



IL PRESIDENTE
del Consiglio Comunale



IL SEGRETARIO GENERALE

(Agnoni dott. Carlo)



COMUNE DI ABANO TERME

Provincia di Padova

VARIANTE N° 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI " VIA CONFIGLIACHI "

Progetto

Norme tecniche di attuazione

ALLEGATO

4

DATA : luglio '98

IL PROGETTISTA: UFFICIO TECNICO COMUNALE – UNITA' URBANISTICA



ADOTTATO CON DELIBERA

C.C./G.C. n. 206 del 31/8/98

NORME DI ATTUAZIONE DEI P.P. "CONFIGLIACHI" IN ABANO TERME (Pd)

Art. 1 - Ambito di applicazione

Le seguenti norme regolano l'urbanizzazione e l'edificazione dell'area di via Configliachi, sottoposta a Piano Particolareggiato definendo i criteri generali ai quali dovrà attenersi la progettazione esecutiva degli elementi compositivi dell'area, sia riferiti agli spazi aperti pubblici e privati che ai manufatti.

Si richiamano le norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio del Comune di Abano Terme.

Art. 2 - Elaborati di Piano

Il presente Piano Particolareggiato è formato dai seguenti allegati e tavole grafiche:

- Allegato 1 - Relazione illustrativa - Piano particellare d'esproprio.
- Allegato 2 - Documentazione fotografica;
- Allegato 3 - Documentazione catastale: estratto di mappa, estratti di partita;
- Allegato 4 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato sub A) - Quaderno Tecnico di Norme e Prescrizioni Esecutive per la realizzazione della Sala Polivalente e stima di massima dei costi;
- Allegato sub B) - Stima Sintetica delle opere di Urbanizzazione da realizzare;
- Allegato sub C) - Quaderno Tecnico di Norme e Prescrizioni Esecutive per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
- Allegato 6 - Planimetria con indicazione delle superfici;
- Tavola 1 - Planimetrie

- Tavola 2 - Stato attuale - Rilievo dell'esistente: verde, edifici, reti tecnologiche, viabilità;
- Tavola 2A - Superficie edificabile prevista dal P.R.G.;
- Tavola 3 - Piano Urbanistico Generale;
- Tavola 4 - Superficie fondiaria - Standards di superficie;
- Tavola 5 - Individuazione del Parcheggio interrato ad uso privato;
- Tavola 6 - Destinazione d'uso degli edifici - Dati stereometrici;
- Tavola 7 - Rete viaria, dati altimetrici dell'area - Abbattimento barriere architettoniche (L. 09.01.89 n. 13 - D.M. 14.06.89 n. 236);

- Tavola 8 - Progetto planivolumetrico;
- Tavola 9 - Tavola degli spazi pubblici: verde attrezzato, percorsi carrai, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, portici ad uso pubblico;
- Tavola 10 - Rete fognatura - Acque bianche e nere;
- Tavola 11 - Rete acquedotto e metano;
- Tavola 12 - Rete illuminazione pubblica - Rete alimentazione privata - Rete telefonica;
- Tavola 13 - Sezioni;
- Tavola 14 - Progetto di massima - Sala polivalente da cedere al Comune.

Art. 3 - Definizione delle destinazioni e zonizzazione.

Per le aree, in conformità alla zonizzazione dei P.P. sono contemplate le seguenti destinazioni:

- * strade, parcheggi, viali, pista ciclabile;
- * verde pubblico attrezzato;
- * piazza pubblica.

Sono ammesse per gli edifici le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività terziarie (commerciale e direzionale);
- b) residenza.

E' inoltre ammesso e previsto il realizzo di edifici di un solo piano fuori terra per attrezzature complementari alla funzione degli spazi attrezzati a parco, la cui destinazione d'uso rientra fra i seguenti tipi: chioschi, edifici per servizi informazioni, ricoveri attrezzi, bar, ristoranti, mostre, attrezzature per il gioco e lo sport, etc.

Sono ammessi altresì tutti gli interventi puntuali contemplati dal P.P. o interventi necessari per assicurare il rispetto di normative o il miglioramento della sicurezza o la realizzazione ed integrazione dei servizi.

Nel rispetto delle percentuali stabilite dal P.R.G. per la zona mista del P.P. in argomento, l'attribuzione della destinazione d'uso per singolo edificio è definita nella Tav. 6 del P.P. "Destinazioni d'uso degli edifici e dati stereometrici".

