

COMUNE DI ALBIGNASEGO PADOVA



PIANO PARTICOLAREGGIATO "San Lorenzo"

Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**AMPLIAMENTO AMBITO DI INTERVENTO MEDIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 IN VARIANTE AL P.A.T. ED AL P.I.**

B

NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE



Il Progettista

Arch. Giuseppe Cappochin

Albignasego, giugno 2019
aggiornate, aprile 2021

Consorzio S. Lorenzo
Via Olenda, 2 - 35127 PADOVA
Codice Fiscale 02279460288
Partita IVA 04994270280

AI IMMOBILIARE srl
35127 PADOVA via Olenda, 2
C.F. e P. IVA 04169050287



PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO PARTICOLAREGGIATO "S. LORENZO"

**Ampliamento ambito di intervento mediante accordo
pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004
in variante al P.A.T. ed al P.I.**

NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE

art. 1

Prescrizioni generali

Il Piano viene attuato nel rispetto delle norme del P.I. e delle previsioni definite dagli elaborati grafici e delle presenti norme particolari di attuazione.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie di Piano, vengono precisate in sede di frazionamento delle medesime zone e aree.

La quota 0.00 di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume viene riferita alla quota del marciapiede antistante la nuova edificazione.

art. 2

Edificazione

L'edificazione nelle aree avviene nel rispetto delle norme di attuazione del P.I. e delle prescrizioni date dal P.P. in ordine alle linee di massimo inviluppo planimetrico nel rispetto della distanza dalle strade e dai parcheggi e degli accessi carrai ai lotti previsti nella tavola n° 06 "Planivolumetrico".

Nella redazione dei progetti si dovrà rispettare il limite di massimo inviluppo plano-altimetrico, indicato nella tav. 06, mentre l'organizzazione architettonica evidenziata nelle tavole 07 e 08 (ipotesi di distribuzione degli edifici) e 12 (render) sono indicative e quindi non vincolanti.

E' in ogni caso obbligatorio presentare un progetto guida unitario relativamente agli edifici in fregio alla piazza ed a via Milano (lotti n° 3 e 4) con i seguenti contenuti:

- la localizzazione e tipologia degli edifici;
- la definizione dei caratteri architettonici tipologici (organizzazione delle facciate, elementi costruttivi, ecc.);
- i collegamenti tra aree di pertinenza degli edifici e spazi pubblici.

Gli elaborati elencati dovranno essere presentati in scala non inferiore a 1:200.

Art. 3

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la destinazione di zona prevista dalle N.T.O. del P.I..

Si precisa che la quantità di superficie complessiva a parcheggio, verde pubblico prevista dal Repertorio normativo e per l'incremento del 15% del volume residenziale, deve intendersi idonea a garantire la dotazione minima di standard dello strumento urbanistico di iniziativa pubblica sia per gli insediamenti a carattere residenziale che per gli insediamenti a carattere commerciale-direzionale ed artigianato di servizi, anche nell'ipotesi di destinazioni commerciali-direzionali in percentuale diversa dal 19,5% e comunque fino al massimo del 30%, così come originariamente previsto.

art. 4

Distacchi altezze - rapporto di copertura

Il Piano Particolareggiato viene proposto con previsioni planivolumetriche, vincolanti ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68, conseguentemente le distanze-distacchi e altezze indicate nella tavola 06 planivolumetrico di progetto devono intendersi vincolanti ed in deroga alle eventuali norme limitative delle stesse.

Fermo restando quanto indicato all'art. 18.3.2 delle N.T.O. vigenti.

art. 5

Interventi nel sottosuolo

Nel piano interrato sono ammessi locali di servizio, magazzini ed autorimesse.

art. 6

Aree private

Gli edifici da realizzare non devono contenere locali accessori e sottotetti, ma l'ultimo piano deve essere ad uso residenziale.

Le finiture esterne devono essere realizzate con pareti rivestite e/o intonacate-tinteggiate con colorazioni naturali, con l'adozione di soluzioni unitarie per il raggiungimento di una omogeneità cromatica d'insieme, sia per gli edifici commerciali/direzionali che residenziali.

art. 7

Recinzioni ed indice di permeabilità fondiaria

Le aree scoperte private di pertinenza dei vari edifici devono essere sistemate prevalentemente a giardino e parcheggio, nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria non inferiore al 30% della superficie fondiaria complessiva e nel rispetto delle quantità previste dalla tav. n° 6 Planivolumetrico in riferimento ai singoli lotti.

Per le recinzioni delle aree private valgono le prescrizioni dell'art. 55 del Regolamento comunale vigente, ed in particolare l'obbligo dell'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, con realizzazione di siepi lungo i confini stradali.

Le aree di sosta per autoveicoli dovranno essere pavimentate con materiale drenante.

art. 8

Criteri per la progettazione esecutiva degli spazi scoperti

Gli spazi scoperti pubblici e privati devono essere progettati sulla base dei seguenti criteri:

Strade parcheggi verde

- indicare le aree di sosta ed i parcheggi riservati alle persone disabili;
- eliminare le "barriere architettoniche";
- pavimentare le aree di sosta per autoveicoli con materiale drenante;
- disporre le alberature lungo i percorsi stabiliti dal Piano, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico e privato.

art. 9

Prescrizioni, vincoli e indicazioni

Hanno valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione delle opere e degli edifici previsti dallo Strumento Attuativo:

- a) l'individuazione del perimetro dell'ambito di intervento;
- b) la volumetria netta massima realizzabile all'interno del P.P.;
- c) i limiti di inviluppo degli edifici;
- d) le altezze dei nuovi edifici non superiori a quelle massime prevista dal planivolumetrico tav. n. 6;
- e) i percorsi pubblici e/o privati di uso pubblico;
- f) le indicazioni relative ai materiali di finitura da utilizzare per la sistemazione degli spazi pubblici, con particolare riguardo all'arredo urbano, così come individuati nel computo metrico estimativo;
- g) la scelta delle tonalità dei rivestimenti, dei materiali, degli sporti e delle finiture esterne dei fabbricati dovranno essere preventivamente concordate in sede di permesso a costruire con l'U.T.C.;

- h) i sottotetti possono essere realizzati solo se presentano i requisiti per ricavare locali abitabili e/o agibili, tenuto conto di quanto prescritto all'art. 6.

art. 10

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione definite e descritte negli elaborati del P.P. possono essere precisate ed eventualmente modificate in sede di progetto esecutivo, anche al fine del rispetto delle prescrizioni Comunali e degli Enti erogatori i servizi a rete, purché siano garantite le quantità delle aree a standard (verde e parcheggi) prescritte dal repertorio normativo e previsti dal piano particolareggiato proposto e nella quantità indicata nella tavola n° 6 Planivolumetrico e tavola n° 9 Planimetria aree da cedere al Comune.

Nella sistemazione delle aree pubbliche deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla L.R. del 30.04.1985, n° 45 art. 2 per il superamento delle "Barriere Architettoniche".

art. 11

Prescrizioni finali

Il planivolumetrico deve intendersi vincolante dai limiti di zona di aree pubbliche e/o private, dalle strade e dai fabbricati nel rispetto del D.M. 1444/1968 art. 9 in sede di Permesso di Costruire.

Albignasego, aprile 2021

Il Progettista
Giuseppe architetto CAPPOCHIN

