

COMUNE DI ABANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI ABANO TERME
Provincia di Padova
- 8 APR. 1993
Prot. n. 10158
Cat. X Cl. Fasc. 32

Allegato alla concessione edilizia
del - 4 AGO. 1993
N. 7/90/2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AREA " DE GIORGIO "

AGGIORNAMENTO 1993

NORME TECNICHE ATTUATIVE

APPROVATO CON DELIBERA
CC./G.C. n. 419 del. 21.04.93

LA PROPRIETA'

JOTA SRL
Via P° Maggio, 21/a 35031 Abano T. (PD)
P. IVA 0072362 028 2

grazie Clarzucato

I PROGETTISTI



[Handwritten signature]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- PREMESSA

Il presente piano di lottizzazione si adegua alle norme di attuazione e alle altre indicazioni contenute nel P.R.G. di Abano Terme con annesso Regolamento Edilizio, precisando nel dettaglio le modalità e le caratteristiche dell'edificazione che avverrà nel rispetto di quanto previsto negli elaborati grafici di progetto e di quanto previsto in queste stesse norme. Le opere di urbanizzazione primaria, definite e descritte negli elaborati del piano di lottizzazione, dovranno essere realizzate in conformità al piano stesso, nonché secondo quanto prescritto dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti erogatori di pubblici servizi, ai fini di assicurare funzionalità e sicurezza, facilità e comodità di manutenzione.

- LOTTI EDILIZI

Il presente piano di lottizzazione si compone di un lotto edilizio, di una area a verde, di due aree a parcheggio pubblico fuori terra, di una strada sul lato ovest e di una fontana. Il lotto edilizio è destinato in parte a residenza e in parte a destinazione commerciale e direzionale. Su di esso è previsto il realizzo di n° 5 fabbricati indicati nella tavola di progetto con le lettere A, B, C, D, E.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il piano di lottizzazione prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade, allargamenti stradali, marciapiedi.
- fontana
- parcheggi ad uso pubblico
- verde pubblico attrezzato ed alberature lungo le strade

- rete di fognatura per acque nere
- rete di fognatura per acque bianche meteoriche
- rete di acquedotto
- rete di servizio telefonico pubblico SIP
- rete di distribuzione energia elettrica ENEL
- rete distribuzione del gas metano ad uso domestico
- rete di illuminazione pubblica con corpi illuminanti
- segnaletica stradale
- collegamenti di tutte le opere alle reti comunali o alle altre aziende erogatrici di servizi.

- ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'attuazione del piano di lottizzazione é legata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L., alla stipula della convenzione per le opere da vincolare ad uso pubblico e conseguentemente degli edifici di progetto.

La progettazione architettonica degli edifici dovrà comprendere la progettazione unitaria e la definizione in ogni parte delle porzioni di aree interne al lotto stesso a destinazione ad uso pubblico, inoltre dovrà essere precisata l'ubicazione delle panchine, dei punti luce, il tipo di pavimentazione dei percorsi, il tipo di alberature e quant'altro legato alla sistemazione delle suddette aree, che dovrà comunque attuarsi nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati grafici di progetto del piano di lottizzazione.

- INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria si configura nei primi movimenti di terra e dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia ad urbanizzare.

L'ultimazione dei lavori, riferita alle disposizioni contenute nella convenzione del presente P.d.L. dovrà avvenire entro 3

anni dalla data di inizio dei lavori.

La richiesta di concessione edilizia relativa ai fabbricati potrà avvenire immediatamente dopo l'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione.

- DESTINAZIONE D'USO

Il piano di lottizzazione, in conformità alle norme di attuazione del P.R.G. di Abano Terme, prevede la destinazione di uso commerciale al piano terra degli edifici A, B, C, quelle ad uso direzionale al piano primo dell'edificio C, quelle ad uso residenziale per la rimanente parte di cubatura.

Sarà possibile che una parte della superficie prevista ad uso commerciale e direzionale possa essere destinata per artigianato di servizio e/o artistico.

In fase di realizzazione degli edifici è data facoltà di rinunciare in parte o totalmente alle superfici commerciali e direzionali e di trasformarle in residenziale.

Sarà pure consentito trasformare parte della superficie commerciale prevista in direzionale e/o viceversa.