E' consentito il trasferimento tra parti e piani interni dello stesso edificio, delle destinazioni d'uso elencate nella Tav. 6 a condizione che non venga variato il dimensionamento complessivo e la ripartizione delle varie destinazioni d'uso dell'edificio.

E' sempre consentita la costruzione di parti interrato all'interno delle superfici fondiari; sono comunque consentite limitate variazioni delle parti interrato sotto il verde secondario indicate nella tav. 5 di P.P.

Art. 4 - Norme generali relative all'edificazione.

- Per i progetti relativi alle singole concessioni edilizie deve farsi riferimento a quanto desumibile dalle tavole del P.P. che definiscono, anche in relazione al rilievo reale dell'area, il posizionamento planimetrico, la consistenza planovolumetrica e l'altezza massima, gli allineamenti degli edifici, la lunghezza delle fronti, le sistemazioni a terra degli spazi, le alberature e quant'altro meglio specificato nelle tavole grafiche allegate.
- L'intero sistema dell'edificato dovrà presentarsi con caratteri architettonici unitari all'interno di ciascun comparto.
- Ferme restando le caratteristiche tecniche da assicurare alle opere di urbanizzazione in sede di progetto esecutivo, il disegno del "parterre", in particolare per quanto riguarda strade, parcheggi e zone a verde, dovrà uniformarsi alle indicazioni del presente progetto.

Art. 5 - Norme particolare relative all'edificazione.

Le tavole che rappresentano il sedime degli edifici e la zonizzazione di P.P., sono da considerarsi vincolanti, salvo lievi trasposizioni o lievi variazioni dimensionali, qualora, a seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area e/o della definizione esecutiva di progetto edilizio, dovessero riscontrarsi necessità, per ragioni di ordine tecnico-pratico, di rispetto normativo o di esigenze funzionali, di introdurre modesti adattamenti.

- * Gli edifici dovranno quindi rispettare la sagoma segnata nelle planimetrie di progetto del P.P. ma potranno essere consentite lievi modifiche della stessa, fermi restando i limiti di altezza, le destinazioni d'uso, le superfici coperte e i limiti volumetrici fissati con le presenti norme.
- * Non sono computabili quali superfici coperte degli edifici le pensiline in oggetto, logge e sporti in genere, fino ad una profondità massima di m. 1.50. Eventuali aggetti su aree pubbliche potranno essere consentiti purchè posti ad un'altezza da terra superiore a m. 3,50.
- * Per le coperture degli edifici si devono utilizzare esclusivamente manti in coppi e/o in rame, per le parti in tetto a falde. Eventuali tetti piani dovranno essere ricoperti con strato di ghiaia o con pavimenti di tipo galleggiante o giardino pensile.
- * E' consentita l'introduzione di aperture di aerazione od illuminazione sulla copertura degli edifici, qualora fosse necessario per esigenze funzionali, illuminotecniche od igieniche.
- * I pluviali per la raccolta delle acque meteoriche potranno essere o interni al fabbricato od esterni; in questo secondo caso dovranno essere in rame ed a sezione circolare.

Per i materiali da impiegarsi nella realizzazione degli edifici, valgono le seguenti indicazioni

- le strutture portanti degli edifici saranno realizzate con murature tradizionali in laterizio od a telaio in c.a.; le pareti perimetrali di tamponamento dovranno comunque essere in laterizio, con finitura superficiale esterna a intonaco di calce e colori ancorati alla tradizione locale e veneziana.
- è consentito l'inserimento di elementi architettonici e decorativi a struttura lignea, in ferro verniciato, rame, pietra e mattoni in laterizio lavorati a vista, pannelli intonacati;
- i serramenti potranno essere in legno o metallici.

Per gli elementi di arredo (panchine, cestini, ecc.) e per i corpi illuminanti dovranno essere previsti, oltre che in relazione ai caratteri funzionali, alla natura del luogo.

Ulteriori e più specifiche precisazioni dei materiali e colori, conformazioni saranno definiti dal progetto esecutivo delle OO.UU. e dei singoli corpi edilizi.

Art. 6 - Impianti tecnologici

E' sempre consentita la realizzazione di volumi tecnici per impianti tecnologici anche nel caso in cui tali volumi tecnici richiedano contenute variazioni di ingombri, sagome, sedimi, altezze, distanze, ecc. rispetto alle previsioni planovolumetriche e prospettiche previste nel presente progetto.

