

CITTA' DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

Piano Urbanistico Attuativo "P.d.L. RESIDENCE VILLE CARLI"
via Alcide de Gasperi, via Pioga
NCT fg. 12 mapp. 154, 557, 558, 1022, 1080, 1082, 1084, 1136
C.C. Campodarsego

COMMITTENTI:

Carraro Attilio
via Pioga, 97
Campodarsego (PD)

PROGETTISTA:

Linda Bagaglio architetto
via G. Reni 83 - Padova
Tel.-Fax 049 600395

COLLABORATORE:

Carraro Nicola geometra

data: agosto 2014 - rev. maggio 2015

NT

NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo ricadente nella Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. C2PER/2 (A.T.O. 2) denominato P.d.L. "*Residence Ville Carli*" con accesso da Via Alcide De Gasperi e Via Pioga.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano, in fase di Permesso di Costruire.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative dello Strumento Urbanistico Comunale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche Operative dello Strumento Urbanistico Comunale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati nelle presenti norme, negli elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO

Si intendono costitutivi del Piano di Lottizzazione gli elaborati in forma scritta o grafica di seguito elencati:

- TAV. 01 - Inquadramento planimetrico
- TAV. 02 - Stato di fatto, planimetria generale
- TAV. 03 - Stato di fatto, rilievo generale
- TAV. 04 - Stato di fatto, sezioni
- TAV. 05 - Progetto planimetria generale
- TAV. 06 - Progetto parametri urbanistici
- TAV. 07 - Opere a cessione pubblica con specifica delle aree da convenzionare
- TAV. 08 - Progetto planimetria
- TAV. 09 - Progetto sezioni
- TAV. 10 - Progetto sezioni stradali
- TAV. 11 - Recinzioni planimetria e dettagli
- TAV. 12 - Progetto arredo area a parco F3
- TAV. 13 - Progetto sistemazione aree esterne
- TAV. 14 - Progetto segnaletica
- TAV. 15 - Sottoservizi rete fognatura nera

TAV. 16 - Sottoservizi rete acquedotto
TAV. 17 - Sottoservizi rete ENEL
TAV. 18 - Sottoservizi rete gas
TAV. 19 - Sottoservizi rete TELECOM
TAV. 20 - Progetto rete e profili acque meteoriche
TAV. 21 - Volumi compenso idraulico stato di fatto. Sezione scolo nord e sud stato di fatto - di progetto - comparativa
TAV. 22 - Progetto - nuovi accessi carrai e tombamento
TAV. 23 - Viste prospettiche
TAV. 24 - SNAM RETE GAS particolare interferenze condotta
P1 - Paesaggistica stato di fatto
P2 - Paesaggistica progetto
R - Relazione tecnica
P - Relazione paesaggistica
RF - relazione fotografica
RI - Relazione di compatibilità idraulica
NT - Norme tecniche speciali di attuazione
Bozza di convenzione
CS - Capitolato speciale
PM - Prontuario della mitigazione ambientale
MV - Piano manutenzione del verde
Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica per le opere di urbanizzazione indagine ambientale
Indagine ambientale
RT Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazione tecnica generale
R.IL Impianto elettrico - progetto esecutivo - relazione illuminotecnica
A.1-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schede tecniche apparecchi illuminanti
A.2-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - certificazioni L.R. 17/2009
A.3-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - dichiarazione conformità L.R. 17/09
CI Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli illuminotecnici
RCL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazioni calcoli linee
CL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli linee
QE Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schemi quadri elettrici “
PL1 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria distribuzione tubazione energia elettrica e particolari nicchie contatori lottizzazione
PL2 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria distribuzione tubazione telefonia lottizzazione
PL3 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria impianti parti comuni lottizzazione
PL4 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria ampliamento illuminazione pubblica lottizzazione
QE - Quadro economico
CP - Computo opere di urbanizzazione primaria

Art. 3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono le seguenti:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	QUANTITA'
Residenziale	Volume Urbanistico m ³	16.500

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione, adottandone i relativi parametri.

Art. 4 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tavola n. 3 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tavola n. 8, con apposita differente grafia, esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al piano stradale di Via Pioga (complet su incrocio con Via Basati).

Nel presente P.U.A. la "quota zero" (Q.z.u.) urbanistico definita come quella quota dalla quale verranno misurate le altezze dei futuri edifici (ai sensi dell'art. 5.7 delle vigenti N.T.O.) è fissata nel punto corrispondentemente la quota del marciapiede pubblico nord di via Alcide de Gasperi in corrispondenza dell'incrocio con via W.A. Mozart, idoneamente fissato con chiodo minato direttamente sul marciapiede ed evidenziato con quota in colore rosso nella tavola di progetto (Tav. 8).

Art. 5 PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella Tav. 8 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dalle presenti norme.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti dall'art. 16 delle presenti norme adeguate al P.I. ;
- la tipologia edilizia unifamiliare-bifamiliare-trifamiliare;
- l'altezza massima degli edifici;
- il limite di massimo inviluppo per la costruzione dei fabbricati;
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza.

