

COMUNE DI MASERA' DI PADOVA
PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VIA BOLZANI - VIA MONS. L. ZANE

ALL.B

NORME DI ATTUAZIONE P.D.L.

Variante dicembre 2018

proprietà

BERTELLI GIANPAOLO

Progettisti

Ing. CLAUDIO ZANCHIN

Ing. LORIS BALDAN



Agorà

Via Dante 18 – 35030 SELVAZZANO DENTRO (PD)

TEL. 049 633193 FAX 049 8978280 MAIL

agora@agorainfo.it

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione

Art. 2 - Elaborati ed allegati

Art. 3 - Richiami al P.R.G.: previsioni urbanistiche e norme di

riferimento Art. 4 - Valenza della disciplina urbanistica del P.d.L.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.d.L.

Art. 5 - Edificazione e sistemazione degli spazi scoperti privati

5.1. Disposizioni prescrittive

5.2. Disposizioni indicative

Art. 6 - Qualità degli interventi

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – criteri di progettazione

TITOLO I_ DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Campo di applicazione

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L. valgono per i terreni inclusi nell'Ambito di intervento identificato nelle planimetrie catastali e, comunque, nelle planimetrie di rilievo topografico rappresentate nella Tav. 2.

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 del più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del P.d.L. e delle superfici delle aree per servizi.

Art. 2 Elaborati ed allegati

ELABORATI GRAFICI

TAV. 1 Inquadramento urbanistico Planimetrie: P.I. - C.T.R. - Catasto terreni

TAV. 2 Rilievo topografico - scala 1:1000 – documentazione fotografica.

TAV. 3 Piano Planivolumetrico - sistemazione Aree Verdi - scala 1:500

TAV. 3A Sistemazione Aree Verdi - scala 1:250

TAV. 4 Opere di urbanizzazione - aree ed opere da cedere al Comune TAV. 5A

Opere di urbanizzazione - progetto delle sedi stradali TAV. 5B Opere di urbanizzazione - acque bianche

TAV. 5C Opere di urbanizzazione - acque nere

TAV. 5D Opere di urbanizzazione - acquedotto

TAV. 5E Opere di urbanizzazione - gas

TAV. 5F Opere di urbanizzazione - energia elettrica - ENEL TAV. 5G Opere di urbanizzazione - illuminazione pubblica

TAV. 5H Opere di urbanizzazione - rete telefonica – TELECOM

TAV. 5I Opere di urbanizzazione - segnaletica stradale – abbattimento barriere architettoniche

FASCICOLI

All. A – Relazione

All. B – Norme di attuazione del P.d.L. All. C – Computo metrico estimativo

All. D – Relazione geologica – idrogeologica - geotecnica All. E – Relazione idraulica

SCHEMA DI CONVENZIONE

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Art. 3 Richiami al P.R.G.: previsioni urbanistiche e norme di riferimento

Il P.d.L. riguarda l'attuazione delle seguenti previsioni di P.I. soggette alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo:

- zona C2/14 residenziale di espansione inedificata: Art. 9 N.T.O.
- Area F4/5 parcheggi: Art. 21 N.T.O.
- Area F3/5 per attrezzature a parco, gioco e sport: Art. 20 N.T.O.
- Area F1/3 per l'istruzione: Art. 18 N.T.O.

La normativa urbanistico-edilizia è quella data da:

- a) Norme di Attuazione del P.I. (N.T.O.).
- b) Prescrizioni del Repertorio Normativo.
- c) Indicazioni di carattere generale per le nuove urbanizzazioni inerenti gli aspetti idraulici – Art. 3 bis N.T.O.
- d) Regolamento Edilizio.

Art. 4 Valenza della disciplina urbanistica del P.d.L.

Le disposizioni della presente disciplina sono di carattere:

- *prescrittivo* che non possono essere disattese
- *indicativo* che consistono in suggerimenti progettuali dai quali è possibile discostarsi motivandone le ragioni.

La valenza delle disposizioni è precisata nel successivo art. 5.

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle singole previsioni, quotate e non quotate, ancorché definite "prescrittive", verranno precisate in sede di rilascio dei titoli abilitativi e, comunque, in sede di frazionamento delle aree da cedere al Comune.

TITOLO II_ ATTUAZIONE DEL P.d.L.

