

COMPARTO URBANISTICO AREA CENTRALE

"ABANO CIVITAS" – Lotto F ed Edificio n. 62

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista

Arch. Emanuele Babetto

Consulente Esperto CasaClima

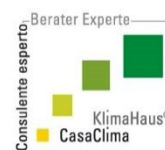
Via G.Prati,8

Abano Terme (PD)

Cell. 345 / 3691778

Tel. Fax 049 / 8668517

babettoemanuele@gmail.com



INDICE

ART. 1 OGGETTO E SCOPO.....	3
ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 3 – ELABORATI DI PIANO.....	3
ART.4 – VALORE DEI CONTENUTI DEGLI ELABORATI.....	4
ART. 5 – CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA' DI INTERVENTO.....	4
ART. 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	5
ART. 7 – QUALITA' ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE.....	5
ART. 8 – CESSIONE DELLE AREE.....	6
ART. 9 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO.....	6
ART. 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI E PERCORSI PEDONALI PRIVATI.....	6
ART.11 – NORME FINALI.....	7

Art. 1 OGGETTO E SCOPO

Il comparto urbanistico relativo al Lotto F e all'Edificio esistente conservato n.62, nell'area urbana centrale "Abano Civitas", è istituito in ottemperanza a quanto disposto dall'art.4 comma 5 delle N.T.A. recanti la disciplina particolareggiata per l'area urbana centrale "Abano Civitas" contenuta nel P.R.G. vigente, al fine di conferire una soluzione planivolumetrica unitaria all'area d'intervento.

Scopo del comparto è quello di ridefinire le distanze tra gli edifici esistenti e di progetto del Comparto Urbanistico, le altezze massime ed le sagome di massimo inviluppo al fine di garantire omogeneità compositiva e formale, nonché di correggere le lievi incongruità tra cartografia di piano e rilievo topografico dell'area, senza con ciò modificare il carico urbanistico e gli elementi ordinatori dettati dal P.R.G.

Nell'ambito del Comparto Urbanistico Lotto F ed Edificio Esistente Conservato n. 62 sono previsti i seguenti interventi:

- Nuova costruzione di un edificio residenziale sul lotto F;
- Demolizione e ricostruzione di un edificio destinazione residenziale e definizione della nuova sagoma di massimo inviluppo sull'edificio esistente conservato n. 62, sono fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) del DPR 380 del 2001 per le volumetrie legittime esistenti.

Art. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

I contenuti delle norme di attuazione e degli elaborati grafici di cui al successivo articolo trovano applicazione nel limite del comparto del lotto F e dell'edificio esistente conservato n. 62 come meglio identificati nell'elaborato grafico 01 ed afferenti ai mappali di cui al N.C.U. di seguito elencati.

	Foglio	Mappale n.	Superficie catastale mq
Lotto F	7	455	533
Edificio Esistente Conservato n. 62	7	454	614

L'individuazione cartografica del comparto è indicata nell'elaborato n. 01

Art. 3 – ELABORATI DI PIANO

La disciplina particolareggiata per il comparto urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati prescrittivi e di indirizzo
T.01 Inquadramento cartografico, stato di fatto e rilievo topografico
T.03 Planivolumetrico di comparto
T.03 Planimetria tipo, sezioni tipo e prospetti tipo lotto F
NTA Norme Tecniche di Attuazione
All.1 Relazione di compatibilità idraulica del lotto F

Elaborati illustrativi
R Relazione tecnica

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti Norme si fa riferimento alle Norme Tecniche Attuative del P.R.G. vigente, al Regolamento Edilizio vigente, agli strumenti di pianificazione di settore ed alla normativa vigente in materia.

Art.4 – VALORE DEI CONTENUTI DEGLI ELABORATI

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- il perimetro del Comparto che modifica i precedenti limiti rappresentati nelle tavole della Variante n. 63 del P.R.G;
- le sagome di massimo inviluppo;
- le distanze dai confini, dalle strade, tra gli edifici e pareti finestrate,
- i volumi e le altezze;
- le destinazioni d'uso;
- il valore minimo del RIE;
- l'individuazione dei passi carrai.

Sono elementi indicativi i seguenti contenuti:

- Le planimetrie e le distribuzioni interne degli edifici di progetto, le sezioni e prospetti dei nuovi edifici di progetto;
- La sistemazione esterna del verde;
- La disposizione planimetrica dei sottoservizi;

In caso di contrasto tra norme tecniche ed elaborati grafici prevalgono le prime; in caso di contrasto tra i contenuti degli elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio.

Art. 5 – CATEGORIE DI INTERVENTO E MODALITA' DI INTERVENTO

Nell'edificio conservato n. 62 sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, modifiche interne, restauro, risanamento conservativo. E' altresì ammessa la ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi edilizi di ampliamento e riqualificazione del tessuto edilizio di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019, nel rispetto dei limiti della sagoma di massimo inviluppo indicata nell'elaborato n. 02.

