

**COMUNE DI POLVERARA
PROVINCIA DI PADOVA**

PIANO PARTICOLAREGGIATO ISOLA DELL'ABBA'

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

COMMITTENTE:

Comune di Polverara (PD)

IL PROGETTISTA:

Arch. Silvano De Nardi
Arch. Elisa De Nardi

IL SINDACO:

Arch. Alice Bulgarello

I COLLABORATORI:

Arch. Gabriella Feltrin
Arch. Nicoletta Trevisiol

IL RESP. DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Alessandro Villa

DATA: Giugno 2018

FILE: E:\Progetti\Polverara\P.P.\

ANNOTAZIONI:

Adozione	Del.G.C.	n°	del
Approvazione	Del.G.C.	n°	del

AGGIORNAMENTO:

Il presente elaborato è riservato a termini di legge con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi.



Studio Architetto De Nardi
Ponte di Piave (TV)
Piazza Garibaldi n.80
tel. 0422.759440
arch.denardi@gmail.com
silvano.denardi@archworldpec.it
elisa.denardi@archworldpec.it

Premessa:

Il Comune di Polverara non ha adeguato a tutt'oggi (giugno 2018) il proprio Regolamento Edilizio (R.E.) al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) di cui all'Intesa Stato/Regioni/Enti locali (20 ott. 2016 – ex art. 4 comma 1/sexies – D.P.R. 380/2001) acquisita dalla R.V. con D.G.R. n° 1896 del 22/11/20017 e D.G.R. 669/2018.

Le presenti norme debbono, pertanto, intendersi riferite al R.E. vigente alla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica (art. 19/2l – L.R. 11/2004).

**Art. 1 – AMBITO PIANO PARTICOLAREGGIATO
Individuazione Catastale**

Il P.R.G. del Comune di Polverara individua un ambito a destinazione residenziale assoggettato a "Piano Urbanistico Attuativo".

Il presente Piano Urbanistico Attuativo si configura come Piano Particolareggiato (art. 19/1a L.R. 11/2004) disciplinato dall'art. 13 L.U. 1150/1942.

Esso assume, quindi, i contenuti di "piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica".

Le relative aree, oggetto del Piano Particolareggiato denominato "Isola dell'Abba'", sono individuate negli elaborati di progetto allegati e interessano i seguenti mappali così allibrati al Catasto di Padova, Comune di Polverara:

CATASTO	FG.	MAPP.	SUB.	Catastale
N.C.T.	1	24	-	-
N.C.E.U.		322	2	-
		A (chiesa)	3	-
		323	-	-
N.C.T.	1	strada antistante chiesa	-	porzione
		46	-	-
N.C.E.U.	1	46	2	-
			3	-
			4	-
			5	-
			6	-
N.C.T.	1	117	-	-
		206	-	porzione
N.C.T.	1	25	-	porzione
		113	-	porzione
		115	-	porzione
		354	-	porzione
		355	-	-
		356	-	-
		357	-	porzione
		358	-	-

		359	-	-
		360	-	porzione
		361	-	porzione
N.C.T.		110	-	-
N.C.E.U.		33 (strada)	3	porzione
N.C.T.	1	332	-	porzione
		333	-	porzione
		196	-	porzione
		26	-	porzione
N.C.E.U.	1	207	-	porzione
N.C.T.	1	277	-	-
N.C.E.U.	1	278 (ex-scuola)	-	-
N.C.T.	1	280		porzione
		131		porzione
		361		porzione

Complessivamente la superficie territoriale interessata al P.P. risulta pari a mq 36.052 come si evidenzia dagli elaborati progettuali allegati, (vedasi Tabella allegata: Stato di Fatto – Estratto mappa catastale. scala 1/1.500).

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:1.500

COMUNE DI POLVERARA Foglio 1

 ambito Piano Particolareggiato di PROGETTO (mq 38.052)



Art. 2 – DESTINAZIONE DELLE AREE

Gli edifici ammessi in queste zone possono avere solo ed esclusivamente le destinazioni di cui all'art. 14 bis delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Polverara e cioè "residenza e destinazioni compatibili con la residenza" (Z.T.O. "C2.2" e Z.T.O. "B1/12), secondo gli indici sotto riportati.

