

APICE	DATA	DESCRIZIONE MODIFICHE
-------	------	-----------------------

 STUDIO TECNICO ASSOCIATO DEI GEOMETRI BALLARIN GIANNI, MASO ALBERTO e VICENTINI MORENO	 STUDIO TECNICO Ing. Zerbinato Umberto Via Scaligera 35 - Montagnana (PD)
--	--

COMUNE DI VO'

PROGETTO DI: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE "ZONA C2/6 "
DENOMINATA: "PARCO CITTA' 2"

COMMITTENTE: DAL MAR S.R.L. COMUNE DI VO'	TAV. n. 14
--	-------------------

DESCRIZIONE TAVOLA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	SCALA:
---	--------

<i>I Progettisti :</i> BALLARIN geom. GIANNI ZERBINATO Ing. Umberto	DATA: DISEGN. FILE: <i>Il committente</i>
---	--

Ai sensi di Legge, si vieta la riproduzione e la divulgazione di questo disegno, di proprietà degli studi tecnici:
 LINEA 2 STUDIO TECNICO ASSOCIATO DEI GEOMETRI BALLARIN GIANNI, MASO ALBERTO e VICENTINI MORENO
 Via Europa, n.7/1 - 36025 NOVENTA VICENTINA (VI) - Tel. e fax: 0444/760413 - e-mail: studio@linea2.net
 STUDIO TECNICO Ing. Zerbinato Umberto, Via Scaligera 35 - 35044 Montagnana (PD) - Tel 0429/82245

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI **PADOVA**

COMUNE DI **VO'**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA
Denominato
"Parco Città 2"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

Art.1 CAMPO DI APPLICAZIONE	Pag. 3
Art.2 ELABORATI	Pag. 4
Art.3 RICHIAMI P.R.G. – NORM. PIANO PARTICOLAREGGIATO	Pag. 5
Art.4 CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	Pag. 6
Art.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE	Pag. 8
Art.6 EDIFICAZIONE	Pag. 10
a. Generalità	Pag. 10
b. Unità Minime di Intervento	Pag. 10
c. Tipologie edilizie	Pag. 10
d. Attrezzature d'interesse collettivo	Pag. 10
Art.7 SPAZI SCOPERTI PRIVATI	Pag. 11

Art. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

La disciplina urbanistica del PDL vale per le aree identificate nelle planimetrie e, comunque, per le aree delimitate nelle planimetrie di rilievo topografico in scala 1:500.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità del PDL.

Piccole variazioni perimetrali dei lotti non costituisce variante al PDL.

Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati derivanti al più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del PDL., delle superfici delle aree per servizi.

Per le aree esterne al Piano di Lottizzazione, eventuali precisioni individuate, hanno solo valore di indirizzo.

Art. 2 – ELABORATI

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Planimetrie | Scala 1:2000/500 |
| 2. Morfologia dello Stato di fatto | Scala 1:500 |
| 3. Organizzazione Urbanistica – Parametri Urbanistici | Scala 1:500 |
| 4. Documentazione fotografica | |
| 5. Planivolumetrico e sezione stradale tipo | Scala 1:500/50 |
| 6. Morfologia delle aree pubbliche | Scala 1:500 |
| 7. Individuazione aree da cedere al Comune | Scala 1:500 |
| 8. Schema rete fognatura acque bianche-nere e profili | Scala 1:500 |
| 9. Schema rete illuminazione pubblica e fibra ottica | Scala 1:500 |
| 10. Schema rete gas_metano | Scala 1:500 |
| 11. Schema rete acquedotto | Scala 1:500 |
| 12. Schema rete energia elettrica | Scala 1:500 |
| 13. Schema rete telefonica | Scala 1:500 |
| 14. Norme particolari di attuazione | |
| 15. Relazione | |
| 16. Computo metrico estimativo | |
| 17. Bozza di convenzione | |

Art.3 – RICHIAMI AL P.R.G. – NORMATIVA DI PDL

Il PDL viene redatto ai sensi delle Vigenti Norme Tecniche di Attuazione, e nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 12 e 52 della L.R.V. 61/85 del 27/06/85, all'art. 19 e 20 della L.R.V. 11/04, e successive varianti ed integrazioni.

