

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA
 Provincia di Padova
 PROT. N. Prat. N.
 Dat. Cl. Fasc.
 - 9 MAG. 2007
 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI PIAZZOLE SUL BRENTA
 PROVINCIA DI PADOVA

Lavoro:

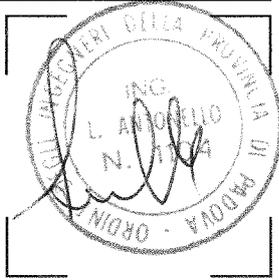
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
"AL PARCO VERDE"
LOCALIZZATA A TREMIGNON

Allegato C	NORME DI ATTUAZIONE	P.d.L. - Integrazioni
		MAGGIO 2006

Ditta:	GIACOMAZZI Regina	c.f.: GCM RGN 28D44 C111M	_____	
	MARAN Chatenne-Liliane	c.f.: MRN CHR 54R65 Z1330	_____	
	MARAN Jean Marc GIACOMAZZI Regina	c.f.: MRN JMR 64M29 Z133M	_____	
	MARAN Chatenne-Liliane MARAN Jean Marc		_____	
	<u>PROCURATORE</u> RAGAZZO Enrico	c.f.: RGZ NRC 63M02 G224T	_____	
	GLOBAL ENGINEERING di Ragazzo Enrico & C.	p.iva 03580890287	_____	
	BONALDO Giovanni Battista	c.f.: BNL GNN 23B11 C743R	_____	
	BONALDO Ermenegildo	c.f.: BNL RNG 59M20 C742D	_____	
	BONALDO Bianca	c.f.: BNL BNC 61A49 C743I	_____	
	BERGAMIN Vito Enzo	c.f.: BRG VNZ 51P23 G587M	_____	
PARTE ATTUATRICE	BIZZOTTO Antonella	c.f.: BZZ>NNL 64A67 G224B	_____	
	SARDELLA Romeo	c.f.: SDR RMO 61D30 B564L	_____	
	ZAMPIERON Vanino	c.f.: ZMP VNN 28C26 G587P	_____	
	BORTOLOZZO Edi paolo	c.f.: BRT DPL 56R11 B563Z	_____	
	CEDENTI			

PROGETTO

 OMNIA PROGETTI STUDIO ASSOCIATO	I Progettisti: ■ Ing. LUCIO ANTONELLO ■ Geom. DAMIANO GIUNCHI
	Via Dei Del Dente, 25 - 35016 Piazzola sul Brenta (PD) Tel. 049.5599426 - Fax 049.9696582 e-mail: omnia.progetti@tiscali.it - P. IVA: 03748740283



arch.pietro bertoldo

arch.paolo bidoli

Arch. Annalisa Grendene
 arch.annalisa grendene



Adottato con la deliberazione di G.C. n. 47 del 9/5/2007
 IL SINDACO IL V. SEGRETARIO GENERALE

Dott. Renato Marcon
Renato Marcon

Dott. Mario Vio
Mario Vio

INDICE

- art. 1 Generalità**
- art. 2 Disciplina della progettazione degli interventi**
- art. 3 Destinazione d'uso degli edifici**
- art. 4 Disciplina urbanistica-edilizia nei comparti - progettazione unitaria**
- art. 5 Criteri per la progettazione degli spazi scoperti pubblici primari**
- art. 6 Prevalenza del rilievo topografico sulle planimetri catastali**
- art. 7 Caratteri della edificazione – variazioni**
- art. 8 Distanze minima dalle strade**

ART. 1 GENERALITA'

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto delle Norme di Attuazione del P.R.G., delle seguenti Norme di Attuazione e in ogni modo nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

Le presenti norme costituiscono parte integrante al Piano di Lottizzazione Residenziale denominato "**Al Parco Verde**", localizzato a Tremignon - frazione del Comune di Piazzola sul Brenta -, individuato dal PRG del comune stesso, determinando l'esecuzione delle opere da realizzarvi.

ART. 2 DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano di Lottizzazione definisce, nella *Tav. 05 - Inquadramento urbanistico*, i lotti edificabili allo scopo di coordinare i progetti edilizi e le opere di urbanizzazione.

Nell'ambito del P.d.L. i singoli interventi sono subordinati alla redazione del progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione previste.

ART. 3 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

- Servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- Residenze e/o attività terziarie, quali:
 - negozi, pubblici esercizi;
 - attività commerciali;
 - artigianato di servizio e artistico (vol. lordo non superiore a mq 1.000 e la sup. netta di pavimento non superiore a mq 250);
 - attrezzature ricettive;

- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc....;
- locali per lo spettacolo e il tempo libero;
- attività e servizi sociali, assistenziali e culturali.

Si precisa che, le attività connesse alla residenza di cui sopra, dovranno essere contenute nella misura massima del 25% del volume netto complessivo del P.d.L.

