

COMUNE DI PADOVA
Piano Urbanistico Attuativo
"IL BOSCO"
Via A. Fusinato n. 43/2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO

Proprietà:

Impresa individuale Corrado Prandi
Piazza A. de Gasperi n. 33, Padova

QUATTRO.GI. S.r.l. Costruzioni edili

Piazza Petrarca n. 9 Padova

Progettista:

arch. Alessandra Maggia
Via M. Cesarotti n. 8, 35123 Padova
tel 049/8758731 Cell. 335-6172061

Oggetto del Piano Attuativo:

Area interna al centro storico prospiciente Via A. Fusinato, inserita con variante al P.R.G. come "Zona di Degrado" con Delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 27.07.2004.

Area identificata in Catasto N.C.T. al Foglio 86 Mappali 194-195 poi modificati in 557-555-195; ora Mappali 557-555-195-699-700, è esistente sul lotto un edificio a destinazione d'uso residenziale abitato che verrà mantenuto per il quale è stata presentata S.C.I.A. N. 403 del 22/01/2013 per ristrutturazione, i capannoni industriali e la tettoia sono stati demoliti con S.C.I.A. N. 4714 del 28.06.2012.

Superficie totale del lotto mq 1443,11

Volume esistente alla presentazione del PUA mc 4656,41

Indice edificabilità esistente alla presentazione del PUA 3,22

Indice di edificabilità max di progetto 3mc/mq

Norme di carattere generale:

Finalità della presentazione del P.U.A. è la ricomposizione morfologica del tessuto urbano nel rispetto dei valori culturali della zona, tramite ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e formazione di nuovi volumi. La formazione di nuovi volumi è finalizzata al recupero edilizio e al riordino urbanistico degli immobili compresi nell'area di degrado, nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici e culturali che si sono studiati durante le analisi preliminari alla progettazione (come da art. 42 punto 2 N.T.A. Vigenti).

Attuazione dell'area di intervento:

Il Piano si attua mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Per gli interventi nel sottosuolo che prevedano scavi di profondità superiore a 1,50 m dalla quota di campagna verrà chiesto Nullaosta della Soprintendenza Archeologica, e prima dell'inizio dei lavori di scavo e di edificazione sarà dato preavviso scritto alla Soprintendenza Archeologica e per conoscenza al Comune almeno 15 gg prima.

Modifiche al Piano Attuativo:

Il Piano Urbanistico Attuativo è definito con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive e formali, il progetto architettonico è parte integrante del piano, pertanto saranno ammesse parziali e lievi modifiche che in

ogni caso non alterino l'impostazione dell'involucro nella sua definita forma e tipologia.

Validità del Piano Attuativo:

Il piano Attuativo ha validità 10 anni dalla data della sua approvazione da parte della Giunta Comunale.

Destinazione d'uso:

la destinazione d'uso consentita all'interno dell'area sarà esclusivamente residenziale, in quanto la parte urbana all'interno della quale si pone sia storicamente che ad oggi ha avuto e ha una destinazione quasi esclusivamente residenziale.

Interventi ammessi:

ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, formazione di nuovi volumi.

Volume ammesso:

Il volume complessivo quale somma di edifici esistenti che vengono mantenuti e degli edifici di nuova costruzione non deve superare l'indice di fabbricabilità di mc/mq 3 (tre) riferito alla superficie complessiva dell'area oggetto del presente P.U.A.

Distacchi-altezze-distanze: (art. 7 delle N.T.A. vigenti)

la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di m 10 (dieci). Tra pareti entrambe non finestrate la distanza minime è m 5 (cinque).

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a m 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5 (cinque)

Tipologia degli edifici ammessa:

la tipologia degli edifici deve rispettare la tipologia dei fabbricati limitrofi, ovvero avere una altezza non superiore ad essi e un corpo di fabbrica che richiami le proporzioni e le dimensioni dei fabbricati limitrofi.

Parcheggi e interventi nel sottosuolo:

per gli edifici ristrutturati o di nuova costruzione devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non deve essere inferiore a 1 (uno) metro quadro ogni 10 (dieci) metri cubi di costruzione, e comunque in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni unità abitativa, il volume rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Aree scoperte e confini:

le aree scoperte dovranno necessariamente essere destinate a verde sia esclusivo che comune, a posti auto esterni, a spazi di manovra per le auto, a marciapiedi, aiuole e recinzioni. Gli spazi per il parcheggio esterno, gli spazi di manovra delle auto, gli accessi carrai e pedonali e comunque tutti gli spazi pavimentati dovranno raccogliere tramite caditoie le acque meteoriche e convogliarle nelle rete pubblica, la parte restante di superficie esterna dovrà essere destinata al verde in modo da avere la maggiore superficie permeabile possibile all'interno dell'area.

Opere di Urbanizzazione:

non si avranno opere di urbanizzazione ma l'eventuale installazione di un semaforo privato per il senso di marcia alternato nella strada privata di accesso da Via Fusinato. Gli oneri per le opere di urbanizzazione saranno pagati al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività edilizia.

Caratteristiche costruttive:

gli eventuali interrati e seminterrati per locali accessori da realizzare esclusivamente nel sedime del fabbricato, senza rampe esterne, dovranno essere opportunamente impermeabilizzati per prevenire infiltrazioni. La Ditta e suoi

aventi causa, non potranno richiedere al Comune di Padova risarcimenti di sorta, per gli eventuali allagamenti degli interrati.

Le coperture dovranno essere a falde nei limiti e con le caratteristiche definiti dal Regolamento Edilizio vigente.

Gli infissi e gli oscuramenti dovranno rispettare la tipologia degli edifici limitrofi.

Per i nuovi edifici le murature perimetrali, le coperture, gli infissi, i vetri e le vetrate dovranno avere un coefficiente di isolamento atto a rispettare la normativa che riguarda l'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs n. 192 del 19/08/2005 e successive modificazioni D.Lgs n. 311 del 29/12/2010 che determina i valori limite delle trasmittanze degli elementi edilizi disperdenti, e con l'applicazione di una riduzione del 10% ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 21 del 30/07/1996 e dell'art. 11 del D.Lgs. n. 115 del 30/05/2008.

Norma Finale:

Per quanto non indicato nelle presenti norme valgono le Leggi e i Regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale, con particolare riferimento alle N.T.A. del P.R.G. e al Regolamento Edilizio.