2.1 – Zona Territoriale Omogenea "C2.2"

Art. 14 bis – Z.T.O. C2.2 – Zone residenziali di espansione di perequazione

1. Interventi edilizi ammessi
Nuova edificazione mediante Piano Urbanistico Attuativo.
2. Destinazioni d'uso
Residenza e destinazioni compatibili (art. 10)
3. Indici e prescrizioni edilizie

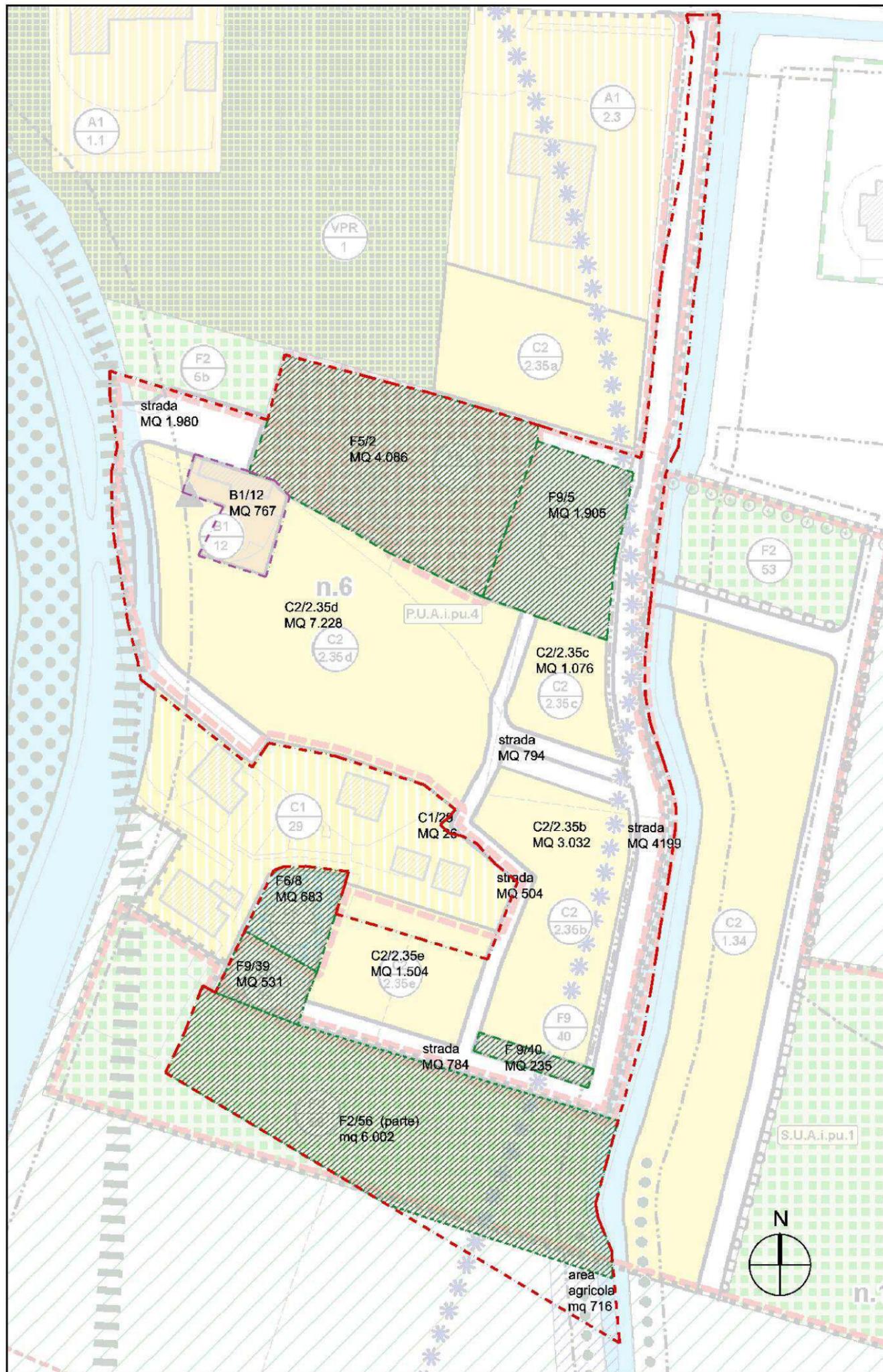
- Tipologia edilizia	isolata / a blocco / a schiera
- Densità edilizia territoriale	0,75 mc/mq
Per le zone (C2.2/32, C2.2/33 e <u>C2.2/35</u> (Isola d'Abbà)	1,00 mc/mq
- Rapporto massimo di copertura	40% delle superfici dei lotti
- Altezza massima dei fabbricati	
per le zone C2.2/25, C2.2/31, C2.2/32, C2.2/33, <u>C2.2/35</u>	ml. 9,50
per la zona C2.2/32 e C2.2/33 limitatamente ad elementi architettonici singoli, a destinazione parzialmente pubblica e prospettanti spazi pubblici	ml 12,50
- Distanza minima dal ciglio stradale	da definirsi con lo S.U.A. nel rispetto dell'art. 27 della L.R.n.61/85
- <u>Indici di permeabilità e ambientali</u>	
- indice di permeabilità = <u>35% della superficie di zona</u>	
- alberatura d'alto fusto = 60 unità per ettaro	
- arbusti = 120 unità per ettaro	
4. Disposizioni per le aree a servizi pubblici (v. art. 25 L.R. 61/85)
Nell'area edificabile devono essere ricavati spazi per l'urbanizzazione primaria pari almeno a 5 mq/ab per verde e a 3,5 mq/ab per parcheggi.
5. Prescrizioni particolari
Valgono quelle di cui al punto 5 del precedente art. 14 (che qui di seguito si riportano)
*"Art. 14/5:
I piani urbanistici attuativi sono individuati in cartografia. La perimetrazione delimita l'ambito territoriale soggetto al piano urbanistico attuativo.
La viabilità e gli eventuali parcheggi possono subire, in sede di redazione del piano urbanistico attuativo, modifiche di posizionamento e sono a carico dei proponenti.*

