

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

VILLAGGIO DEI FIORI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

7*

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
Il presente progetto è allegato alla autorizzazione n. 23/p2 rilasciata da questo Comune in data 29 MAG. 2003

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA <i>Provincia di Padova</i>	
PROT. N.	Prat. N.
Cat.	Cl. Fasc.
18 SET. 2002	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	

IL CAPO ARCHITETTO TECNICO
Settore Edilizia Privata/Urbanistica
arch. Danilo Turato

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 58 DEL 27.9.2002
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO IL V. SEGRETARIO GEN. LE

Danieli

Fortin

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Elaborato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19 SET. 2002...

al N. 5
IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE



COMMITTENTE: Tessaro

Codice

01-019-TES-UR-D-17

PROGETTISTA: Architetto DANILLO TURATO

DATA
16/09/02

SCALA

tecnostudio

E - mail: info@tecnostudio-pd.it

via Palladio 3 - 35035 MESTRINO (Pd) Tel. 049/9000684 - Fax. 049/9001859

REVISIONI

Rif.	Data
D-07	06/02/02

DISEGNATORE

E.F.

VERIFICATO

E.F.

APPROVATO

E.F.

INDICE

Art. 1. CAMPO DI APPLICAZIONE		
Art. 2. ELABORATI	pag.	2
Art. 3. RICHIAMI AL P.R.G. - NORMATIVA DI P. d. L.	pag.	3
Art. 4. CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	pag.	4
Art. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.	6
Art. 6. EDIFICAZIONE		
a. GENERALITÀ	pag.	8
b. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO	pag.	12
c. TIPOLOGIE EDILIZIE	pag.	12
d. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	pag.	13
Art. 7. SPAZI SCOPERTI PRIVATI	pag.	13
	pag.	14

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

La disciplina urbanistica del P.d.L. vale per le aree identificate nelle planimetrie e, comunque, per le aree delimitate nelle planimetrie da rilievo topografico in scala 1:500.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità del P.d.L.. 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 P.d.L., delle superfici delle aree per servizi.

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

Art. 2 - ELABORATI

Il P. d. L. è composto dai seguenti elaborati:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Planimetrie | Sc. varie |
| 2. Morfologia dello stato di fatto-Profilo | Sc. 1:500 |
| 3. Organizzazione urbanistica - Parametri urbanistici | Sc. 1:500 |
| 4. Planivolumetrico-Profilo-Tipologie-Sez. stradali-Particolari | Sc. 1:500-50 |
| 5. Morfologia aree pubbliche - Particolari | Sc. 1:500 |
| 6. Individuazione aree da cedere al Comune | Sc. 1:500 |
| 7. Norme particolari di attuazione | |
| 8. Relazione | |
| 9. Bozza di Convenzione | |
| 10. Documentazione (atti catastali - varie) | |
| Documentazione fotografica | |

Art. 3 - RICHIAMI AL P.R.G. - NORMATIVA DI P. d L.

Il P.d.L. è redatto ai sensi dell'art. 7 e seguenti delle vigenti norme di attuazione del P.R.G. e nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 16 della L.R.V. 61/85 del 27.06.85 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 C2/4 residenziale di espansione per edilizia privata. A tale zona risulta "collegata" la zona SC/1 con destinazione a verde attrezzato a parco, gioco e sport.

Per l' area C2/4 è prevista la realizzazione di:

- Opere di urbanizzazione
- 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 e destinazioni commerciali/artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici; queste ultime sono subordinate alla disponibilità di spazi da destinare a parcheggio nei limiti stabiliti dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G..

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

Travasi limitati di volume sono possibili in conformità al P.d.L. approvato e di quanto previsto sulla Tav. 4 di progetto, fino ad un massimo del 20% rispetto alla tabella in calce alla Tav. 3.

Per ogni unità immobiliare devono essere previsti appositi spazi a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc., come previsto dalla Legge 122/89.

Sono vietati i passi carrai con accesso diretto da spazi pubblici, quali parcheggio e verde, se non espressamente previsti nelle tavole di progetto; gli stessi dovranno essere motorizzati e telecomandati.