- STANDARDS URBANISTICI

Ai fini della loro realizzazione e gestione, le aree destinate al piano di lottizzazione al soddisfacimento degli standards urbanistici sono individuate nelle planimetrie di piano.

La realizzazione delle opere, la loro manutenzione e la cessione di aree ed opere è regolata dalle disposizioni contenute nella convenzione.

Gli standards urbanistici previsti dal piano sono calcolati sulla base degli abitanti insediabili, attribuendo il valore teorico di 120 mc. di volume residenziale per abitante.

Per il piano di lottizzazione gli abitanti insediabili teorici su cui si fa riferimento risultano essere n°. 158.

- ZONIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione definisce graficamente e quantitativamente le zone in cui è suddivisa l'intera area di intervento.

La superficie territoriale, con indice 1,5mc/mq è di mq. 15.822.

- AREA A VERDE PUBBLICO (da cedere al Comune) mq. 1.122

- PARCHEGGI PUBBLICI (da cedere al Comune) mq. 1.413

- SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO

(piazza, verde, percorsi coperti e scoperti) mq. 4.567

- SUPERFICIE FONDIARIA UNICO LOTTO CON VARI AMBITI EDILIZI

AMBITO EDILIZIO " A "

Superficie coperta compresi portici mq. 710

Superficie portici mq. 247

Volume al netto dei portici mc. 5833

Volume residenziale mc. 3824

Volume commerciale mc. 1500

Volume direzionale mc. 509

AMBITO EDILIZIO " B "

Superficie coperta compresi portici mq. 452

Superficie portici mq. 148

Volume al netto dei portici mc. 3900

Volume residenziale mc. 2950

Volume commerciale mc. 950

AMBITO EDILIZIO " C "

Superficie coperta compresi i portici mq. 542

Superficie portici mq. 131

Volume al netto dei portici mc. 4800

Volume residenziale mc. 3013

Volume commerciale mc. 1287

Volume direzionale mc. 500

AMBITO EDILIZIO " D "

Superficie coperta	mq. 452
Volume	mc. 4600
Volume residenziale	mc. 4600

AMBITO EDILIZIO " E "

Superficie coperta	mq. 452
Volume	mc. 4600
Volume residenziale	mc. 4600

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DI P.d.L.

Si riportano di seguito i principali dati del piano di lottizzazione, così come riportati sull'elaborato grafico tavola n° 3 - zonizzazione - :

- superficie territoriale	mq. 15.822
- indice di edificabilità	1,5 mc. x mq.
- volume edificabile complessivo	mc. 23.733
- volume residenziale	mc. 18.987
- volume commerciale	mc. 3.737
- volume direzionale	mc. 1.009
- abitanti insediabili	mc. 18987 x 120 mc/ab. = n° 158
- superficie commerciale	mq. 971
- superficie direzionale	mq. 325
- verde pubblico attrezzato (standards mq. 1122/ab. 158 = 7,10 mq. x ab.)	mq. 1.122
- parcheggio pubblico	mq. 1.413
(standards residenziale ab. 158 x mq. 4	mq. 632
" comm. e direz. mq. 1296 x 0,50 =	mq. 648
verifica standards mq. 1280 < mq. 1413)	
- allargamenti stradali	mq. 385
- strada con marciapiede ad ovest	mq. 985
- marciapiedi su viale Mazzini	mq. 529
- spazi privati ad uso pubblico (piazza e collegamenti coperti e verde)	mq. 4.567

INDICI E PARAMETRI DELL'EDIFICAZIONE

L'area oggetto del piano di lottizzazione é definita dal vigente P.R.G. come: zona residenziale di espansione R₃ con indice di edificabilità IFT = mc.1,5 x mq.1 su mq.15.822

E' prevista la destinazione d'uso commerciale e direzionale che non potrà superare il 20% del volume complessivo.

Altezza massima degli edifici ml.10,00

(l'altezza é riferita alla quota 0,00 dal marciapiedi di viale Mazzini.)

Gli edifici dovranno essere posizionati all'interno della area definita edificabile nel P.d.L. nel rispetto delle sagome di progetto riportate negli elaborati grafici.

