

COMUNE DI LIMENA

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "VIA C. BASSO" SITA IN VIA CELSO BASSO

COMMITTENTI

GRIGGIOALBERTO

Via San Francesco n° 58 - Limena (PD)

GRIGGIO ELENA

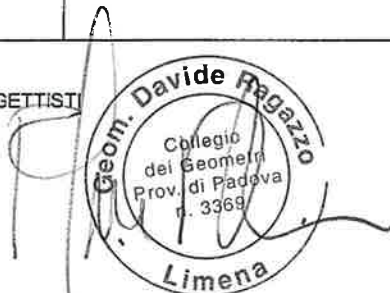
Via Giuseppe Garolla n° 92/b - Limena (PD)

GRIGGIO CLAUDIO

Via Giuseppe Garolla n° 92/b - Limena (PD)

TAV.	TITOLO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA SETTEMBRE 2025
		AGG.
SCALA		CL.

I PROGETTISTI



I COMMITTENTI

PROGETTISTI

GRAZIANI ALESSANDRO

ARCHITETTO

Strada del Santo n° 12 - 35010 Cadoneghe (PD) - tel 338.2406246 -e-mail: alessandrograziani65@gmail.com

RAGAZZO DAVIDE

GEOMETRA

Via Monte Grappa n° 5 - 35010 Limena (PD) - tel/fax 049/8843561 -e-mail: info@studioragazzo.it

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO "VIA C. BASSO"

Le seguenti norme regolano l'urbanizzazione e l'edificazione del P.U.A. di iniziativa privata denominato "VIA C. BASSO", definendo i criteri generali ai quali dovrà attenersi la progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione e degli spazi aperti pubblici e privati e dei manufatti, sia dei fabbricati.

art 1. Strumentazione urbanistica

L'area in oggetto è individuata nella variante al P.I. vigente come:

- Zona C2.2 identificata nella scheda norme n° 2c del P.I. allegato

art 2. Estensione del Piano di Lottizzazione

L'area interessata dal Piano è quella che risulta definita dal perimetro indicato con apposita grafia nelle tavole del Piano.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze ed il conteggio dei volumi viene precisato in sede di progetti edilizi sulla scorta di quanto previsto dal Piano e dal progetto esecutivo delle opere d'urbanizzazione.

Il Piano di Lottizzazione viene attuato, all'interno della normativa del P.R.G. vigente, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici allegati e dalle presenti norme particolari d'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 d'uso pubblico.

Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienze di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso, non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati sia nelle aree private sia in quelle pubbliche.

art 3. Destinazioni d'uso e tipologia edilizia

Le tipologie previste sono unifamiliari, bifamiliari e a schiera e tutte le destinazioni d'uso consentite per le zone residenziali.

art 4. Volume edificabile

Il Volume Urbanistico è rappresentato dalla conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, per l'altezza lorda di ciascun piano (definita alla voce n. 26 dell'articolo 1.0.3 del RE).

Non vengono conteggiate nella volumetria le logge rientranti fino a 1,50 m., i sottotetti o parti di essi, abitabili o agibili con altezza media inferiore a m. 2,40. Il volume dei vari fabbricati può articolarsi nell'ambito della linea di massimo involucro degli edifici fuori terra, così come individuato nella Tavola 2, fermo restando la superficie coperta prevista.

Per quanto non specificato nel presente articolo si fa riferimento alla scheda norma 2c allegata alla presente

art 5. Distacchi

a) distanza tra edifici

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a m. 10 e comunque per le zone di tipo "C", non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso è prescritta una distanza minima di 5 m. tra le pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

b) distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

1. alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10 qualora le finestre riguardino locali abitabili;
2. a m. 5 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.

c) distanza degli edifici dalle strade aperte all'uso pubblico

salvo quanto disposto dal codice della strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di

- m. 5,00, per le strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

d) distanza dai confini di proprietà e dalle altre aree pubbliche esistenti e previste dagli strumenti urbanistici

salvo quanto disposto per le distanze degli edifici dalle strade, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

La distanza dai confini di proprietà può tuttavia essere ridotta qualora vi sia l'impegno registrato e trascritto, dei proprietari dei lotti confinanti a rispettare in ogni caso una corrispondente maggior distanza dai confini del lotto di loro proprietà, così da assicurare tra i fabbricati a confine una distanza complessiva pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10.

art 6. Sedime degli edifici

L'edificazione è definita sulla TAV. 2. In sede di progettazione, si confermano le distanze minime indicate dalla Linea di Massimo Inviluppo riportata nella tavola n. 2 a salvaguardia dell'impianto di Piano. Il sedime degli edifici in progetto potrà variare in sede di progettazione esecutiva sempre nel rispetto delle distanze minime individuate dalla linea di massimo inviluppo della superficie coperta del Piano.

art 7. Altezze

L'altezza dei fabbricati va riferita alla quota 0.00 riferita alla strada prospiciente il lotto.

Rispetto alla quota 0.00 la sistemazione delle aree scoperte private può assumere dislivelli differenti e ciò per esigenze di progettazione architettonica o urbanistica, di sistemazione delle aree verdi nonché per necessità tecnologiche e di razionalità nella funzione delle pendenze dei passi pedonali e degli impianti di canalizzazione.

Altezza massima consentita 7,50 m.

art 8. Interventi nel sottosuolo

Nell'ambito del sottosuolo, nei limiti del lotto, sono ammessi impianti tecnologici funzionali all'insediamento.

art 9. Recinzione

Per le recinzioni entro i limiti delle zone residenziali non devono superare l'altezza di m. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e dal piano campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di m. 0.50, sovrastante eventuale cancellata.

art 10. Aree private

Le aree scoperte private devono essere sistemate prevalentemente a verde.

Possono essere ammesse eventuali delimitazioni quali siepi e/o elementi architettonici, solo se progettati unitariamente e costituenti arredo.

art 11. Opere d'Urbanizzazione

Le opere d'urbanizzazione definite e descritte negli elaborati del P.U.A. possono essere precisate ed eventualmente modificate in sede di progetto esecutivo, anche al fine del rispetto delle prescrizioni Comunali e degli Enti ed Aziende preposti ai servizi a rete.

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 Legge 05.02.1992 n° 104 e sue integrazioni per il superamento delle "Barriere Architettoniche".

art 12. Viabilità

La viabilità e gli accessi alle aree a parcheggio sono quelli indicati nella Tavola 2 allegata al P.U.A.

art 13. Convenzione, permessi di costruire agibilità

È prevista l'attuazione previa stipula di convenzione urbanistica tra il Comune e gli aventi titolo.

I permessi di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione delle aree e per la costruzione dei fabbricati dovranno essere preceduti dalla stipula della convenzione nella quale saranno previsti modalità, tempi e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del singolo permesso di costruire dei fabbricati potrà avvenire anche prima dell'avvenuta esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, ed è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'inizio dei lavori dei fabbricati può avvenire contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici è subordinato al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione previste.

art 14. Disposizioni finali

Per quanto non specificato, precisato e/o modificato dalla presente norma, per l'attuazione del P.U.A. valgono le norme tecniche di attuazione e il Regolamento Edilizio vigente.