Eventuali inserimenti di nuovi accessi carrai potranno essere autorizzati, purché:

- per i parcheggi, la compensazione con pari superficie da ricavarsi in prossimità.

Art. 4 - CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Sono **prescrittive o massime** le disposizioni riguardanti:

- il volume complessivo del P.d.L. nei limiti stabiliti nelle tavole di progetto;
- il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici derivante dalle distanze dalla strada e aree pubbliche;
- gli allineamenti prestabiliti;
- l'altezza massima;
- le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici;
- deve essere individuato un posto auto coperto per ogni unità immobiliare ad uso residenziale, quest'ultimo non potrà essere inferiore a mq 12,50;
- la normativa richiamata delle vigenti N.T.A. del P.R.G. con le integrazioni previste nelle presenti norme particolari di attuazione;
- quanto previsto nella tavola 4 – Planivolumetrico-Tipologie del P.d.L.

Sono **orientative** per l'organica attuazione del P.d.L. le previsioni riguardanti:

- la configurazione degli spazi pubblici e la dimensione delle sedi stradali, da precisare nella redazione del progetto esecutivo delle opere;
- 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 articolo. 5;
- la tipologia edilizia nei limiti individuati nella Tav. 4 di progetto.

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, saranno precisate in sede di frazionamento delle aree sulla base della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Le tipologie edilizie adottate rispondono all'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative di edifici trifamiliari e a blocco con massimo 3 piani fuori terra.

L'altezza massima dei fabbricati del P.d.L. è quella prevista nelle N.T.A. del P.R.G. L'inclinazione delle falde del tetto non deve superare i 20 gradi (<40%).

Il progetto edilizio, redatto tenendo conto delle indicazioni della presente normativa, sarà valutato nella sua qualità edilizia dagli uffici Comunali nelle forme e modi previsti al momento della presentazione dei singoli progetti.

La destinazione di zona è prevalentemente residenziale, sono possibili parziali utilizzazioni direzionali, commerciali o ad artigianato di servizio nel rispetto della normativa riguardante gli spazi da destinare a parcheggio privato.

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 P.d.L. 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

- Sistemazione degli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e pedonale.
- Distinzione tra le pavimentazioni delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
- La realizzazione del tappeto d'usura dovrà avvenire con l'utilizzo dello splittmastix asphalt.

Marciapiedi e percorsi ciclabili

- Disposizione delle "cordonate" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili.
- Distinzione, ove necessario, dei percorsi ciclabili e quelli pedonali.
- Eliminazione delle "barriere architettoniche" prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti.
- Utilizzazione di materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
- Disposizione delle alberature lungo i percorsi stabiliti dal piano, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

SLARGHI, PASSAGGI PEDONALI

Generalità

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

Pavimentazione

- Esecuzione 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, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".

Alberature e sistemazioni a giardino

- Disposizione degli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzazione di zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

Panche e sedili

- Disposizione delle panche e dei sedili in rapporto ai percorsi organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

Attrezzature di servizio

- Utilizzazione di manufatti durevoli e di facile manutenzione, coordinando le singole attrezzature.

VERDE PUBBLICO

- Considerazione delle aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere dell'insediamento urbano.
- Valutazione della possibilità di conservare e valorizzare le alberature esistenti.
- Possibilità di sistemare le aree con attrezzature di gioco per bambini da stabilire e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) **rapporti visuali** tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.;

- b) **funzione delle alberature:** miglioramento del clima all'interno degli edifici, delimitazione degli spazi, schermi visuali ed acustici, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
 - c) **caratteristiche delle alberature:** specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, rapidità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.;
 - d) **ambiente biologico:** caratteri podologici del suolo e qualità dell'habitat umano;
 - e) **esigenze di manutenzione:** irrigazione, potatura, soleggiamento, fertilizzanti, ecc.
- Garanzia che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e 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.) garanzia della necessaria umidità mediante una 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

- Considerazione dell'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana.
- Utilizzazione al meglio delle potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne.

