

NTA di SUA di iniziativa privata

SCHEMA DI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SUA “CORTESE”

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	pag. 2
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO.....	» 2
ART. 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	» 3
ART. 4 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	» 3
ART. 5 – INTERVENTI PREVISTI	» 4
5.1 – <i>Prescrizioni particolari di P.I.</i>	» 4
ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	» 5
ART. 7 – NORME PER L’EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI	» 5
ART. 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	» 8
ART. 9 – STANDARD URBANISTICI.....	» 8
9.1 – <i>Standard Residenziali</i>	» 9
9.2 – <i>Standard Commerciale</i>	» 9
9.3 – <i>Standard Direzionale</i>	» 9
9.4 – <i>Standard totali</i>	» 9
ART. 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI	» 10
ART. 11 – CREDITO EDILIZIO (ART. 50 P.I.).....	» 10

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, conformi al vigente Regolamento S.U.A. approvato con D.C.C. n. del, disciplinano gli interventi del Piano *di Recupero / Comparto attuativo* denominato “ CORTESE “ la cui area è classificata dal vigente P.A.T. come zona idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale ai sensi dell’art. 34 delle NTA. L’area è altresì indicata nel PAT comunale come area nella quale sussistono elementi di degrado (art. 36). Le previsioni del PAT e gli indirizzi delle linee strategiche, indicano che l’area è esterna al centro storico ma in ambito di urbanizzazione consolidata con la previsione di residenza e servizi per la residenza. L’area è in diretta comunicazione con Via Roma, strada provinciale, via Olmi, strada a sud dell’area e con via Dante Alighieri, strada comunale parallela a via Roma.

Nell’elaborato del PI comunale vigente, l’area di recupero ricade all’interno delle zone significative nord del territorio comunale e nelle disposizioni generali, l’area è inclusa graficamente nel tessuto urbano consolidato di primo impianto T3-06 (elaborato del PI PO4-01 tavola zone significative - scala 1/2000). Con la simbologia di legenda nella tavola del PI, AR-02 sull’area del piano di recupero, indica che le aree del piano di recupero della ditta Cortese sono da ritenersi soggette a riconversione e/o miglioramento della qualità urbana; il PI regola gli interventi edilizi sull’area con le NTO ai sensi degli artt. 16, 20, 48. meglio identificata nell’elaborato grafico di progetto Tav. 1 - estratti.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO

Il *Piano di Recupero/Comparto attuativo* è composto dai seguenti elaborati previsti dal vigente Regolamento S.U.A.; le presenti integrazioni sostituiscono e aggiornano le precedenti tavole di progetto protocollate nel mese di Aprile 2017. La presente relazione sostituisce le precedenti NTA aggiornando i parametri e gli standard urbanistici; si allegano:

Relazione tecnica

Norme Tecniche di Attuazione aggiornate

- | Elenco delle proprietà con individuazione catastale
- | Schema di convenzione

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI

via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006

mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

ARCHITETTURA

MASSIMILIANO PAGNIN

- l Quadro tecnico economico
- l Relazione geologico – geotecnica
- l Relazione di calcolo per invarianza idraulica dell’area e schema grafico con dimensionamento delle nuove reti di invaso
- l Tav. 1 Estratti del PAT e PI, catastale, scala 1/100
- l Tav. 2 Rilievo piano altimetrico quotato dell’area di intervento, dei fabbricati e dei sottoservizi esistenti in scala 1/200
- l Tav. 3 Planimetria generale quotata dello stato attuale in scala 1/100
- l Tav. 4 Planimetrie quotate dello stato di fatto edificio 1 piano terra e primo, prospetti, sezioni e copertura in scala 1/100
- l Tav. 5 Planimetrie quotate dello stato di fatto edificio 2 piano terra e primo, prospetti sezioni e copertura in scala 1/100
- l Tav. 6 Planimetria generale quotata dello stato di progetto in scala 1/100 con individuazione del limite di proprietà verso la strada comunale, calcolo degli standard urbanistici
- l Tav. 7 Planimetria generale reti acque bianche quotata dello stato di progetto in scala 1/100, schema reti invarianza idraulica
- l Tav. 8 Planimetria generale quotata delle acqua nere e acquedotto stato di progetto in scala 1/100, schema reti
- l Tav. 9 Planimetria generale delle reti Telecom, Enel, Gas quotata dello stato di progetto in scala 1/100, schema reti
- l Tav. 10 Planimetria generale comparativa in scala 1/100
- l Tav. 11 Planimetria generale dei fabbricati da demolire in scala 1/100
- l Tav. 12 Planivolumetrico e planimetria generale dell’area con viste prospettiche 3d indicative dell’intervento
- l Tav. 13 Planimetria fabbricato 1 per calcolo grafico e analitico credito edilizio
- l Tav. 14 Planimetria fabbricato 2 per calcolo grafico e analitico credito edilizio

