

# COMUNE DI PADOVA

---

---

Modifiche non sostanziali al P.U.A. di iniziativa privata  
"Zona di perequazione via Montà, via Antonio Da Noli"  
convenzionato in data 15/11/2013 Notaio Crivellari  
relative alla distribuzione dei volumi all'interno  
dell'area privata di nuova edificazione

ALL.  
N°

**B**

PROGETTO

---

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

PROPONENTI:

MONTA' S.r.l.

---

PROGETTO:

ARCH. ANGELO BARBATO  
via Dante, 61 – 30035 MIRANO (VE)  
Tel. 041 5703021  
studiobarbato.a@gmail.com  
p.e.c.: angelo.barbato@archiworldpec.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN  
via Savonarola, 256  
35100 PADOVA (PD)  
Tel. 049 8721524  
e-mail arch.gfz@gmail.com

---

REDATTO IL

GIUGNO 2025

AGGIORNAMENTI:

---

## **Art. 1 - Prescrizioni generali**

L'area interessata dal Piano attuativo è quella che risulta compresa nel perimetro, indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche, parti integranti del Piano stesso, attualmente identificato, a seguito di successivi frazionamenti, al N.C.T. del Comune di Padova al foglio 36, mappali 277, 1526, 1530, 1753, 1754, 1763, 1805, 1807, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1817, 1850, 1873, 1874, 1875, 1879, 1886, 1887, 1888, 1892, 1898, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1908, 1909, 1913, 1914, 1937.

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 indicazioni planimetriche delle zone, delle aree quotate e non quotate nelle planimetrie di piano, saranno precisate definitivamente in sede di frazionamento o di costituzione di vincoli di uso pubblico.

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.

Gli impianti tecnologici privati saranno realizzati all'interno delle aree private in modo da non compromettere la funzionalità degli spazi scoperti; la loro eventuale realizzazione su aree pubbliche sarà concessa solo nel caso non vi siano soluzioni oggettivamente alternative o se tali soluzioni vengano imposte dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

## **Art. 2 – Destinazioni d'uso ammesse**

La destinazione d'uso del Piano è residenziale.

Sono ammesse destinazioni d'uso diverse, purchè previste dalle N.T.A. del P.R.G. ed inferiori al 15% del volume complessivo.

## **Art. 3 – Zonizzazione**

Il piano individua nella Tav. 04 denominata "Planivolumetrico di progetto":

- l'area edificabile privata;
- l'area edificabile E.R.P.;
- il verde e percorsi ciclo/pedonali ad uso pubblico;
- il parcheggio ad uso pubblico;

- la strada e i marciapiedi d'uso pubblico;
- i passi carrai;
- gli accessi pedonali e ciclabili.

#### **Art. 4 – 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".

In particolare hanno carattere vincolante:

- l'entità massima della superficie edificabile privata;
- l'entità minima delle superfici da cedere al Comune e delle aree da attrezzare;
- le linee di massimo inviluppo degli edifici;
- il volume massimo complessivo;
- l'altezza massima degli edifici;
- la fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente.

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 Tav. 04 ha carattere di indirizzo sia per quanto riguarda la progettazione architettonica, sia per quanto riguarda le aree esterne.

La presentazione della domanda di agibilità è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (standard) e alla fruibilità in sicurezza delle stesse.

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 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.

La volumetria prevista è di 8.719 mc così suddivisa in singoli lotti:

- *Lotto 1 (tipologia A) mc 800,0*
- *Lotto 2 (tipologia B) mc 800,0*
- *Lotto 3 (tipologia A) mc 800,0*
- *Lotto 4 (tipologia C) mc 3.919,0*
- *Lotto 5 (soppresso)*

- Lotto 6 (tipologia D) mc 600,0
- Lotto 7 (tipologia A) mc 1.200,0
- Lotto 8 (tipologia D) mc 600,0

E' ammesso lo spostamento di cubatura tra i singoli lotti con un massimo del 2% della volumetria totale.

*Nel sottosuolo potranno essere ricavati locali interrati accessori (cantine/tavernette, impianti tecnologici, autorimesse), comunque nei limiti del sedime dei fabbricati sovrastanti ad eccezione di eventuali rampe, ascensori montauto, scale, bocche di lupo. Dovrà essere presentato, contestualmente al Permesso di Costruire un impegno a non richiedere danni al Comune o all'Ente gestore delle fognature in caso di allagamenti.*

*Dovranno essere comunque rispettate le disposizioni dell'art.7.2.1. del P.A.T., in particolare, nel caso di interrato con accessi esterni, lo stesso dovrà essere munito di adeguati sistemi di protezione idraulica e che, in ogni caso siano previste adeguate opere di impermeabilizzazione.*

## **Art. 5) Distacchi – Altezze**

### **5.1 - 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.

### **5.2 - Altezze**

Le altezze massime degli edifici sono quelle definite nella Tavola n. 05. Rispetto alle quote 0,00 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.

## **Art. 6 – Criteri di sistemazione delle aree a verde pubblico**

Gli interventi di sistemazione delle aree a verde pubblico previsti nella Tavola 06, verranno concordati con il Settore verde, parchi, giardini e arredo urbano del Comune di Padova, in particolare per quanto riguarda le indicazioni tecniche necessarie per la piantumazione.

## **Art. 7 – 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 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. 8 – Sbalzi e aggetti**

Sono ammessi sbalzi ed aggetti sul fronte delle linee di massimo inviluppo con una sporgenza massima di 1,50 ml non configurabile come volume.

## **Art. 8 – 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 2,00.

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. 9 – 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.