2.2 – Zona Territoriale Omogenea "B1/12"

L'ambito è, altresì, interessato da una Z.T.O. B1/12.

Per questo ambito il P.R.G. definisce le carature sulla base di specifiche schede progettuali.

Poiché dagli elaborati di P.R.G. non sono rintracciabili schede riferibili all'area in oggetto, il P.P. ha ricompreso tali aree tra le zone "C2/35", le cui carature di P.R.G. sembrano analoghe a quelle delle "B1/12", (comprese le destinazioni d'uso).



STATO DI FATTO - ESTRATTO P.R.G. (sc. 1:1.500)

CALCOLO ANALITICO DELLE AREE (da rilievo strumentale)

 sovrapposizione ambito piano particolareggiato di PROGETTO su P.R.G. (mq 36.052)

	Z.T.O.	SUPERFICI DI P.R.G (mq)	Superfici parziali (mq)	Totale (mq)
ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. "B-C")	B1/12	767		
	totale zone B		767	
	C2 2.35 d	7 228		
	C2 2.35 c	1 076		
	C2 2.35 b	3 032		
	C2 2.35 c (parte)	1 504		
	C1/29 (parte)	26		
totale zone C			12 866	
totale zone residenziali (Z.T.O. "B+C")				13 633
ZONE A SERVIZI (Z.T.O. "F")	F5/2	4 086		
	F9/5	1 905		
	F6/8	683		
	F9/39	531		
	F9/40	235		
	F2/56 (parte)	6 002		
totale zone F			13 442	
totale zone a servizi (Z.T.O. "F")				13 442
ZONA AGRICOLA	Area agricola (parte)	716		
	totale area agricola		716	
totale zona agricola				716
SEDI STRADALI DI P.R.G.	parcheggio Chiesa e parte di via G. Verdi	1 980		
	strada e parcheggio verso via Petrarca	4 199		
	strada e parcheggio (tra C2/2.35 d e C2/2.35 c)	794		
	strada (tra C2/2.35 b e C1/29)	504		
	strada (tra C2/2.35 e e F2/56)	784		
	totale aree sedi stradali			8 261
totale aree sedi stradali di P.R.G.				8 261
SUPERFICIE TOTALE AREA DI P.R.G.				36 052

Art. 3 – CARATURE

Le carature progettuali del P.P. sono di seguito riportate:

SUPERFICI - STATO DI FATTO

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)	
A	ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. "B - C")	B1/12	767	
		totale zone B		767
		C2 2.35 d	7 228	
		C2 2.35 c	1 076	
		C2 2.35 b	3 032	
		C2 2.35 e (parte)	1 504	
		C1/29 (parte)	26	
		totale zone C		12 866

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)
B	ZONE A SERVIZI (Z.T.O. "F")	F5/2	4 086
		F9/5	1 905
		F6/8	683
		F9/39	531
		F9/40	235
		F2/56 (parte)	6 002
		totale zone F	

