

COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI
Provincia di Padova

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
ZORZATO VIA ALBERIE - PRIMO STRALCIO

Z.T.O. C2PER/11 - Aree residenziali di trasformabilità perequata

ALLEGATO: C

NORME DI ATTUAZIONE

Ditta:
ZORZATO RENZO – BERGAMIN LORETTA
San Martino di Lupari (PD) via Julia n.18

Progettista:
Dott. Geom. Gorgi Francesco
San Martino di Lupari (PD) via Firenze 7/A

ESTRATTO REPERTORIO NORMATIVO PIANO INTERVENTI VIGENTE

Articolo 20 - Z.T.O. C2PER - Aree residenziali di trasformabilità perequata

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate soggette a P.U.A..

20.1 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 diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- 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 a 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.

20.2 Modi di intervento

20.2.1 Edilizia esistente

Sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia.

20.2.2 Nuova edificazione

Con piano urbanistico attuativo perequato (P.U.A.), assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere definiti secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T..

Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "Convenienza pubblica", principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune e/o contributi per la loro realizzazione, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti, anche ad "arcipelago", da sottoporre a P.U.A., in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento [nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.)].

L'Amministrazione Comunale può ammettere ulteriori criteri per la determinazione della convenienza pubblica, nell'ipotesi di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;

- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità prevalenti:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di ulteriori tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale;
- è ammesso un numero massimo di 4 alloggi in ogni singolo lotto edificabile.

20.3 Parametri edificatori

20.3.1 Indice di edificabilità territoriale

Secondo gli indici espressi dal Repertorio Normativo.

Se la dotazione degli Standards previsti lo consente, e/o monetizzando gli eventuali standards mancanti, è possibile aumentare l'indice a volume "netto", fino al raggiungimento del rapporto 1,2 mc/mq. Di sup. fondiaria.

20.3.2 Distanze

Quelle previste dalla tav.3 del PUA

Sono ammessi distacchi diversi da definirsi in sede di previsione planivolumetrica del P.U.A., ferma restando la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate.

20.3.3 Altezze

- 7,50 m;
- quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo.

20.3.4 Superficie coperta

Nessuna limitazione.

20.3.5 Caratteri degli interventi e tipologia edilizia

Quelli previsti dal Repertorio Normativo.

20.3.6 Indici ecologici

a) Indice di permeabilità fondiaria:

non inferiore al 30% della superficie fondiaria.

b) Alberature: non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di 1° qualità e delle seguenti essenze: Tilia cordata, Quercus robur, Acer campestre, Ontano bianco e Fraxinus major;

Arbusti autoctoni: non inferiori a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.