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI

via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006

mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

ARCHITETTURA

MASSIMILIANO PAGNIN

- | Tav. 15 Planimetria generale dello stato di progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 e smi
- | Tav. 16 Documentazione fotografica degli immobili oggetto di intervento, planimetria generale dell'area con individuazione dei coni visuali dei punti di ripresa;
- | Tav.17 Planimetria generale con evidenziate le aree da cedere e/o vincolare in scala 1/100;
- | Tav. 18 planimetria generale con individuazione delle aree permeabili e relativo calcolo geometrico in scala 1/100;
- | Tav. 19 planimetria generale con indicazione della segnaletica stradale in scala 1/100;
- | Tav. 20 sezione stradale tipo in scala 1/25.
- | Tav. 21 planimetria generale delle reti e dei sottoservizi esistenti in scala 1/100
- | Tav. 22 sovrapposizione della planimetria generale di progetto e catastale in scala 1/100.

ART. 3 – DATI PRINCIPALI DEL PIANO DI PROGETTO

L'attuazione del *Piano di Recupero / Comparto attuativo* avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici del vigente P.I:

Superficie ambito di intervento	mq 3.247,16
Volumetria residenziale	mc 2.609,00
Volumetria direzionale (SLP)	mq 701,80
Volumetria commerciale (SLC)	mq 230,00
Volumetria / Superficie ricettiva (SLP)	mc/mq 0,00

ART. 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANOREGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI
via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006
mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

L'attuazione del *Piano di Recupero / Comparto attuativo* è subordinata al rilascio di:

- *Permesso di costruire* per la realizzazione degli interventi edilizi;
- *Autorizzazione* per gli accessi carrai, ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada, (ove previsto nel caso di demolizione di edifici esistenti).
- Presentazione dell'istanza di demolizione degli edifici esistenti, così come evidenziati nella tav11;

Presentazione di istanza di *permesso di costruire* per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati grafici di approvazione del P.di R., il cui l'inizio dei lavori è condizionato alla comprova dell'avvenuta demolizione degli edifici esistenti che ricadono sull'area destinata ad OOUU;

ART. 5 – INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del *Piano di Recupero / Comparto attuativo* sono previsti i seguenti interventi:

- demolizione degli edifici esistenti sull'area ad esclusione del fabbricato a nord del comparto prospettante via Roma; nella relazione tecnica descrittiva gli interventi previsti sono distinti per “categorie di opere”.

5.1 – Prescrizioni particolari di P.I.

Come da schede norma del PI, progetti di trasformazione della città, punto c0.8 area di trasformazione AR-02, nel presente *Piano di Recupero / Comparto attuativo* sono previsti i seguenti interventi:

- riqualificazione urbanistica dell'area anche attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di fabbricati residenziali, commerciali e compatibili con la residenza;
- suddivisione dell'area in n. 5 lotti distinti; la sagoma di massimo ingombro dei fabbricati secondo il progetto definitivo; altezza massima dei fabbricati 8,80 m;
- definizione degli standard minimi richiesti a verde e a parcheggio ai sensi dell'art 14 delle NTO;

ARCHITETTURA**MASSIMILIANO PAGNIN**

- credito edilizio calcolato ai sensi dell'Art.50 delle norme tecniche operative del piano degli interventi sulla base del calcolo del volume di progetto e del calcolo del volume esistente (vedi tabella dati stereometrici e calcolo degli standard);
- la superficie impermeabile massima realizzabile non dovrà superare il 60 % della superficie territoriale.

ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal *Piano di Recupero / Comparto attuativo* è suddivisa in n. 5 lotti secondo lo schema riportato nella tav. 6.

Non è ammessa variazione della suddivisione dei lotti, salvo la presentazione e approvazione di una variante al piano di recupero, mentre è consentito l'accorpamento di singoli lotti.

La quota di riferimento per l'impostazione dei fabbricati di progetto e il calcolo dei relativi volumi, corrisponde alla quota di + cm 35 di media rispetto al piano stradale (vedi art. 9, del PI vigente Norme tecniche Operative).

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nelle tav. 6 ed indicati nella scheda norma area di trasformazione AR-02, c0.8.

ART. 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'area di intervento è stata suddivisa in n. 5 lotti.

L'edificazione è ammessa secondo i seguenti parametri:

LOTTO N. 1 _ RESIDENZIALE E DIREZIONALE di progetto – esistente (non demolito)

- Superficie lotto	mq 352,50
- Superficie direzionale massima ammessa	mq 150,60
- Volume residenziale massimo ammesso	mc 522,02
- Altezza massima	m 8,80
- Distanze dai confini	m 5,00
- Distanze dalle strade	m 5,00
- Distanze tra i fabbricati	m 10,00
- Tipologie	edifici a schiera, singole,

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI

via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006

mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

ARCHITETTURA**MASSIMILIANO PAGNIN**

bifamiliari.

- | | |
|------------------------|---|
| - n. piani fuori terra | 2 |
|------------------------|---|

LOTTO N. 2 _ RESIDENZIALE

- | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|--------|
| - Superficie lotto | mq | 394,00 |
| - Volume residenziale massimo | mc | 445,00 |
| - Altezza massima fabbricati | m | 8,80 |
| - Distanze dai confini | m | 5,00 |
| - Distanze dalle strade | m | 5,00 |
| - Distanze tra i fabbricati | m | 10,00 |
| - Tipologie | a schiera, singole, bifamiliari. | |
| - n. piani fuori terra | | 2 |

LOTTO N. 3 _ RESIDENZIALE

- | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|--------|
| - Superficie lotto | mq | 398,00 |
| - Volume residenziale massimo | mc | 445,00 |
| - Altezza massima fabbricati | m | 8,80 |
| - Distanze dai confini | m | 5,00 |
| - Distanze dalle strade | m | 5,00 |
| - Distanze tra i fabbricati | m | 10,00 |
| - Tipologie | a schiera, singole, bifamiliari. | |
| - n. piani fuori terra | | 2 |

LOTTO N. 4 _ RESIDENZIALE

- | | | |
|-------------------------------|----|--------|
| - Superficie lotto | mq | 310,00 |
| - Volume residenziale massimo | mc | 445,00 |
| - Altezza massima fabbricati | m | 8,80 |
| - Distanze dai confini | m | 5,00 |
| - Distanze dalle strade | m | 5,00 |

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVOSTUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI

via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006

mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

ARCHITETTURA**MASSIMILIANO PAGNIN**

- | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-------|
| - Distanze tra i fabbricati | m | 10,00 |
| - Tipologie | a schiera, singole, bifamiliari. | |
| - n. piani fuori terra | | 2 |

LOTTO N. 5 _ COMMERCIALE (PT), DIREZIONALE (PP), RESIDENZIALE (P1)

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|--------|
| - Superficie lotto | mq | 571,00 |
| - superficie max commerciale | mq | 230,00 |
| - Volume massimo commerciale | mc | 690,00 |
| - superficie massimo direzionale | mq | 250,00 |
| - Volume massimo direzionale | mc | 675,00 |
| - Volume massimo residenziale | mc | 752,00 |
| - Altezza massima fabbricati | m | 8,80 |
| - Distanze dai confini | m | 5,00 |
| - Distanze dalle strade | m | 5,00 |
| - Distanze tra i fabbricati | m | 10,00 |
| - Tipologie | complessi edilizi a blocco | |
| - n. piani fuori terra | | 3 |

ART. 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Si fa riferimento ai contenuti della scheda *Norma del PI elaborato P-06 A*, meglio specificati nell'allegato "*Elenco elaborati progetto definitivo*".