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)
C	ZONA AGRICOLA	Area agricola	716
		totale aree agricole	

Z.T.O.		SUPERFICIE DI P.R.G (mq)	Totale (mq)
D	SEDI STRADALI DI P.R.G.	park Chiesa e via G. Verdi	1 980
		strada e park verso via Petrarca	4 199
		strada e park (tra C2 2.35 d e 2.35 c)	794
		strada (tra C2 2.35 b e 2.35 d)	504
		strada (tra C2 e F2)	784

		totale area sedi stradali	8 261
SUPERFICIE TOTALE AREA DI P.R.G.			36 052

CARATURE: PROGETTO

Ai fini dell'applicazione delle carature di P.R.G. (art. 14 bis N.T.A.) si sono considerate quali superfici territoriali, su cui applicare gli indici relativi, (1 mc/mq) gli ambiti contraddistinti con i seguenti numeri: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 di superficie complessiva pari a mq 15.287 (come specificato nella tabella sotto esposta) e inoltre le aree a standard primari di mq 1.136.

Per complessivi mq.(15.287+1.136) = mq 16.423.

AMBITI	Sf	Volumetrie
1	1.066	1.145
2	1.058	1.137
3	1.829	1.966
4	2.310	2.483
5	2.501	2.688
6	1.441	1.549
7	5.082	5.455
Sommano	15.287	
Standard primari	1.136	
	16.423	16.423
TOTALE		

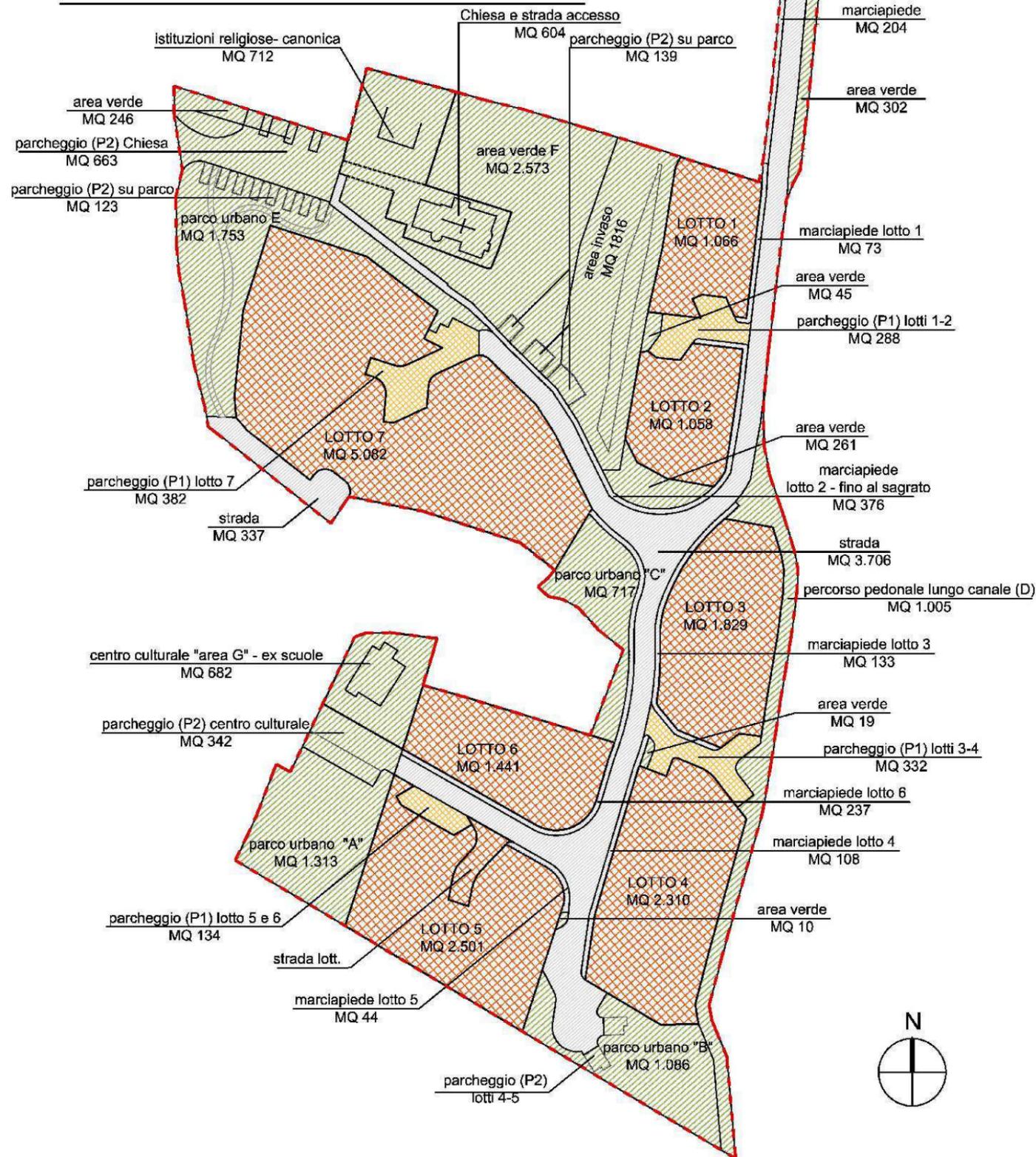
Le volumetrie ammissibili saranno, pertanto, pari a mc (16.423x1) = mc 16.423

