COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI
Provincia di Padova

PLANIVOLUMETRICO
U.M.I. SALVADOR - BAMBERGHI
Via Dell'Usignolo

Zona Territoriale Omogenea "B" Aree residenziali urbane consolidate

ALLEGATO: C

NORME DI ATTUAZIONE

Ditta:
(1) Salvador Carlo - Salvador Maria Luigia - Salvador Olinta
(2) Bamberghi Aldo

Progettista:
Geom. Alessandro Petrin
Camposampiero (PD) via Corso 87

1 -- Generalità

(N.T.O.) Articolo 13 - Unità minima di intervento (U.M.I.):

Nelle aree delimitate dal perimetro di U.M.I. i progetti edilizi svilupperanno proposte per l'intero perimetro indicato dal P.I.; le scale di competenza saranno 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:100 per gli interventi edilizi.
La progettazione planivolumetrica (sc. 1:500) dovrà individuare, all'interno di ogni singola U.M.I. in conformità alle indicazioni del P.I., le infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico; l'esecuzione diretta, convenzionata o mediante atto d'obbligo dell'intervento edilizio dovrà prevedere la contestuale esecuzione di tali infrastrutture, nonché la cessione di quelle pubbliche.
Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo delle U.M.I. non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentita la loro monetizzazione.
L'U.M.I. è formata dagli elaborati necessari individuati tra quelli elencati all'art. 11.6.
Il progetto dell'U.M.I. è approvato dalla Giunta Comunale.
Rispetto alle previsioni del P.I. le U.M.I. possono:

- prevedere modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superficie per servizi;
- ammettere ambiti di intervento parziali rispetto all'intero perimetro a condizione che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a U.M.I. dovrà essere comunque accompagnata da un progetto unitario, non vincolante per le proprietà dissenzienti, che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel progetto unitario.

2 -- Norme di attuazione

<u>Si recepiscono le seguenti norme riferite alle Z.t.o. B:</u>

(stralcio delle N.T.O. vigenti)

(N.T.O.) Articolo 17 - Z.T.O. B - Aree residenziali urbane consolidate:

Comprendono le parti del territorio con prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate, e già dotata delle principali opere di urbanizzazione, diverse dalle zone A.

(N.T.O.) 17.1 Destinazioni d'uso

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale "residenza", tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.
Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali di superficie utile superiore a m^2 251 ed a m^3 1.001 di volume;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- allevamenti, anche ad uso familiare di animali da macellazione;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

(N.T.O.) 17.2 Modi di intervento

17.2.1 Edilizia esistente

Omissis …

17.2.2 Nuova edificazione

Nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, secondo le indicazioni delle tavole di P.I. ed i limiti previsti dai parametri edificatori del presente articolo. Dovranno essere realizzate eventuali opere di urbanizzazione mancanti.

(N.T.O.) 17.3 Parametri edificatori

17.3.1 Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

Omissis …

17.3.2 Nuove edificazioni

• conferma della volumetria prevista negli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
• secondo le quantità predeterminate nei lotti, indipendentemente dalle dimensioni degli stessi:

- lotto tipo A: m^3 800
- lotto tipo B: m^3 1.200
- lotto tipo C: secondo la volumetria prevista dallo strumento urbanistico attuativo convenzionato
- lotto tipo D: m^3 500
- lotto tipo F: m^3 600

17.3.3

Negli interventi di ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti previsti di cui al presente articolo.

17.3.4 Distanze

Quelle previste dall'art. 6 delle presenti N.T.O.

17.3.5 Altezze

10 m, fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici attuativi.

17.3.6 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

17.3.7 Caratteri degli interventi

Conseguentemente a quelli prevalenti nella zona.

17.3.8 Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria (I.p.) in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

17.3.9 Parcheggi privati

Nel caso di nuove costruzioni, nonché di ricostruzioni, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati nella misura minima di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume.
La dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nei casi di ristrutturazione edilizia con ricavo di nuovi alloggi.
Per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree a parcheggio dovrà essere non inferiore a quella prevista dalla L.R. 15/2004 e s.m.i..

3 -- Rinvio alle norme

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione si rinvia a quanto stabilito dal Regolamento edilizio e dalle N.T.O. del P.I. vigente.

Camposampiero (PD), Lì 07.02.2017

Il progettista

Geom. ALESSANDRO PETRIN