Art. 5 Edificazione e sistemazione degli spazi scoperti privati

Art. 5.1. Disposizioni prescrittive

- La tipologia edilizia è rappresentata da edifici residenziali uni/bi/tri/quadri familiari con possibilità di realizzare anche edifici Plurifamiliari nei lotti numerati da *01 a 04*.
- L'edificazione deve rispettare le presenti norme di attuazione del P.d.L. e la normativa di riferimento di cui all'art. 3.
- La destinazione d'uso prevalente è quella abitativa, con possibilità di funzioni non abitative se compatibili con la residenza, quali attività direzionali, commerciali, artigianato di servizio, studi professionali e simili, comunque nel rispetto degli standard urbanistici di legge e dell'art. 3 delle N.T.O. del P.I. vigente.
- La superficie fondiaria dei singoli lotti è quella stabilita nella Tav. 3, salvo precisazioni derivate da operazioni topografiche o catastali.
- La distanza minima dai confini è di m. 5.00 (cinque). *È consentita l'edificazione a confine o in appoggio fatta esclusione per i soli lotti 1, 2, 3 e 4 per i quali questa è vietata.*
- Le misurazioni delle altezze e degli altri parametri urbanistici, vengono definite come stabilito dall'art. 124 del Regolamento Edilizio.
- Le quote di riferimento per la misurazione delle altezze e degli altri parametri urbanistici, vengono determinate dal Progetto Generale delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art. 7 ed eventualmente precisate in sede di Permesso di Costruire. Ai sensi dell'art. 3 ter delle N.T.O. vigenti, lettera f), il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano di campagna medio circostante.
- Le acque nere, derivanti dall'edificato, all'interno di ciascun lotto devono essere convogliate alla fognatura pubblica delle acque nere, previo inserimento di una valvola di non ritorno, in modo da evitare eventuali rigurgiti della rete pubblica di smaltimento.
- Tutti i locali accessori, quali garage, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.
- Sono vietate le costruzioni accessorie isolate anche a carattere provvisorio.
- In tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di interrati con accesso dall'esterno – art. 3 bis N.T.O. 2 comma.
- Le coperture devono essere concepite come elementi di rilevante interesse architettonico ed ambientale.
- I manti di copertura devono essere in coppi o tegole di colore rosso; sono comunque ammessi anche i tetti piani.
- I pannelli solari devono rientrare nella linea di falda.
- Dotazioni
 - Ogni alloggio deve disporre di almeno un posto auto in autorimessa; eventuali scomputi volumetrici sono specificati dal Regolamento Edilizio, art. 124, lettera e), punto 7.

- Recinzioni
 - La tipologia delle recinzioni deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale mantenendo criteri di coerenza nelle dimensioni e nei materiali per tutto l'ambito di intervento del P.d.L.
 - Nelle recinzioni potranno essere inclusi vani per l'alloggiamento di eventuali contatori o derivazioni tecnologiche.

- Aree scoperte dei lotti
 - Collocare:
 - a) un filare alberato o siepe od altra sistemazione "a verde", lungo il confine Ovest della lottizzazione. Il suddetto filare alberato o siepe dovrà essere realizzato inderogabilmente prima del rilascio dell'agibilità dei fabbricati.
 - b) una siepe, od altra sistemazione "a verde", lungo il confine stradale.
 - Garantire la manutenzione periodica del fossato esistente all'interno dei singoli lotti, lungo il confine Ovest della lottizzazione; l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di imporre la manutenzione, riservandosi l'intervento sostitutivo.

- Permeabilità dei suoli

Almeno il 30% delle superfici dei singoli lotti deve essere destinato a colture e giardini.

- Pluviali

I pluviali delle nuove abitazioni dovranno scaricare, mediante collegamento, in sommità alla rete pubblica delle acque meteoriche, ai sensi dell'art. 67 del vigente Reg. Edilizio.

Art. 5.2. Disposizioni indicative

Gli accessi veicolari ai lotti verranno definiti dal Progetto Generale delle opere stradali con possibilità di precisare il numero degli accessi e la loro ubicazione in sede di progetto edilizio. Eventuali accessi da aree destinate a parcheggio potranno essere autorizzati compensando con pari superficie di parcheggio ricavata nelle prossimità. La soluzione definitiva verrà rappresentata dalla ditta richiedente negli specifici elaborati di P.d.L.

Criteri per la sistemazione degli spazi scoperti privati:

- a) 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;
- b) caratterizzare le aree scoperte con spazi sistemati a verde, possibilmente alberato, rispondenti alle seguenti raccomandazioni:
 - scegliere specie vegetali autoctone in accordo con i caratteri della località;
 - considerare l'effetto delle alberature sul clima all'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;

- c) 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, nel rispetto di quanto dettato dalla vigente normativa per il contenimento dell'inquinamento luminoso L.R. 17/2009.

Art. 6 Qualità degli interventi

- I progetti di opere edilizie, infrastrutture e manufatti in genere devono rispondere ai requisiti di progettazione stabiliti dal Regolamento Edilizio per garantire la qualità dell'ambiente urbano. Qualora la mancata o parziale osservanza di detti requisiti sia tale da compromettere gli interessi generali della collettività, rappresentati dalla più alta qualità dell'ambiente urbano, il Comune ha facoltà di negare l'esecuzione delle opere motivandone le ragioni.
- L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di imporre ai proprietari apposite prescrizioni nell'ambito degli atti abilitativi, nonché l'esecuzione di opere o la rimozione di elementi in contrasto con le caratteristiche ambientali.
- 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 ed all'impiego di materiali naturali, innocui per la salute delle persone.

Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – criteri di progettazione

Il Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione è subordinato alla sottoscrizione della convenzione lottizzativa ed alla approvazione di un Progetto Generale delle opere stesse, redatto in base ai criteri di seguito elencati.

A - STRADE

Sedi stradali e parcheggi

- Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare ed ai pedoni.
- Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione da quelle destinate alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli), con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni.
- Le aree destinate a parcheggio devono essere realizzate con materiali drenanti.
- Le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo recettore; tali vasche di prima pioggia dovranno essere sottoposte periodicamente ad interventi di manutenzione e pulizia (Art.3 ter lettera g – N.T.O.)

Marciapiedi

- Disporre le "cordonate" dei marciapiedi, in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
- Eliminare le "barriere architettoniche" prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
- Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;

B - VERDE PUBBLICO

- Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento residenziale;
- La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:
 - rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.;
 - funzione 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 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.), garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione.

C - IMPIANTI TECNOLOGICI

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

D - 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 dell'insediamento, 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 quelli 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;
- nel rispetto di quanto dettato dalla vigente normativa per il contenimento dell'inquinamento luminoso L.R. 17/2009.