Nel lotto F è ammesso l'intervento di nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi disciplinati all'art. 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 6 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'attuazione del Comparto Urbanistico avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

	Lotto F	Ed. esistente conservato n. 62
Volume massimo	1.000 mc	Volume da PRG
Altezza massima	7,50 ml	7,50 ml
Sagoma di massimo inviluppo	come da elaborato n. 02 per gli edifici ricompresi nel comparto	
Distanze		
tra edifici e pareti finestrate	<ul style="list-style-type: none">• come da elaborato n. 02 per gli edifici ricompresi nel comparto;• ml 10,00 tra pareti finestrate per gli edifici esterni al comparto;	<ul style="list-style-type: none">• come da elaborato n. 02 per gli edifici ricompresi nel comparto;ml 10,00 tra pareti finestrate per gli edifici esterni al comparto;
dalle strade/spazi pubblici	2,00 ml	5,00 ml
Destinazione	Residenza (R); Servizi e attrezzature di uso pubblico o di interesse generale (S); Attività direzionali (Tu); Artigianato di servizio e/o Artistico (IS); Attrezzature commerciale (Tc) nel limite della superficie di vendita delle unità di vicinato ai sensi della normativa vigente in materia	
RIE	4,5	RIE di Progetto superiore di 0,5 rispetto al RIE dello Stato di fatto
Parcheggi	nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente	

La quota zero di riferimento per ogni singolo edificio si fa riferimento all'art. 3 del Regolamento Edilizio Vigente.

Art. 7 – QUALITA' ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE

Gli edifici dovranno ricercare soluzioni architettoniche e di inserimento ambientale tese a soddisfare: i principi generali descritti nel Masterplan Abano Civitas approvato con D.G.C. n. 83 del 22 giugno 2020 e n. 147 del 20 ottobre 2020, le prescrizioni puntuali indicate nella disciplina particolareggiata per l'area urbana centrale "Abano Civitas" contenuta nel P.R.G. vigente, i criteri generali riportati nel Regolamento Edilizio vigente, le eventuali ulteriori indicazioni date dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli edifici sono soggetti ai requisiti di accessibilità e visitabilità prescritti dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche con particolare riferimento al metodo della progettazione universale

La progettazione degli spazi verdi deve rispettare e tener conto delle indicazioni contenute nel vigente Piano del Verde comunale.

La rappresentazione tipologica, formale e costruttiva del nuovo edificio del lotto F è contenuta nell'elaborato n. 03.

Il progetto architettonico di ricomposizione volumetrica del edificio conservato n. 62 sulla sagoma di massimo involucro deve relazionarsi tipologicamente, formalmente e costruttivamente al nuovo edificio del lotto F ed al contesto centrale dell'area di Abano Civitas.

Gli edifici comprensivi delle loro pertinenze, per quanto non puntualmente disciplinato dalle presenti N.T.A., sono soggetti alla prescrizioni del Regolamento Edilizio vigente e della normativa vigente in materia.

Art. 8 – CESSIONE DELLE AREE

Le aree previste in cessione gratuita, identificate nell'elaborato n. 2 del Comparto Urbanistico, a cui si rimanda, sono rappresentate dall'area di marciapiede pubblico esistente situato lungo via Don Minzoni per una superficie di 9,94 mq.

La cessione delle aree avviene secondo le modalità di cui all'art. 1324 del Codice Civile, relativo agli atti unilaterali d'obbligo previo frazionamento dell'area da cedere.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricadenti nel lotto F oggetto di richiesta di titolo edilizio, è vincolato alla cessione delle aree come sopra individuate.

Art. 9 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO

L'attuazione può avvenire mediante interventi singoli o unitari di comparto, con le modalità di cui all'art. 12 delle N.T.A. recanti la disciplina particolareggiata per l'area urbana centrale "Abano Civitas" contenuta nel P.R.G. vigente.

Art. 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI E PERCORSI PEDONALI PRIVATI

Sono ammesse le recinzioni in muratura tradizionale in mattoni faccia a vista (nuovi o di recupero di tonalità omogenea) o intonacata, e/o in laterizi intonacati, a tutta altezza e piana, oppure formate da una base di muratura piena e una parte superodrie costituita da inferiata, con disegno semplice, modulare e reagolarea.

Sono ammesse recinzioni in rete metallica unicamente se funzionali alla crescita di elementi vegetali (siepi, rampicanti)

Sono vietate le recinzioni:

- in rete metallica a vista;
- in muratura di calcestruzzo a vista o in blocchi di calcestruzzo in tufo o altri manufatti similari;

- in legno o in lamiera o in materiale plastico o vetroresina, salvo in caso di cantieri e solo per la regolare durata dei medesimi.

Gli accessi pedonali, carrai e passaggi pedonali privati sono stati così indentificati:

Lotto F	1 accesso carraio e pedonale da Via Don Minzoni 1 accesso carraio e pedonale da strada privata con accesso da Piazza dei Caduti 1 percorso pedonale privato a collegamento tra Via Don Minzoni e la strada privata di accesso da Piazza dei Caduti
Edificio Conservato n. 62	1 accesso carraio esistente da mantenere o adeguare alle normative con accesso da Via Don Minzoni 1 accesso carraio e pedonale da strada privata con accesso da Piazza dei Caduti

L'individuazione puntuale delle recinzioni, degli accessi carrai e del passaggio pedonale privato è contenuta nell'elaborato n. 02

Art.11 – NORME FINALI

La presente disciplina ha validità di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione delle delibera di approvazione e si applica previa verifica dello stato legittimo dei luoghi.

Lì, Giugno 2023

Il Progettista

Arch. Emanuele Babetto