La distanza dalla strada sarà quella risultante dal posizionamento degli edifici entro il limite prescrittivo definito nella tav.3 di progetto.

I locali seminterrati ad uso autorimessa potranno sorgere a mt.7,50 dalla strada a condizione che siano mascherati da terrapieno ed uscire quindi dalla sagoma di progetto fino al limite indicato nella tav.3, definito "limite di edificabilità". La distanza tra i fabbricati dovrà essere maggiore o uguale alla semisomma delle rispettive altezze con minimo di mt.10. I servizi complementari quali autorimesse, ripostigli, cantine e vani accessori verranno realizzati al piano interrato o seminterrato.

I parcheggi privati previsti saranno maggiori e o uguali a mq.1/mc.10 di volume previsto.

E' consentito rilasciare concessioni edilizie per singoli edifici sull'ambito dell'area edificabile attuando quindi per stralci i volumi edilizi previsti nell'unico lotto previsto dal P.d.L. purché la consistenza volumetrica sia quella definita dagli edifici A-B-C-D-E. e purché sia previsto per ogni stralcio il realizzo di una quota di portico ad uso pubblico, ad esso pertinente, ma comunque non inferiore.

all'incidenza percentuale dell'edificio sul totale delle volumetrie ammesse dal P.d.L.

DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso prevista per gli edifici é la seguente:

- piano interrato ad uso autorimesse, servizi ed accessori.
- piano terra ad uso commerciale, residenziale e porticati ad uso pubblico con possibilità di consentire una quota di superficie per artigianato di servizio e/o artistico.
- piano primo ad uso direzionale e residenziale con possibilità di inserire una quota di artigianato di servizio.
- piano secondo ad uso residenziale
- piano sottotetto praticabile ad uso servizi ed accessori.

Sono ammesse eventuali tende da sole ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico, purché la loro altezza dal suolo non sia inferiore a ml.2,10.

Sono altresì ammesse controssoffittature dei porticati ove queste si rendano necessarie ai fini di una migliore soluzione tecnica e/o architettonica, purché le stesse garantiscano una altezza netta dei porticati non inferiore a mt.2,80.

I serramenti dei piani terra prospettanti gli spazi aperti al pubblico dovranno potersi aprire senza sporgere dal paramento stesso.

Per illuminare ed areare il piano interrato saranno realizzate idonee bocche di lupo ricoperte con apposite griglie in ferro a livello del piano di calpestio.

In sede di progetto architettonico, oltre alle rampe di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere previsti opportuni collegamenti verticali pedonali tra il piano interrato e piano terra. Tali collegamenti potranno essere sia interni agli edifici stessi, sia eventualmente ricadenti sulle porzioni di area pedonale ad uso pubblico purché non in contrasto con le vigenti normative in materia di sicurezza.

AREE VERDI ED ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati dovranno essere sistemati a verde.

La scelta delle essenze arboree, ornamentali ed arbustive sarà concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e avrà valore prescrittivo per le aree da cedere al Comune e per quelle aperte all'uso pubblico.

La scelta delle essenze dovrà essere comunque fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ecologiche locali

PORTICATI AD USO PUBBLICO

I porticati ad uso pubblico sono gravati da servitu' perpetua di uso pubblico.

La loro ampiezza misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro delle vetrine dovrà essere di mt. 3,50 mentre l'altezza netta non dovrà essere inferiore a mt. 2,80.

TIPOLOGIA EDILIZIA.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n° 5 edifici (vedi tavole di progetto).

MATERIALI

Tutti i materiali da impiegarsi per le nuove costruzioni dovranno essere quelli tradizionali quali, pietre, mattoni, cemento a vista, pietra artificiale, intonaco ecc.

Per i singoli fabbricati potranno essere adottate soluzioni diverse nella tinteggiatura e nell'uso dei materiali, purché in sintonia tra loro e con l'edilizia circostante.

NORME IGIENICO SANITARIE

Il piano di lottizzazione recepisce integralmente tutte le norme igienico-sanitarie e i requisiti degli ambienti così come prescritti dal Regolamento Edilizio del vigente P.R.G.

CONDIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o precisato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, valgono le prescrizioni contenute nelle Leggi e Regolamenti vigenti alla data di attuazione del Piano di Lottizzazione.