



VALOTTO ARCHITETTURA
Via Don Giuseppe Lago, 39
35013 Cittadella (PD)

Valotto arch. Nicola
340 8106582

Valotto geom. Giovanni
340 3666347

www.valotto.it

info@valotto.it

NORME TECNICHE ATTUATIVE

COMMITTENTE

SCUDIERO WALTER, SCUDIERO ATILIO, REBELLATO PIERINA

OGGETTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ZTO C3/107
VIA DELLE PEZZE**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo verrà realizzato nell'area sita nel comune di Cittadella (PD) in Via Delle Pezze e censita al N.C.T. foglio 41 mappali 682, 683, 684, 685, 686, 706 così come evidenziato nella planimetria catastale riportata nella tavola n. 1. L'area in oggetto ricade all'interno della Z.T.O. C3 del P.I. vigente: Zone residenziali nei nuclei.

La normativa del P.U.A. fa riferimento alle norme tecniche operative del P.I. vigente del Comune di Cittadella in vigore dal 23/11/2021, approvazione DCC n. 34 del 13/08/2021.

Come descritto dall'art. 106 delle N.T.O. del P.I. vigente nelle Z.T.O. C3 il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla prioritaria approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA).

Tali nuclei conservano una specifica connessione con il territorio rurale con prevalente tipologia unifamiliare.

Per i lotti inferiori a mq 1000 (vedi tavola 1 indicazione della superficie), gli interventi non soggetti a perequazione sono subordinati alla stipula di un vincolo registrato e trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo. Tale vincolo dovrà prevedere la non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

La convenzione o atto unilaterale d'obbligo deve contenere, in ogni caso, l'impegno ad assolvere gli adempimenti previsti ai punti precedenti, e fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

In ogni caso sia con intervento diretto che a mezzo di comparto, dovranno essere garantite:

- strade di accesso
- illuminazione pubblica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete dell'acquedotto
- sistema di smaltimento delle acque reflue

Nella tavola n. 4 sono indicati gli ambiti di “massimo ingombro dei fabbricati” e il relativo volume massimo realizzabile.

La tipologia edilizia prevista è di case unifamiliari o plurifamiliari isolate o aggregate.

Il volume totale del fabbricato è il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. La superficie totale viene intesa come somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Le modalità di calcolo sono quelle definite dal regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. 2/2023 del 30/01/2023.

L'altezza massima consentita è pari a 8,50 ml, l'altezza è determinata dalla somma delle “altezze lorde” dei piani come definita nella parte prima del R.E., fatto salvo quanto disposto dall'art. 14 del Dlgs. N. 102/2014 e s.m.i. Nei locali aventi soffitti inclinati la stessa si determina calcolando l'altezza lorda media ponderata.

Sono consentiti due piani abitabili fuori terra oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è consentito un ulteriore piano completamente interrato. Il volume interrato previsto per autorimesse ed accessori residenziali, nella misura massima del 40% della volumetria prevista fuori terra, non concorre alla determinazione della volumetria massima ammissibile in base all'indice di zona.

Come evidenziato nell'art. 36.3 del Regolamento edilizio comunale ogni unità abitativa sarà composta quantomeno dai seguenti locali: soggiorno, cucina, oppure soggiorno con angolo cottura annesso, camera da letto, ripostiglio (locale interno all'unità abitativa) e servizio igienico.

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono garantire le seguenti misure: superficie minima di pavimento almeno mq 9,00, il lato minimo di almeno ml 2,00 e cubatura non inferiore a mc 24,00.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, soggiorni, cucine e sale da pranzo) devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna soddisfacendo la quantità minima stabilita dalla vigente normativa.

Tutte le scale interne a servizio di locali abitabili devono avere larghezza non inferiore a ml 1,00; per le scale a servizio di locali accessori è consentita la larghezza ridotta a cm. 80.

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio – impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia che fanno riferimento al D.Lgs. 192/2005 s.m.i.

I pannelli solari termici e fotovoltaici da installare sui tetti dovranno obbligatoriamente essere aderenti o integrati alla copertura, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento di falda. È comunque vietata, con riguardo agli impianti solari termici, l'installazione sui tetti di serbatoi/scambiatori di calore.

Distanza minima dai confini ml 5,00.

Distanza minima tra fabbricati come stabilito dal R.E.C.

Distanza minima dal ciglio strada comunale ml 5,00.

Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate, nella misura minima del 40%.

Nei nuovi edifici residenziali in progetto è prevista la realizzazione di pergolati, pompeiane che rispetteranno le caratteristiche descritte nell'art. 96 punto 7 del regolamento edilizio:

- Superficie non superiore a 25 mq misurata sulla proiezione dell'orditura secondaria di copertura;
- Altezza massima ml 3,00;
- Distanza minima dai confini ml 1,50 fatto salvo eventuale accordo registrato tra confinanti;
- Pendenza massima 5%;

- Distanza minima dalle strade comunali ml 5,00;
- Struttura in metallo e/o legno e/o eventuali materiali tecnici di nuova generazione aventi caratteristiche di decoro e staticità.

Le recinzioni devono realizzarsi in muratura (o cls) piena non superiore a cm 50 e soprastante rete metallica, ringhiera, pannelli metallici anche forati o microforati, per un'altezza complessiva di cm 150. Le divisioni interne delle aree private possono realizzarsi in muratura piena o con pannelli metallici anche forati o microforati o rete-filo, fino all'altezza complessiva di cm 150. È consentita la realizzazione di cancelli e relativi pilastri, in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali, con altezza sensibilmente maggiore rispetto a quella massima consentita per la recinzione per una quota non eccedente il 10%; è consentita la realizzazione del primo tratto di recinzione, adiacente all'ingresso, in muratura piena intesa ad ospitare i vani contatori.

Cittadella, 22/12/2025

Il tecnico