Art. 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume realizzato in esecuzione del Piano);
- ◆ Il minimo indice di permeabilità non inferiore al 30%;
- ◆ La massima altezza dei fabbricati pari a 7,00 ml. misurato a partire da quota zero urbanistico come definito nel precedente articolo;

- ◆ È ammessa la presenza di interrati entro il sedime degli edifici senza realizzazione di accessi da rampe esterne;
- ◆ Il numero massimo di unità immobiliari per lotto o macro-lotto (uni, bi e trifamiliari);
- ◆ Le possibilità di accorpamento dei singoli lotti (limitata a due lotti);
- ◆ Le possibilità di variare le superfici dei singoli lotti;
- ◆ La possibilità di trasferimento di parte del volume in più o in meno fra i singoli lotti nel rispetto della volumetria massima ammissibile;
- ◆ Le distanze minime misurate in proiezione orizzontale della superficie coperta dei futuri edifici dovranno rispettare i contenuti descritti nell'art.6 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi;
- ◆ Lo zero urbanistico individuato su marciapiede pubblico nord di via Alcide de Gasperi in prossimità dell'incrocio con via W.A. Mozart ;
- ◆ L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Ferme restando al rispetto della volumetria totale del residence e della linea di limite di massimo inviluppo nei lotti, sono ammesse variazioni alla volumetria indicata dal Piano per ciascun lotto, nella misura massima di m³ 150,00 in più o in meno rispetto al valore indicato e la possibilità di variare le superfici dei singoli lotti. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire a edificare, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo dei lotti interessati, che non costituisce variante al P.d.L..

Fermo restando le disposizioni contenute nelle N.T.O. del P.I. vigente e a quanto previsto dal Codice Civile le sagome di inviluppo dei fabbricati indicate nelle tavole di progetto a scopo puramente indicativo non sono prescrittive per le future edificazioni e verranno precisate in fase di progetto architettonico dei futuri edifici soggetti a separata richiesta di Permesso di Costruire, non costituiscono variante al P.d.L.;

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche all'interno delle sagome di massimo inviluppo e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, che non costituiscono variante al Piano di Lottizzazione.

Costituiscono elementi indicativi non vincolanti del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire ad edificare:

- ◆ Le quote di progetto delle aree scoperte, sono precisate nelle tavole di progetto (Tav. 8) delle opere di urbanizzazione, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- ◆ La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, non aggravare la viabilità stradale di via Alcide de Gasperi esistente, esterna al Piano;
- ◆ Le superfici e volumi dei singoli lotti.

Art. 7 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni ed elementi di arredo urbano, inoltre si rinvia la scelta dei materiali come indicati nelle tavole di progetto delle varie opere di urbanizzazione e delle prescrizioni degli enti preposti alla gestione.

Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con quanto richiesto dal Settore lavori pubblici del Comune responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Art. 8 AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da elementi di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi e delle parti a confine con proprietà private, dovranno essere adeguatamente recintate tranne per quanto riguarda il confine nord identificato come asse fosso dello scolo esistente in quanto le dimensioni dell'affossatura garantiscono un'adeguata protezione dall'esterno. Per i percorsi pedonali-ciclopedonali nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Gli spazi a parcheggio pubblico dovranno essere illuminati e alberati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 6, dotati di segnaletica verticale e orizzontale e devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'area a verde attrezzato verrà recintata sui lati est-sud-ovest tramite recinzione composta da rete metallica plastificata verde e stanti in acciaio zincato, avente un'altezza massima di cm 180; l'accesso all'area avverrà tramite cancello carraio/pedonale posto ad est sull'area a parcheggio.

Art. 9 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree scoperte dei lotti dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde arbustivo. Anche le pavimentazioni dei percorsi dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (I.p.) definito nell'art. 22.3.6 delle vigenti NTO. Le recinzioni perimetrali del complesso P.U.A. sono precisate nella tavola di progetto (Tav.11). Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni sono pari a 1,80 ml complessivi, con basamento pieno di 30 cm e ringhiera metallica in acciaio verniciato e verranno realizzate parti piene, limitatamente alle zone d'ingresso al

residence, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc.

Le recinzioni perimetrali della lottizzazione e di divisione tra i lotti potranno avere altezza massima di 1,80 m e potranno essere realizzate con basamento pieno al massimo di 30 cm, con interposte siepi di mascheramento lungo i fronti di strada pubblica.

Art. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una domanda di Permesso di Costruire, tramite attivazione della procedura SUAP, che riguarda le opere di urbanizzazione, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., specificate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato. Fa eccezione il caso in cui siano presenti nel Piano Attuativo approvato le precise disposizioni tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01, estese anche alle opere di urbanizzazione. In tal caso verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con il P.d.L., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

Art. 11 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B;

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza;

Dovranno essere installati impianti fotovoltaici aventi potenza di almeno 1/65 della superficie in pianta per ogni unità abitativa, utilizzando modalità integrate con l'edificio, rimandando ogni altra disposizione al decreto legislativo 03-03-2011, n. 28;

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili;

Per la raccolta dei rifiuti saranno previste nelle aree adiacenti via Alcide de Gasperi, idonei spazi comuni per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire il progettista o direttore dei lavori dovrà presentare esplicita dichiarazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

Art. 12 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- ◆ di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;

- ◆ di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso residenziale, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
- ◆ di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.

In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali condizionati da altezza e l'involuppo massimo definiti nel P.d.L. in oggetto, formali e di scelta dei materiali e comunque subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e delle prescrizioni degli esperti in essa contenute.

Si prevede l'edificazione con coperture a due falde, piane o entrambe.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempri tutti gli aspetti elencati nel presente articolo.

Art. 13 PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA'

Il rilascio dei Permessi di Costruire (relativa agli edifici), dovranno essere subordinati all'avvenuta esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria, complete di massicciata stradale.

Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni, o loro porzioni, sarà invece subordinato all'avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e dall'avvenuta presentazione della documentazione di frazionamento, approvato da parte dell'Agenzia del Territorio .

Art. 14 PERIODO DI VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Ai sensi dell'art. 16 della Legge 17.08.1942 n. 1150, successivamente modificata ed integrata, il periodo entro il quale il Piano di lottizzazione in oggetto dovrà essere attuato, è fissato in 10 anni.

Art. 15 DISPOSIZIONI FINALI

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali.