

COMUNE DI ALBIGNASEGO

P.I.

Provincia di Padova

variante 13

ESTRATTO NORME TECNICHE

Adozione

Approvazione

SINDACO

dott. Filippo Giacinti

*ASSESSORE
ALL'URBANISTICA*

arch. Valentina Luise

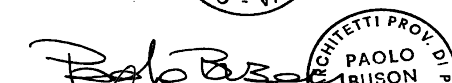

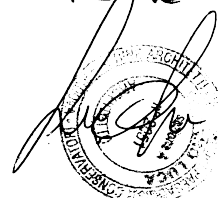
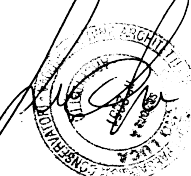
PROGETTO

arch. Tomiazzo Teobaldo

arch. Buson Paolo

arch. Ongaro Luca



Data 06-12-2019

Note per il Lettore

L'impianto generale delle presenti Norme Tecniche Operative è quello della Variante n. 6 al P.I., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18 luglio 2017 e redatta dallo studio dell'arch. Giuseppe Cappochin.

Le presenti norme sono state adeguate:

- alla Variante n. 7 al P.I.
- alla Variante n. 9 al P.I.

- La Variante 13 al P.I. ha interessato la modifica dei seguenti articoli delle Norme Tecniche precedentemente Elencate: art. 32, art. 59 e della scheda D10 allegata.

Nota: **variazioni evidenziate con colore rosso**

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO DEGLI INTERVENTI

NORME TECNICHE OPERATIVE

Adeguate ai contenuti della
VARIANTE N° 13

Articolo 32 – Z.T.O. “D10” zona di ristrutturazione commerciale-direzionale-artigianale

Comprende un’area parzialmente degradata, a destinazione mista.

32.1 Destinazioni d’uso

- a) attività commerciali;
- b) attività direzionali;
- c) uffici pubblici e privati;
- d) magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all’ingrosso), limitatamente ai piani terreni ed interrati;
- e) laboratori artigianali di servizio, limitatamente alle attività che non producono rumori, fumi e odori molesti, contrari all’igiene ed al decoro, con un massimo di 250 mq di superficie utile e mc 1.000 di volume;
- f) tutte le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico compatibili;
- g) poliambulatori medici, laboratori di analisi, cliniche, ecc.;
- h) sale da esposizione e convegni;
- i) attività sportive e ricreative;
- j) attività florovivaistiche.

32.2 Modi di intervento

32.2.1 tipo a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di cui all’art. 3, 1° comma, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

32.2.2 tipo b) con strumento urbanistico attuativo volto al recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia della zona.

32.2.3 tipo c) Con intervento diretto secondo Accordo Pubblico Privato

32.3 Parametri edificatori

32.3.1 Rapporto massimo di copertura

50% della superficie fondiaria, comprensiva dell'area in proprietà da riservare a servizi con vincolo di destinazione a parcheggio privato ad uso pubblico; non rientrano nel calcolo della superficie coperta le tettoie aperte a sbalzo in aderenza ai fabbricati fino alla profondità massima di ml. 5,00 e nei limiti del 10% della superficie coperta, da utilizzarsi per carico e scarico e/o aree di sosta, nel rispetto delle distanze dai confini e distacchi tra edifici;

Le tettoie dovranno essere coerenti ed in armonia con l'edificio principale ed il suo contesto.

32.3.1bis Per l'edilizia esistente alla data di adozione della Variante n° 6 al P.I.:

è sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, intendendosi come tali quelli accostati e/o sovrapposti, un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ogni unità; in alternativa è consentito, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per ogni unità abitativa, ferma restando la tipologia edilizia. In quest'ultimo caso l'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e, può essere concesso, anche in più soluzioni.

32.3.2 Distanze.

Quelle previste dall'art. 4 delle presenti N.T.O.

32.3.3 Altezza massima

Secondo le indicazioni dello strumento urbanistico attuativo o secondo le indicazioni riportate nell'accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004.

32.3.4 Aree a servizi

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare aree a servizi non inferiori a quelle previste dall'art. 36 delle presenti N.T.O..

32.3.5 Indici ecologici

32.3.5a Indice di permeabilità fondiaria

Non inferiore al 30% della superficie fondiaria

32.3.5b Alberature e arbusti

Alberature non inferiori a 40 unità/ettaro e arbusti a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

32.3.6 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Secondo la prefigurazione urbanistica planivolumetrica tridimensionale (e/o rendering) prevista nello strumento attuativo.

Articolo 59 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

59.1 Definizione

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L. R. 11/2004 può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

59.2 Criteri e procedure di applicazione

Il P.I. identifica gli ambiti già oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004, o accordi di programma, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 11/2004.

Individua inoltre le aree di trasformabilità perequata la cui attuazione è subordinata alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato che costituisce, ai sensi del comma 3 dell'art. 6 della L. R. 11/2004, parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del P.U.A. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. Nel caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

Di seguito si riporta l'elenco degli accordi già adottati / approvati:

- 1) accordo "Terranova srl" adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 2) accordo "Bellavere Stefano ed altri" adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 3) accordo "Moschin Valerio" adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 4) accordo "Pechino snc di Pantano G. e Clemente & C." adottato con variante al P.I. n. 2 delibera di C.C. n° 71 del 4 dicembre 2015 e approvato con delibera di C.C. n° 1 del 15 febbraio 2016;
- 4 a) accordo "Pechino snc di Pantano G. e Clemente & C." e "Immobiliare Sole" adottato con variante al P.I. n. 13 delibera di G.C. n° del e approvato con delibera di C.C. n° del
- 5) accordo "Azienda Agricola San Tommaso S.S." adottato con variante al P.I. n. 6 delibera di C.C. n° 19 del 4 maggio 2017 e approvato con delibera di C.C. n° 29 del 18 luglio 2017.