La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminazione dell'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.;
- b) distinzione, con linguaggio chiaro e decifrabile, della gerarchia dei percorsi, differenziazione tra le sedi veicolari e quelle pedonali ed identificazione delle diramazioni, degli attraversamenti, dei luoghi particolari, ecc.;
- c) considerazione degli 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

a. GENERALITÀ

L'edificazione è subordinata alla realizzazione contestuale delle principali opere di urbanizzazione primaria del Piano, ovvero di stralci funzionali dello stesso.

Le quote di riferimento per la misurazione delle altezze e degli altri parametri urbanistici sono determinate dal progetto generale delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 5. e, successivamente, sono precisate in sede di concessione edilizia.

Il volume non può essere utilizzato per un valore inferiore al 80% di quello previsto.

Il piano terra degli edifici può essere utilizzato per attività artigianali / direzionali / commerciali; queste ultime sono subordinate alla disponibilità di spazi da destinare a parcheggio nei limiti stabiliti dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G..

b. CRITERI DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA

La Concessione Edilizia è rilasciata nel rispetto della normativa vigente e di quanto previsto negli elaborati del P.d.L.

Gli elaborati grafici devono essere presentati in scala non inferiore al rapporto di 1:100.

c. TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie rappresentate nelle tavole sono indicative di soluzioni rispondenti alle esigenze dell'edilizia residenziale, e prevedono un intervento coordinato così come individuato nella Tav. 4 di progetto del P.d.L..

È obbiettivo 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.

d. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Nella zona C2/4 oltre alle superfici standards previste dalla normativa non vengono individuati ulteriori spazi pubblici o di uso pubblico. 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.

La sistemazione delle aree verdi deve incentrarsi in un progetto comprendente la sistemazione delle aree scoperte da caratterizzare mediante spazi pedonali e alberature d'alto fusto.

La zona SC/1 viene ceduta con le opere già esistenti.

Art. 7 - SPAZI SCOPERTI PRIVATI

I progetti allegati alle domande di Concessione Edilizia devono distinguere gli spazi scoperti privati di uso collettivo e gli spazi di uso individuale.

A - CRITERI DI PROGETTAZIONE

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

- a) organizzazione e sistemazione degli spazi scoperti privati in modo che possano essere integrativi e complementari degli spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti funzionali e formali;
- b) caratterizzazione delle aree scoperte con spazi sistemati a verde, possibilmente alberato, con le seguenti raccomandazioni:
 - scelta delle specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree a verde;
 - considerazione dell'effetto delle alberature sul clima all'interno degli edifici;
 - pavimentazione delle aree di accesso e sosta veicolare in modo da rendere minime le soluzioni di continuità con le aree a verde;
- c) differenziazione tra la pavimentazione delle strade private e quella delle strade pubbliche, adottando pavimentazioni unitarie;
- d) eliminazione di ogni soluzione di continuità impiegando pavimentazioni omogenee e prive di "barriere architettoniche" quando gli spazi privati costituiscono la naturale espansione o prosecuzione degli spazi pubblici;
- e) coordinamento dell'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici, tendendo a realizzare ambienti luminosi e omogenei mediante apparecchiature coerenti sul piano illuminotecnico e formale.

B - RECINZIONI

Spazi scoperti ad uso collettivo

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

Spazi scoperti ad uso individuale

Le recinzioni, compresi gli elementi di entrata e uscita, devono essere progettate sulla base di ricorrenze formali coordinando i materiali e i colori. Nel rispetto del Regolamento Edilizio sarà redatto un progetto unitario per tutte le recinzioni prospettanti su aree e spazi pubblici e sarà allegato al progetto delle opere di urbanizzazione; sono consentite variazioni per sottolineare l'individua-

lità dalle singole unità edilizie. Il Sindaco, previo parere della Commissione edilizia, potrà autorizzare modifiche al progetto proposto.

Mestrino, li

Il progettista

Arch. Danilo Turato