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- "*la sagoma massima d'inviluppo edilizio limite*" quotata, così come identificata nella Tav 6
entro la quale devono essere collocati gli edifici nonché le volumetrie e superfici di cui al precedente art.8 delle presenti norme;
- Gli allineamenti con il fronte del fabbricato esistente del lotto 1 lungo la sp 248;

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI

via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006

mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

ARCHITETTURA**MASSIMILIANO PAGNIN**

- Quanto contenuto nell'articolo 16 commi 1,3,4,5,6,7,12 e nell'articolo 20 delle NTO del P.I;

All'interno dei lotti devono considerarsi indicative:

- Le sagome del planivolumetrico indicate nella Tav 12
-
-

ART. 9 – STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTO del vigente P.I..

9.1 – Standard Residenziali

Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:

- Volume max di progetto + 15% (2.609+15%)	mc	3.000,35
- N° abitanti teorici (3.000,35/150)	n°.	20
- Standard primari 5 mq abitante	mq	100,00
- Standard a parcheggio, 6 mq abitante	mq	120,00

9.2 – Standard Commerciale (specificare il tipo di attività)

Superficie commerciale di progetto 230,00 mq

- Standard a parcheggi pubblici/uso pubblico/privati (0,4mq/mq)	mq	92,00
---	----	-------

9.3 – Standard Direzionale

Superficie direzionale di progetto 400,06 mq

- parcheggi pubblici/uso pubblico (1mq/mq)	mq	400,06
--	----	--------

9.4 – Standard totali richiesti per l'ambito di intervento

Complessivamente le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici del *Piano di Recupero/Comparto attuativo* risultano essere soddisfatte e le seguenti:

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI

via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006

mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it

ARCHITETTURA

MASSIMILIANO PAGNIN

Standard primari:

- verde pubblico/uso pubblico richiesto	mq	100,00
- verde pubblico di progetto	mq	199,75
- superficie parcheggi richiesta (120+92,00 + 400,06)	mq	612,06
- superficie parcheggi di progetto	mq	631,77

Pertanto la proposta progettuale del Piano di *Recupero/Comparto attuativo* rispetta la dotazione minima di standard urbanistici richiesti.

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisata nella Tav. 17 "Planimetria generale con evidenziate le aree da cedere e/o vincolare".

ART. 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Lo schema degli accessi carrai e pedonali previsti nel progetto del piano di recupero è da considerarsi indicativo. Le recinzioni dovranno rispondere al quanto previsto dagli art. 16, comma 12 e art.20, comma 10, delle norme tecniche operative del P.I. vigente .

ART. 11 – CREDITO EDILIZIO (ART. 50 P.I.)

La superficie coperta non residenziale esistente moltiplica per l'altezza virtuale di m 3 per ogni piano sommata al volume residenziale esistente. Nelle tavole di progetto allegate sono evidenziate le volumetrie calcolate come di seguito ai sensi dell'art. 50 delle norme tecniche operative del P.I. vigente:

volume calcolato ai sensi art. 50 NTO P.I. mc 5.564,42

volume di progetto prevista dal PUA mc 4.425,80

credito edilizio da riconoscere ed iscrivere nel registro dei crediti edilizi del comune di Schiavon mc 1.138,62

ARCHITETTURA

MASSIMILIANO PAGNIN


IL TECNICO

ARCH. MASSIMILIANO PAGNIN

Padova, 25 Luglio 2017

REGOLAMENTO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA PROGETTAZIONE EDILIZIA SICUREZZA IMPIANTI
via San Salvatore, 55 - 35127 Padova tel. 049 8704006
mail: tecnico@studiopagnin.it _ mail pec: massimiliano@pec.studiopagnin.it