

Giovanni Gorgi architetto

via Trutta 31/4 35014 Fontaniva (PD)

cell. +39 333 7424447

gorgi.giovanni@gmail.com - gorgi.giovanni@archiworldpec.it

COMUNE DI TOMBOLO PROVINCIA DI PADOVA



OGGETTO: P.U.A. n° 6 Via Mantegna Tombolo (PD)

DITTA: GEO S.R.L. DI GORGI FRANCESCO

ELABORATO: Norme Tecniche di Attuazione

Il richiedente / gli aventi diritto
GEO S.R.L. di Gorgi Francesco

Il progettista
Giovanni Gorgi architetto

DATA : Giugno 2025

SCALA : -

ELAB. N°

D

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.

P.U.A. Via Mantegna

Localizzazione: Via Mantegna Tombolo (PD)

ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA via Mantegna ubicato in Via Mantegna a Tombolo (PD).

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente.

In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

ART.2 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PUA.

I documenti costitutivi del PUA VIA MANTEGNA sono di seguito elencati:

- Elab. A _ RELAZIONE TECNICA
- Elab. B _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Elab. C _ COMPUTO METRICO / PREVENTIVO DI SPESA
- Elab. D _ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Elab. E _ SCHEMA DI CONVENZIONE
- Tav. 01 _ ESTRATTI CARTOGRAFICI
- Tav. 02 _ STATO DI FATTO: PLANIMENTRIE E SEZIONI
- Tav. 03 _ PROGETTO: PLANIMENTRIE E SEZIONI
- Tav. 04 _ PROGETTO: STANDARD URBANISTICI
- Tav. 05 _ PROGETTO: ACQUEDOTTO, FOGNATURA, SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

- Tav. 06 _ PROGETTO: RETE ELETTRICA, RETE TELEFONICA/FIBRA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. 07 _ RENDER
- Tav. 08 _ AREE DA CEDERE AL COMUNE
- Tav. 09 _ PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

ART. 3 BENI OGGETTO DEL PUA.

Si elencano di seguito i beni compresi nell'ambito P.U.A. n° 6, con indicazione degli identificativi catastali, ditte intestate ed estensione. I beni di cui al presente articolo, tutti ascritti al Foglio catastale n. 2 del Comune di Tombolo (PD), sono:

- 1) Mapp. 134, terreno ineditato di proprietà di GEO S.R.L. DI GORGI FRANCESCO con sede in SAN MARTINO DI LUPARI (PD), Superficie catastale 5.240 mq

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.

La destinazione d'uso ammessa dal P.U.A. è residenziale:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	QUANTITA'	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Volume lordo mc	8.026	100%

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione, adottandone i relativi parametri (tabella di normativa 5ª VARIANTE al 2° PIANO degli INTERVENTI (P.I.))

ART. 5 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto (volume realizzato in esecuzione del Piano): 8.026 mc;
- ◆ La massima altezza dei fabbricati: tre piani fuori terra + 1 piano interrato;
- ◆ La presenza o meno di interrati e la loro destinazione d'uso: gli interrati sono ammessi con destinazione d'uso residenziale;
- ◆ La sagoma di massimo involuppo dei fabbricati;
- ◆ I distacchi minimi delle sagome di massimo involuppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico prevista;
- ◆ Lo zero urbanistico;
- ◆ L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio: 848 mq.

Ferme restando la volumetria totale e le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati, sono ammesse variazioni alla volumetria indicata dal Piano per ciascun edificio, nella misura massima del 10% rispetto al minore dei valori variati. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire, un planivolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo inviluppo dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvabili direttamente dalla Giunta Comunale.

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:

- ◆ La sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo;
- ◆ Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- ◆ La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
- ◆ La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente, esterna al Piano. La posizione degli accessi carrai e pedonali dovrà comunque rispettare la dotazione minima di standard previsti dal P.U.A.

ART. 6 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CARRABILI.

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordionate ed elementi di arredo urbano.

Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

ART. 7 AREE A VERDE ATTREZZATO, PARCHEGGI PUBBLICI.

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno.

Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate.

Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 4 dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap.

ART. 8 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI.

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

La posizione e la dimensione di accessi carrai e pedonali potranno essere modificati senza comportare variante al PUA, purché tali modifiche non contrastino con la distribuzione dei parcheggi e/o con opere di urbanizzazione previste a progetto. Recinzioni, armadietti utenze e accessi carrai e pedonali dovranno essere di disegno uguale per tutto l'insediamento sia per tipologia sia per colori e finiture.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico sono di 1,50 m complessivi.

ART. 9 ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

L'impianto urbanistico del P.U.A. via Mantegna deve intendersi vincolante ai seguenti capisaldi di progettazione:

- 1) Viabilità carrabile di distribuzione costituita da strada di penetrazione, da via A. Mantegna, a doppio senso di circolazione (il fondo della strada termina con una rotonda per consentire l'inversione del senso di marcia) con accessi carrai ai nuovi lotti edificabili;
- 2) Viabilità pedonale lungo il lato est dei lotti privati (L1, L2 e L3) e lungo il lato nord dell'area a verde posta oltre la rotonda stradale;
- 3) area a standard verde: viene suddivisa in due aree: la prima si sviluppa lungo la strada di penetrazione.

La seconda area a verde attrezzato sarà concentrata nella parte più a sud dell'area, oltre la rotatoria della strada di penetrazione a progetto.

Fermo restando l'impianto urbanistico di cui alla tavola 03 (progetto) del PUA Via Mantegna, sono individuati n° 4 lotti edificabili dove viene ripartita la volumetria di progetto ammissibile.

DENOMINAZIONE	SUP. FONDIARIA (MQ)	VOLUME (MC)
Lotto 1	906,42	1.180
Lotto 2	854,40	1.180
Lotto 3	854,40	2.833
Lotto 4	851,78	2.833
TOTALE	3.467,00	8.026

Il PUA prevede, all'interno dei lotti sopra descritti, la realizzazione di fabbricati residenziali. Non costituirà variante al PUA la tipologia edilizia e la posizione dei fabbricati stessi all'interno del lotto ferma restando la cubatura massima assegnata ad ogni singolo lotto ed il perimetro di massimo inviluppo indicati nell'elaborato grafico di progetto (tav. 03).

Il Permesso di Costruire potrà essere presentato singolarmente per ciascun lotto e/o ciascun edificio.

Il volume lordo in progetto, l'altezza massima, nonché tutti i parametri edilizi di ciascun fabbricato, saranno determinati in base alla normativa vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

ART. 10 PEREQUAZIONE URBANISTICA.

L'intervento è soggetto alla perequazione urbanistica di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004.

La quota di plus-valore assunto dall'immobile sarà oggetto di monetizzazione.

La corresponsione del plus-valore al Comune sarà regolata da convenzione e dovrà avvenire prima della definitiva approvazione del piano urbanistico attuativo.

La determinazione del plus-valore sarà operata con l'ausilio della tabella "A" art. 4.5 delle NTO del Comune di Tombolo (PD).

ART. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Al momento della presentazione dei titoli edilizi, sarà determinato il contributo di cui al Titolo III della L.R. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali, regionali e comunali in vigore all'atto della presentazione dei titoli edilizi.

Per quanto riguarda il contributo per oneri di urbanizzazione primaria, i parcheggi e le aree a verde saranno realizzati a scomputo degli stessi. Per quanto riguarda il contributo relativo al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione secondaria, si provvederà al versamento delle relative quote secondo quanto previsto dal relativo regolamento comunale, con possibilità di rateizzazione da parte del soggetto attuatore nei tempi e nei modi stabiliti dalle regolamentazioni vigenti.

ART. 12 CONCLUSIONI.

Per quanto non specificato dalle presenti norme di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.I. e regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire o S.C.I.A. alternativa, tutti i nulla osta eventualmente richiesti dalle norme vigenti.