La normativa sia generale che di zona, rispetta le previsioni del P.R.G..

Le tavole di progetto definiscono precisamente tutti gli elementi e i parametri del Piano.

Il P.R.G. individua l'area come zona residenziale C2/6 di espansione.

In tale area è prevista la realizzazione di:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Spazi a verde e parcheggio;
- Costruzione di fabbricati.

Le opere di urbanizzazione e gli spazi a verde e parcheggio saranno realizzati in base ad un progetto generale redatto ai sensi del successivo art.5.

La costruzione dei fabbricati è soggetta alle disposizioni generali di Legge e alle prescrizioni dell'art.6.

Le destinazioni d'uso degli edifici sono prevalentemente residenziali, sono possibili destinazioni direzionali, commerciali, e artigianato di servizio, di modeste dimensioni.

La superficie fondiaria da considerare nei singoli lotti, è quella derivante dalla superficie del lotto.

Sono vietati i passi carrai con accesso diretto da spazi pubblici se non previsti dal PDL, quali parcheggio e verde.

Eventuale inserimento di nuovi accessi carrai potranno essere autorizzati, purchè:

- a) La superficie eventualmente detratta ai parcheggi sia compensata mediante trasposizione in area adiacente di pari superficie; l'estensione di tali aree dovrà, comunque, consentire la suddivisione in moduli di m. 2,5x5, idonei al parcheggio di un'autovettura.
- b) Per la superficie detratta al verde, sia prevista la monetizzazione del valore delle eventuali opere e dell'area medesima.

Art.4 – CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Sono **prescrittive** le disposizioni riguardanti:

- Il volume complessivo del PDL nei limiti stabiliti nelle tavole di progetto;
- La superficie coperta massima pari a 35% della superficie fondiaria del lotto.
- Il perimetro di massimo sviluppo planimetrico degli edifici, derivante dalle distanze dalla strada e aree pubbliche;
- L'altezza massima di H=7.50 m;
- Esclusivamente per il solo lotto n° 7, l'altezza massima consentita sarà di H=9.50 mt. Per tale lotto il volume edilizio ottenuto sull'eventuale 3° livello fuori terra dovrà corrispondere ad una superficie coperta in pianta non superiore al 50% della superficie coperta dell'intero fabbricato.
- La normativa richiamata delle vigenti N.T.A. del P.R.G. con le integrazioni previste nelle presenti norme particolari di attuazione.
- Il numero dei lotti individuati in progetto, salvo quanto previsto all'art.6
- La superficie fondiaria dei lotti;
- Il volume assegnato ad ogni singolo lotto;
- La configurazione e destinazione degli spazi scoperti privati, da precisare nella redazione dei progetti edilizi;
- Criteri di progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art.5;
- La tipologia edilizia: unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea e a blocco.

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate, ancorché definite "prescrittive", risultanti dalle planimetrie e dalle schede descrittive del Piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle aree.

L'altezza massima prevista da PDL è la differenza tra la quota media del terreno (marciapiedi) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita alla quota media. L'inclinazione delle falde del tetto non deve superare il 40%.

Ai sensi della Legge 122/89 deve essere individuato uno spazio di sosta e manovra comprensivo di quello coperto, pari a 1/10 del volume residenziale costruito.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- La residenza
- Le attività commerciali relativamente agli esercizi di vicinato così come definiti dalla specifica normativa di settore vigente
- Le attività di somministrazione di alimenti e bevande, ricettive, ricreative e alberghiere.
- Le attività terziarie, direzionali e di servizio alla residenza
- Le attività artigianali, secondo i limiti di cui all'articolo 41 del PTRC i cui impianti non producano rumori od odori molesti, fino ad un massimo di 150 mq di superficie utile, esclusivamente per:
 Artigianato di servizio alla persona quali barbieri, parrucchieri, estetiste e simili
 Artigianato artistico
 Pizzerie al taglio, rosticcerie o simili
 Riparazione di prodotti elettrici, elettrotecnici, elettronici e similari

