di Adozione del presente Piano e alla richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. La certificazione delle bonifiche dovrà avvenire prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

### **Art. 5 – Planivolumetrico - Edificazione**

Nel rispetto delle prescrizioni generali di cui all'art. 1 l'edificato deve rispettare le prescrizioni planivolumetriche rappresentate nella Tav. 05 denominata: "Parametri di edificazione; verifica superfici drenanti (art. 93-121 R.E.)". In particolare hanno carattere prescrittivo:

- l'entità massima della superficie edificabile privata;
- le linee di massimo inviluppo degli edifici in pianta ed in alzato;
- il volume massimo complessivo;

- l'altezza massima degli edifici;
- il minimo indice di permeabilità;
- gli allineamenti vincolanti;
- i distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parte di esse contrapposte e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori l'ambito di 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;
- lo zero urbanistico;
- l'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio;

L'ipotesi di edificazione, la sistemazione delle aree private coperte e scoperte, così come indicato negli elaborati, non sono vincolanti e potranno essere precisate in sede di Permesso di Costruire nel rispetto dei criteri informativi del Piano. In particolare la tavola ha carattere di indirizzo sia per quanto riguarda la progettazione architettonica, sia per quanto riguarda le aree esterne.

Al fine di realizzare un miglior isolamento termico – acustico e migliorare la qualità degli edifici, si potranno applicare le disposizioni previste dalla L.R. n. 21/96 e succ. mod. e integr., nel calcolo delle altezze, distanze e volumi, fermo restando l'obbligo del rispetto delle linee di massimo inviluppo e delle altezze indicato nella Tav. 05.

La progettazione delle sistemazioni esterne e dei fabbricati dovrà prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche così come previsto dalla Legge 13/89.

Il fabbisogno energetico dei fabbricati verrà soddisfatto nella percentuale prevista dal DLGS 28/2011 mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili e nella fattispecie mediante pannelli termici e fotovoltaici. I materiali utilizzati per la realizzazione dei fabbricati sarà di tipo ecocompatibile nella percentuale stabilita dalla normativa.

## **Art. 6) Distacchi – Altezze**

### **6.1 - Distacchi**

L'edificazione deve rispettare i distacchi minimi previsti nella Tavola n. 05 del piano, in particolare:

- per gli edifici compresi nell'ambito del piano è ammesso un distacco minimo di ml 5,00 (cinque) tra pareti non finestrate ed un distacco minimo di ml 10,00 (dieci) tra pareti finestrate;
- rispetto agli edifici esistenti esterni all'ambito del programma la nuova edificazione deve rispettare un distacco minimo di ml 10,00 (dieci) anche tra pareti non finestrate.

## **6.2 - Altezze**

Le altezze massime degli edifici sono quelle definite nella Tavola n. 05. Rispetto alle quote 0,00 (+10,60 S.I.m.) di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, indicato nella Tav. n. 05, le quote degli spazi pedonali (piazzole di sosta, percorsi, verde, ecc.) potranno assumere livelli differenziati e ciò per esigenze tecnologiche e di razionalità nella formazione delle pendenze dei percorsi e degli impianti di canalizzazione fermo restando il rispetto delle quote dei terreni limitrofi.

### **Art. 7 – Criteri di sistemazione delle aree a verde pubblico**

Gli interventi verranno concordati con il Settore verde, parchi, giardini e arredo urbano del Comune di Padova, in particolare per quanto riguarda il tipo di alberature e le indicazioni tecniche necessarie per la piantumazione.

Il progetto esecutivo dovrà contenere la planimetria relativa alla sistemazione dell'area con indicazione delle specie arboree.

### **Art. 8 – Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano possono essere precisate in sede di presentazione della Domanda di Permesso di Costruire prevista al precedente art.2.

Per la descrizione, le caratteristiche, le prescrizioni e le linee guida si rimanda all'allegato E "Descrizione delle opere di urbanizzazione".

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- le strade e gli allargamenti stradali;
- il verde;
- i parcheggi;
- i percorsi pubblici e/o di uso pubblico, pedonali e ciclabili;
- tutti i servizi a rete, comprese eventuali cabine elettriche di trasformazione e cabine

di decompressione del gas, che saranno ubicate secondo le indicazioni degli Enti in appositi spazi da concordare preventivamente con il Comune. In particolare eventuali cabine Enel andranno inserite in aree private.

In particolare nella sistemazione delle aree pubbliche deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani nel rispetto della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 9 – Sbalzi e aggetti**

Sono ammessi sbalzi ed aggetti oltre il limite delle linee di massimo involucro fissate dal P.U.A. con una sporgenza massima di 1,50 ml e comunque che non costituiscano volume o superficie coperta secondo il R.E. vigente.

#### **Art. 10 – Recinzioni e sistemazione delle aree ad uso privato**

Le aree scoperte private devono essere realizzate tenendo conto delle loro correlazioni con le aree pubbliche previste e con le aree private confinanti.

Le recinzioni interne di suddivisione delle unità immobiliari non devono superare l'altezza di ml 1,50. Possono essere realizzate con reti, siepi, cancellate a semplice disegno e muri; questi ultimi, fatta eccezione per gli alloggiamenti dei contatori, dei campanelli, delle buche delle lettere e degli elementi in prossimità degli accessi pedonali e carrabili, non possono superare l'altezza di ml 0,50, con sovrastante eventuale cancellata.

Le recinzioni di suddivisione degli spazi ad uso privato da quelli pubblici, fermo restando le caratteristiche di cui al comma precedente, possono raggiungere l'altezza di ml 1,50.

La progettazione delle recinzioni deve essere unitaria e perseguire la coerenza con il contesto.

La sistemazione degli spazi scoperti ad uso privato deve essere realizzata con l'utilizzo, salvo i casi dettati da indiscutibili esigenze tecniche, di materiali drenanti ed elementi a verde.

#### **Art. 11-Interrati e rampe carrabili**

E' consentita la realizzazione di rampe carrabili esterne di accesso alle autorimesse poste ai livelli interrati, in ottemperanza alla norma di sicurezza e di prevenzione incendi

vigente. L'altezza massima del piano interrato potrà di norma essere di ml. 2,50 fatte salve particolari esigenze per l'inserimento di impianti tecnici che richiedessero altezze maggiori.

#### **Art. 12 – Norme finali**

Per quanto non previsto dalla presente normativa valgono le norme del P.R.G. vigente. Saranno acquisiti, laddove necessari, i nulla osta degli Enti preposti alla tutela ambientale e/o paesaggistica.