

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PN 4B
"BORGO PADOVA"

TITOLO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

B

DATA
Luglio 2020

AGGIORNAMENTO

Novembre 2020

COLLABORATORI
ing. Cristina Franchi
arch. Monica Franchi

COLLAB. ESTERNI



PROGETTISTA
ing. Salvatore Franchi

COMMITTENTI
ASPIAG SERVICE S.R.L.
LUGANO di Vivarini Giuseppe e C S.N.C.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO FRANCHI
Padova - via Trieste, 20 - Tel. Fax.
049.8754615 e-mail:
postmaster@studioassociatofranchi.it

COMUNE DI PIOVE DI SACCO (PD)
PIANO NORMA 4B “BORGO PADOVA”
“NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE”

Art. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Il Piano Urbanistico Attuativo viene proposto nel rispetto delle norme di attuazione del P.I. vigente, delle previsioni del P. di L. definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme di attuazione.

L'area interessata dal P.U.A. è quella che risulta compresa nel perimetro indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche.

L'intervento specifico è attuato nell'ambito di proprietà dei proponenti.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie di piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle medesime zone, con invariabilità comunque degli standard urbanistici primari e secondari previsti.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, viene determinata in sede di Permesso di Costruire/S.C.I.A. tenendo conto delle quote delle opere di urbanizzazione esistenti e previste dal P.U.A., del piano campagna e della viabilità esistente.

Art. 2 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del P.U.A. è commerciale.

Nell'ambito dell'edilizia privata, sono consentite destinazioni commerciali, di somministrazione (ristorazione) e residenziali, quest'ultime nel limite massimo stabilito dal comma 2 dell'Art. 28 delle N.T.O. vigenti.

Art. 3 - EDIFICAZIONE

Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, la nuova edificazione deve, in particolare, rispettare le disposizioni planivolumetriche di cui alla Tavola n. 7 allegata.

In particolare, la composizione planivolumetrica ha carattere vincolante in ordine a:

- la superficie lorda di pavimento massima;
- la superficie di vendita massima (mq 2.500,00) limitatamente ai Lotti n. 1 e n. 2;
- l'altezza massima (H = m 10,00);
- la dotazione minima delle aree pubbliche o di uso pubblico.

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio, esclusi:

- i muri perimetrali;
- i balconi, gli sporti, le terrazze, i cornicioni e le gronde con sporgenza non superiore a ml 1,60 e senza sovrastante volume;
- le parti completamente interrato;
- gli arredi per spazi esterni di cui all'art. 13, comma 12 e nello specifico le pensiline di arredo fino ad una profondità di ml 5,00;
- i porticati;
- i portici privati fino ad un massimo del 25% della superficie complessiva coperta;
- le scale aperte;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati.

Il progetto edilizio sarà precisato in sede di presentazione di domanda di Permesso di Costruire, per i lotti n. 1 e 3 e di S.C.I.A. alternativa per il lotto n. 2, nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni del P.U.A.; in quest'ultimo caso nella delibera di approvazione del P.U.A. dovrà essere specificato che il piano contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001.

E' ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria, anche parziale, da un lotto all'altro ed un diverso frazionamento degli stessi, a parità di superficie complessiva realizzabile.

Art. 4 - DISTACCHI

L'edificazione di nuova realizzazione prevista dal P.U.A. deve rispettare i distacchi minimi definiti nella Tavola n. 7 - "Planivolumetrico".

In particolare:

- la distanza tra pareti finestrate di edifici contrapposti sia all'interno che all'esterno del piano urbanistico non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml 10,00 (dieci), mentre la distanza minima tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti non può essere inferiore a ml 5,00 (cinque);
- la distanza dalle strade di P.U.A. in cessione, dai confini di proprietà e dai confini di zona deve essere maggiore di ml 5,00.

Art. 5 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L'edificazione di nuova realizzazione deve rispettare l'altezza massima pari a m 10,00 ed il piano d'imposta dei fabbricati sarà posto ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano campagna medio circostante, tale quota individua la **quota di riferimento 0.00**.

Rispetto alla quota 0.00 di riferimento così definita, per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, le quote degli spazi pedonali (piazzette di sosta, percorsi) potranno assumere dislivelli differenziati per esigenze tecnologiche nella definizione dei tracciati degli impianti di canalizzazione e di razionalità nella formazione delle pendenze e dei raccordi.

Art. 6 - INTERVENTI NEL SOTTOSUOLO

Nel sottosuolo non sono ammesse autorimesse private.

Sono ammessi, al piano interrato, i locali per servizi tecnologici e locali di servizio quali: cantine, ripostigli, banchine carico/scarico, vasche di accumulo idrico ecc. anche direttamente collegate con le unità immobiliari soprastanti.

Il piano interrato deve essere realizzato all'interno della linea di massimo inviluppo indicata nella Tavola n. 7 - "Planivolumetrico".

Le griglie di aerazione, necessarie per gli usi consentiti nel sottosuolo, possono essere ricavate anche al di fuori della linea di massimo inviluppo, negli spazi privati e di uso condominiale soprastanti.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, sia in cessione che in servitù di uso pubblico, così come previste dal Piano Attuativo, saranno oggetto di unica domanda e potranno essere precisate ed eventualmente modificate, in sede di presentazione del progetto esecutivo, sulla base delle indicazioni espresse dagli Uffici Comunali e dagli Enti preposti ai servizi a rete, fermi restando i criteri informativi del P.U.A.

Nella sistemazione delle aree scoperte pubbliche e/o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani secondo la normativa vigente per il superamento delle "Barriere Architettoniche".

In ogni caso le opere di urbanizzazione vanno realizzate sulla scorta delle indicazioni e/o prescrizioni date dagli uffici tecnici e/o dagli enti competenti alla distribuzione dei servizi a rete.

Art. 8 - RECINZIONI

Lungo il perimetro dei lotti sono ammesse recinzioni di altezza non superiore a m 1,70 e solo parzialmente, motivate da particolari esigenze, sono ammesse recinzioni in lamelle metalliche schermanti su muretta in calcestruzzo, h cm 50, con un'altezza massima complessiva di cm 300 (trecento).

Tutte le recinzioni d'ambito del P.U.A., interferenti con opere pubbliche, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione stesse.

Art. 9 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme e dagli elaborati grafici per l'attuazione del P.U.A., valgono le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti.

Con osservanza.

(ing. Salvatore Franchi)

Padova, 09 novembre 2020