Per destinazioni non residenziali le ulteriori superfici a standard necessarie in relazione alle specifiche normative (detratte della quota già assoluta in rapporto allo standard mc/abitanti teorici insediabili di cui al punto precedente), andranno reperite internamente ai singoli lotti mediante vincolo di destinazione di uso pubblico. Sarà discrezione dell'Amministrazione Comunale, di volta in

volta, prescrivere la totale o parziale utilizzabilità pubblica, o la chiusura, nelle fasce orarie di inattività di esercizio, in rapporto alle particolari condizioni di sicurezza, e delle eventuali necessità di custodia delle superfici in oggetto. Salvo diverse prescrizioni derivanti da specifiche norme settoriali, tutte le attività non residenziali ammesse, per la loro natura di servizio alla residenza, vengono assimilate alla categoria "insediamenti di carattere commerciale e direzionale";

Il progetto edilizio, redatto tenendo conto delle indicazioni della presente normativa, sarà valutato nella sua qualità edilizia dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Criteri di utilizzazione dei Lotti – Unità Minime e di Intervento

Negli elaborati di Piano sono riportati i lotti, che costituiscono l'ambito di riferimento unitario minimo per una diversa organizzazione fondiaria e compositiva rispetto a quanto già indicato negli elaborati grafici.

All'interno dei lotti si possono edificare le seguenti tipologie corrispondenti alle seguenti definizioni:

isolata, unifamiliare o bifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia unifamiliare o bifamiliare, ad uno o più piani con eventuale sottotetto e/o interrato;

schiera – linea: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue (schiera) o semplicemente allineati (linea), con un minimo di n. 3 unità;

blocco: edifici isolati caratterizzati da più di 3 alloggi sovrapposti su più piani, a carattere condominiale, con eventuale accesso e servizi comuni;

Art.5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE
--

L'attuazione delle Opere di Urbanizzazione deve avvenire sulla base di un progetto generale di tutte le opere previste nel PDL, redatto sulla base dei seguenti criteri di progettazione e con attenzione ai metodi e alle tecnologie per la strutturazione ecologica dell'ambiente residenziale.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

STRADE

Sedi stradali e parcheggi

- Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
- Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli, e cicli), con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni.

Marciapiedi

- Disporre le "cordone" dei marciapiedi, in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali;
- Eliminare le "barriere architettoniche" prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
- Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- Disporre le alberature lungo i percorsi stabiliti dal piano, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

SLARGHI, PASSAGGI PEDONALI

Generalità

Realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assuma una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale, circostante.

Pavimentazione

Da realizzare in continuità con i marciapiedi, in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, e adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".

Alberature e sistemazioni a giardino

Disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente, e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

Attrezzature di servizio

Utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, coordinando le singole attrezzature

VERDE PUBBLICO

- Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale;
- Valutare la possibilità di conservare e valorizzare le alberature esistenti;

Rapporti visuali

tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.

Funzioni delle alberature:

miglioramento del clima all'interno degli edifici, delimitazione degli spazi, schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.

Caratteri delle alberature:

specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, manutenzioni stagionali, ecc.

Ambiente biologico:

caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano.

Esigenze di manutenzione:

Irrigazione, potatura, soleggiamento, fertilizzanti, ecc.

- Garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano ecologico, tecnico, e paesaggistico.
- Per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi, ecc.) garantire la necessaria umidità mediante un'opportuna pavimentazione.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'ubicazione e la configurazione degli impianti fuori terra devono essere coerenti con il carattere residenziale del luogo, adottando, se necessario, soluzioni volte a schermare gli elementi contrastanti.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

- Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana;
- Sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce, per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne;
- La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

Illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi, nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo ed i diversi componenti del nucleo, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..

Distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali, ed indicare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..

Considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:

- Illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
- Illuminazione diretta o riflessa;
- Diversità di colore della luce nelle possibili tonalità.

Art.6 – EDIFICAZIONE

Generalità

L'edificazione è subordinata all'esistenza, o alla realizzazione contestuale, delle principali opere di urbanizzazione primaria del Piano.

Le misurazioni delle altezze e degli altri parametri urbanistici, fanno riferimento alla quota del piano di calpestio dei marciapiedi stradali di progetto.

Il volume non può essere utilizzato per un valore inferiore al 75% di quello previsto.

La superficie coperta massima sarà il 35% della superficie fondiaria del lotto.