ART. 4 DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA NEI COMPARTI, PROGETTAZIONE UNITARIA

La *Tav. 05 – Inquadramento urbanistico*, definisce la disciplina Urbanistico-Edilizia da osservare nell'attuazione del P.d.L., mediante disposizioni di valore prescrittivo ed indicativo.

L'area di massimo inviluppo ha valore prescrittivo, così come l'altezza degli edifici e il distacco minimo dai confini, con limitazione ai valori di massimo e minimo riferimento riportati nella tavola sopra citata.

All'interno dei lotti identificati dal numero 1 al numero 6, la suddivisione è puramente indicativa; eventuali soluzioni alternative, non costituiranno varianti al P.d.L.

È consentita la fusione e la divisione tra i lotti; non si potranno accorpate più di cinque unità abitative unifamiliari per ogni lotto individuato.

È consentito l'eventuale spostamento degli accessi carrai/pedonali ai lotti, sempre che tali varianti non modificano gli standards previsti. E' comunque fatto divieto aprire accessi carrai e pedonali sull'area destinata a verde pubblico antistante via A. Da tremignon.

La prima richiesta di Permesso di Costruire di una unità abitativa ricadente all'interno di un lotto con più unità abitative, richiederà, contestualmente, una progettazione unitaria per l'interna aggregazione.

Il fronte edilizio, lungo la strada principale, dovrà costituire una cortina edilizia allineata (si veda la *tav. 05*).

E' concessa una trasposizione di volume all'interno dei lotti, nella misura del +/- 10% del volume assegnato ad ogni lotto, identificato dal numero 1 al numero 6.

ART. 5 CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI PUBBLICI COME STANDARDS PRIMARI

Le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria sono calcolate in base al numero convenzionale di abitanti insediabili, calcolando per abitante una superficie a parcheggio pari a mq 3.50 e una superficie a verde di mq 5.00.

Gli spazi scoperti devono essere progettati sulla base dei seguenti criteri.

- o **Sedi stradali e parcheggi**

Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e pedonale. Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni. Indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.

- o **Marciapiedi e percorsi pedonali**

Realizzare i marciapiedi e i percorsi pedonali in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli.

- o **Eliminare le barriere architettoniche.**

Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.

- o **Alberature e sistemazioni a verde pubblico**

Disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative.

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, gli elementi naturali del territorio, ecc;
- b) funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..
- c) 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, mutazioni stagionali, ecc..

- o **impianti tecnologici**

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- a) evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree edificabili;
- b) realizzare le eventuali cabine di trasformazione elettrica, dove possibile, all'esterno degli edifici e in aree facilmente accessibili.

ART. 6 PREVALENZA DEL RILIEVO TOPOGRAFICO SULLE PLANIMETRIE CATASTALI

Eventuali errori catastali, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle prescrizioni del P.d.L.

Nel caso di difformità esclusivamente tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno.

ART. 7 CARATTERI DELLA EDIFICAZIONE - VARIAZIONI

Per quanto non previsto, si farà riferimento alle Norme di Attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio.

Sono consentite le aggregazioni della tipologia "unifamiliare", con esclusione della tipologia in linea, a blocco e a torre.

È fatto divieto, nella progettazione, dell'inserimento di scale esterne, di movimenti di terra e di un eccessivo frazionamento delle coperture.

La copertura dovrà essere a falde con la linea di colmo parallela alla viabilità interna alla lottizzazione; sono concessi abbaini, del tipo però con copertura piana, e lucernai.

E' ammesso lo sfalsamento tra le unità abitative unifamiliari accorpate sino ad un massimo di ml 1.00.

La cornice potrà essere non presente, limitatamente a qualche prospetto mentre negli altri dovrà sporgere con un massimo di 60 cm.

Sono escluse le terrazze a sbalzo se non complanari a logge.

I basculanti dei garage dovranno rientrare dal filo esterno delle pareti di almeno 50cm.

Le finiture superficiali saranno con intonaco al civile e tinteggiatura; il colore dovrà essere unico per ogni accorpamento di case unifamiliare ottenuto; si dovrà comunque prevedere un piano del colore per l'interno piano, contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire.

Sono concesse parti in muratura faccia a vista o rivestimenti in pietra.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con uno zoccolo in cls lasciato a vista di altezza di cm 50 dalla quota individuata all'interno dei lotti e ringhiera in ferro zincato colore antracite a disegno semplice di altezza cm 100, mentre la recinzione lungo il lato Est dovrà essere realizzata con siepe, con interposta rete, distanziata quest'ultima di cm 100 dal ciglio superiore dello scolo.

Il tratto di recinzione curva posta nell'angolo Sud-Est del Piano di Lottizzazione dovrà mantenere in quota lo zoccolo in cls, fungendo così da paramento per la parte scoscesa del terreno.

ART. 8 – DISTANZA MINIMA DALLE STRADE

La distanza minima nei confronti del nuovo asse viario principale e da quelli secondari, è fissato in ml 5.00, dalle norme di PRG.

Piazzola sul Brenta, marzo 2007