

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALLA ZONA DI ESPANSIONE C2B/40

Il Piano Urbanistico attuativo organizza l'urbanizzazione della zona di espansione C2B/40 così come previsto dal P.I. del Comune di Albignasego (Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione).

Il PUA è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 20/04/2012 ed è stato oggetto di successive varianti: Variante n. 1 approvata con Delibera di Giunta Comunale n. del /0/20 e Variante n. 2 approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 200 del 25/11/2020.

Le opere di urbanizzazione, in corso di realizzazione, sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. 35 del 21.06.2018.

Essendo il PdL un Comparto urbanistico per la cui attuazione è stato costituito apposito Consorzio, la variante viene presentata a nome del Consorzio medesimo.

Con la presente variante si prevede una modesta modifica delle NT del PUA al fine di rispondere alle stringenti esigenze correlate allo sviluppo di *format* aziendali del settore commerciale, mediante l'aggiunta di un ulteriore comma all'art. 8: ciò al fine di consentire una contenuta flessibilità progettuale all'interno dell'unico lotto commerciale del PdL (n. 18), fermo restando il l'impianto complessivo così come da approvato con Variante n. 2.

Alla modifica normativa proposta non conseguono quindi modifiche al PUA approvato né per quanto riguarda i dati dimensionali dello sviluppo previsto per l'intero ambito, né per quanto riguarda le modalità di intervento nei lotti, ad esclusione del lotto n. 18 sul quale la proposta di modifica normativa intende incidere.

Non sono pertanto previsti in modifica:

- i parametri edificatori e le volumetrie già quantificati ed approvati con la Variante n°2
- gli standard urbanistici già quantificati ed approvati con la Variante n°2

- la conformazione viaria già definita ed Approvati con la Variante n°2
- le modalità di accesso ai lotti di cui già alla Variante n°2

A corredo dell'istanza di variante normativa viene presentato, con finalità meramente illustrative, un elaborato planivolumetrico dimostrativo di una possibile e probabile soluzione progettuale del lotto n. 18 che potrà essere formalizzata in sede di variante al PdC per le opere di urbanizzazione, e di rilascio del PdC per l'edificazione dell'edificio con destinazione commerciale. La soluzione prospettata, peraltro, risulta chiaramente migliorativa, consentendo - a superfici edificate e a standard pressoché invariate - una più sicura circolazione dei pedoni e dei veicoli all'interno del lotto.

La variante non richiede la modifica della convenzione già sottoscritta.

La variante altresì non osta al rilascio dei titoli riguardanti l'edificazione privata dei lotti diversi dal lotto commerciale del PdL (n. 18) che è invece subordinato alla avvenuta esecuzione di alcune opere di urbanizzazione primaria: infatti, all'interno del lotto commerciale - interessato dalla variante - non sono previste opere di urbanizzazione primaria ma il mero allacciamento alle suddette reti.

La modifica meramente normativa del PUA non richiede la verifica di assoggettabilità a VAS, neppure "facilitata", giacché tale procedura è richiesta, allorquando si tratti di varianti conseguenti a modifiche o correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità, esclusivamente con riferimento ai PAT o ai PI (cfr. art.2 Legge Regionale n.29 del 25 Luglio 2019 e Deliberazione di Giunta Regionale n.61 del 21 Gennaio 2020).

ALLEGATI

ALL. A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA. Trattasi della presente relazione tecnica;

ALL. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Trattasi del testo nuovo e comparato dell'art. 8 delle NTA oggetto di variante.

ALL. C - ELABORATO PLANIVOLUMETRICO DIMOSTRATIVO. Trattasi dell'esemplificazione non vincolante di una probabile soluzione progettuale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A. "SAN GIACOMO"

INDICE

(omissis)

Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI pag. 11

(omissis)



Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Si fa riferimento ai contenuti di cui all'articolo 11.2 del vigente Regolamento P.U.A. meglio specificati nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici, così come indicato nella Tav. 3 – Planivolumetrico, entro il quale devono essere collocate le parti fuori terra;
- il volume urbanistico massimo realizzabile;
- l'altezza massima;
- la tipologia edilizia come indicato nella Tav. 3 – Planivolumetrico;

Le linee di massimo inviluppo di cui alla tavola 3 devono ritenersi vincolanti nella misura in cui non contrastano con il rispetto delle distanze di 10,00 ml tra fabbricati e di 5,00 dai confini di proprietà.

Nel caso in cui siano dimostrate incongruenze tra dette linee e situazioni di fatto l'edificazione deve comunque rispettare le suddette distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

In conseguenza di motivate esigenze progettuali le parti fuori terra dell'edificio previsto nel lotto n. 18 (a destinazione commerciale) possono essere collocate parzialmente all'esterno del perimetro di inviluppo planivolumetrico indicato nella TAV. 3 – Planivolumetrico, a condizione che:

- le parti fuori terra dell'edificio insistano almeno per l'ottanta per cento entro la superficie di inviluppo planivolumetrico indicato nella TAV. n. 3 – Planivolumetrico;
- siano rispettate le distanze tra fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà;
- sia garantita la superficie minima degli standard urbanistici e la loro funzionalità.

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

- le sagome della superficie coperta degli edifici indicate nella tav. 3 – Planivolumetrico;
- le sistemazioni degli spazi scoperti, pur nel rispetto del coefficiente medio di permeabilità previsto nei calcoli idraulici per il lotto edificato.

Superficie utile finalizzata al calcolo del volume

Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra, misurate al netto della muratura e dei vani scala, esclusi pianerottoli. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non inferiore a ml. 2.40, a partire da un'altezza minima di ml. 1.00;
- b) corpi praticabili a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre ml. 1.50;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro 1/3 della superficie coperta del fabbricato limitatamente alle zone territoriali omogenee di tipo residenziale;
- c) n°1 autorimessa per unità abitativa della volumetria non superiore a mc. 45;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti praticabili, con altezza media inferiore a ml. 2.40 a partire da una altezza minima di ml. 1.00; per sottotetto si intendono i volumi sovrastante l'ultimo piano degli edifici.

Volume urbanistico

È la somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota “zero”.

TESTO INSERITO CON VARIANTE N. 3 (NORMATIVA)