Per i porticati privati ad uso pubblico, se non a confine con proprietà pubbliche, si dovranno prevedere anche dei percorsi pedonali ed eventualmente carrai di collegamento con aree pubbliche, sia per i porticati che per percorsi privati ad uso pubblico dovrà essere fatto un vincolo di destinazione d'uso.

Il rilascio del certificato di abitabilità per tutte le costruzioni sarà rilasciato previo collaudo favorevole parziale in corso d'opera, a condizione che al completamento totale dell'opera manchi il tappeto d'usura stradale e/o la sistemazione delle aree a verde (tappeto erboso e piantumazione).

Criteri di utilizzazione dei lotti Unità Minime e di Intervento

I lotti individuati nelle tavole di progetto potranno essere modificati.

L'unità minima di intervento per modificare le previsioni del PDL viene prevista in due lotti. L'accorpamento dei lotti e/o la definizione di una diversa suddivisione degli stessi è possibile fino ad un massimo di tre.

L'unificazione fino a tre lotti può essere effettuata con la sola presentazione del progetto edilizio dell'intervento.

Non è prevista la trasposizione di superficie copribile e di volume tra i lotti.

La realizzazione degli interventi edilizi può avvenire anche per stralci funzionali, con Permessi di Costruire separati.

Tipologie edilizie

E' obiettivo primario della progettazione edilizia la creazione di un clima salubre all'interno degli edifici adottando, per quanto possibile, i criteri di edilizia ecologica volti al risparmio energetico, e all'impiego di materiali naturali e innocui per la salute delle persone.

Attrezzature di interesse collettivo

Oltre alle superfici a standard previste dalla normativa, totalmente soddisfatte con il precedente P.D.L. denominato "PARCO CITTA'", vengono individuati ulteriori spazi pubblici o di uso pubblico e precisamente l'area a verde posta ad ovest del PDL, e i parcheggi a ridosso del cul di sac. Il progetto esecutivo definisce la sistemazione delle aree verdi e parcheggi. Il progetto deve integrare la sistemazione di tali aree nel sistema dei percorsi e delle alberature già esistenti.

Art.7 – SPAZI SCOPERTI PRIVATI

I progetti allegati alle domande di Permesso di Costruire devono distinguere gli spazi scoperti privati di uso collettivo, e gli spazi di uso individuale.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

La progettazione degli spazi deve avvenire sulla base dei seguenti criteri:

- Organizzare e sistemare gli spazi scoperti privati in modo che possano risultare integrativi e complementari degli spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti funzionali e formali;
- Caratterizzare le aree scoperte con spazi sistemati a verde, possibilmente alberato, con le seguenti raccomandazioni:
 - scegliere le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree a verde;
 - considerare l'effetto delle alberature sul clima interno degli edifici;
 - pavimentare le aree di accesso o sosta veicolare in modo da rendere minime le soluzioni di continuità con le aree a verde;
- Differenziare la pavimentazione delle strade private da quella delle strade pubbliche, adottando pavimentazioni unitarie;
- Quando gli spazi privati costituiscono naturale espansione o prosecuzione degli spazi pubblici, eliminare ogni soluzione di contiguità, impiegando pavimentazioni omogenee e prive di "barriere architettoniche";
- Coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici, tendendo a realizzare ambienti luminosi e omogenei, mediante apparecchiature coerenti sul piano illuminotecnico e formale.

RECINZIONI

Spazi scoperti ad uso collettivo

Gli spazi scoperti non devono essere recintati o comunque frazionati da elementi di separazione tra le diverse unità immobiliari, salvo quelli progettati come elementi di arredo urbano.

Spazi scoperti di uso individuale

Gli elaborati progettuali dei singoli interventi edilizi devono prevedere, obbligatoriamente, l'esecuzione dei lavori di riporto necessari per l'innalzamento del piano di campagna dei lotti edificabili alla stessa quota dei marciapiedi della strada di lottizzazione, conseguentemente, le porzioni di fabbricato previste al di sotto di tale piano saranno ritenute volumi interrati.

Le recinzioni, compresi gli elementi di entrata ed uscita, devono essere progettate sulla base di ricorrenze formali coordinando i materiali ed i colori, nel rispetto del Regolamento Edilizio.

Data _____