Art. 7 - Distanze e distacchi da rispettare

Le distanze dei nuovi edifici a manufatti dalle strade, all'interno del perimetro del piano attuativo dovranno risultare non inferiori alle indicazioni planimetriche, salvo la possibilità di lievi traslazioni. Le distanze tra i corpi di fabbrica non dovranno risultare inferiori alle misure desumibili dalle tavole grafiche di progetto e comunque nel rispetto del Regolamento Edilizio.

Art. 8 - Altezze dei fabbricati

Le altezze massime consentite per ogni corpo edilizio previsto sono così stabilite per le distinte costruzioni, ferma restando la possibilità di riduzione in sede di singolo intervento edilizio:

- edifici A, A1, B, B1 H= 7.00m
- edifici A - B H= 4.00m
- edifici C - D H= 9.00m
- edifici E - F H=10.00m
- fabbricati per attività complementari al parco A.C.P. H=6.50m

Nessun volume di regola può spingersi al di là di tale limite salvo i volumi tecnici e le eventuali opere necessarie alla funzionalità degli edifici.

Art. 9 - Divieto di recinzione delle aree

Le aree a servizio dei fabbricati dovranno rimanere libere da qualsiasi recinzione. E' consentita l'installazione di parapetti, con altezza non superiore a m. 1.00 esclusivamente per le aree di pertinenza degli edifici interamente destinati ad uso residenziale (edifici "C" e "D"). Tali parapetti dovranno essere opportunamente mascherati con essenze arboree sul lato prospiciente il verde pubblico.

Art. 10 - Barriere architettoniche

Le strutture per la viabilità pedonale e gli edifici dovranno essere realizzate in modo da assicurare l'abbattimento di ogni barriera architettonica, in conformità alle vigenti leggi in materia.

Art. 11 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

E' fatto obbligo di redigere un apposito progetto esecutivo per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dall'intero P.P. progetto che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale; l'attuazione avverrà in conformità al progetto approvato il cui ambito di intervento comprenderà la sede stradale di via Configliachi per il tratto prospiciente il P.P.

Art. 12 - Viabilità e parcheggi in superficie

Il progetto stabilisce le caratteristiche delle opere che rientrano tra quelle di urbanizzazione primaria e dovranno essere completate con tutti i servizi previsti.

Art. 13 - Verde alberato e verde attrezzato

Le aree a verde saranno realizzate in conformità agli elaborati allegati ed allo specifico progetto esecutivo del verde da allegare a quello delle OO.UU. e dovranno essere sistemate con la messa a dimora di arbusti e piante in conformità alle indicazioni stabilite dal quaderno tecnico di norme e prescrizioni esecutive, salvo quelle eventuali che dovessero emergere dallo studio paesaggistico da approfondire in sede di progetto esecutivo delle OO.UU.

Art. 14 - Percorsi pedonali, slarghi e lastricati

Tutte le aree pedonali, pubbliche o private ad uso pubblico saranno sistemate con materiale lapideo o altro materiali ad alta resistenza all'usura ed antisdrucchiolo, il cui disegno sarà definito nel progetto esecutivo delle OO.UU. sottoposto all'approvazione degli organi comunali.

Art. 15 - Demolizione di edifici e manufatti

Per le costruzioni esistenti rappresentate nelle tavole del P.P., che riportano lo stato attuale, vige l'obbligo della demolizione essendo gli edifici di nessun pregio, in grave stato di degrado, e incompatibili con l'assetto funzionale e morfologico del piano attuativo.

Art. 16 - Convenzione e concessioni edilizie

E' prevista l'attuazione ricorrendo a due distinti comparti convenzionati tra il Comune e gli aventi titolo. Le concessioni per il realizzo dell'urbanizzazione delle aree e per il realizzo dei fabbricati previsti dovranno essere precedute dalla stipula fra Comune e soggetti attuatori di una convenzione nella quale saranno previsti modalità, tempi e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli altri interventi edilizi, urbanistici ed infrastrutturati anche mediante stralci funzionali.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esecuzione delle principali OO.UU. insistenti sullo stralcio di appartenenza.

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli edifici è subordinato all'avvenuto collaudo favorevole ed alla presa in carico di tutte le OO.UU. realizzate sullo stralcio.

Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato all'inserimento nella programmazione edilizia del Comune ai sensi dell'art. 19 e seguenti della L.R. 61/85.