Le carature planimetriche di progetto sono riportate nell'allegata planimetria generale scala 1/1.500 "Calcolo analitico delle aree".

STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE (sc. 1:1.500)

CALCOLO ANALITICO DELLE AREE (da rilievo strumentale)

-  1_superficie fondiaria - Lotti in progetto
-  2_standard primari (parcheggio)
-  3+4_strade e marciapiedi
-  5_standard secondari (verde pubblico e parcheggi)
-  ambito piano particolareggiato di PROGETTO (mq 36.052)



SUPERFICI	denominazione	SUPERFICI di P.P. (mq)	Totale parziale (mq)	Totale (mq)	
1	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI IN PROGETTO	lotto 1	1 066	15 287	
		lotto 2	1 058		
		lotto 3	1 829		
		lotto 4	2 310		
		lotto 5	2 501		
		lotto 6	1 441		
		lotto 7	5 082		
		totale superficie lotti in progetto			
2	STANDARD PRIMARI (verde e parcheggi "P1")	park tra lotti 1 e 2	288	1 136	
		park tra lotti 3 e 4	332		
		park lotto 5 e 6	134		
		park lotto 7	382		
		totale superficie standard primari			
totale superficie fondiaria (lotti e standard primari)				16 423	
3	STRADE	strada di lottizzazione	3 706	4 043	
		strada di accesso al lotto 7 da sud	337		
		totale superficie strade			
4	MARCIAPIEDI E AREE PEDONALI	marciapiede lotto 1	73	1 175	
		marciapiede lotto 2	376		
		marciapiede lotto 3	133		
		marciapiede lotto 4	108		
		marciapiede lotto 5	44		
		marciapiede lotto 6	237		
		marciapiede verso via Petrarca	204		
		totale marciapiedi e aree pedonali			
totale superficie strade e marciapiedi				5 218	
5	STANDARD SECONDARI (parcheggi "P2" e verde pubblico)	centro culturale (area "G")	682	14 411	
		parco urbano (area "A")	1 313		
		parcheggio a servizio del centro culturale	342		
		parco urbano (area "B")	1 086		
		area verde accesso lotto 5 (est)	10		
		area verde a nord lotto 4	19		
		percorso pedonale lungo canale consortile (area "D")	1 005		
		percorso pedonale lungo canale consortile - verso via Petrarca	302		
		parco urbano "C"	717		
		area verde a sud lotto 2	261		
		area verde tra lotti 1 e 2	45		
		invaso bacino di laminazione acque di superficie (area parco "F" di pertinenza)	1 816		
		istituzioni religiose (area parco "F" di pertinenza)	2 573		
		parcheggio su parco (area "F")	139		
		istituzioni religiose - Chiesa e strada di accesso	604		
		parcheggio Chiesa	663		
		area verde parcheggi Chiesa	246		
istituzioni religiose - canonica	712				
parco urbano (area "E" attrezzata e percorso)	1 753				
parcheggio su parco urbano (area "E")	123				
totale superficie standard secondari			14 411		
totale superficie standard secondari (parcheggi e verde pubblico)				14 411	
				SUPERFICIE TOTALE P.P.	36 052

Art. 4 – NORME TECNICHE DI P.R.G.: Affinamenti ed integrazioni

Oltre alle N.T.A. del P.R.G. vigente, valgono ad integrazione delle stesse, le seguenti norme:

4.1 - Tipologia insediativa

Sono previste due tipologie insediative (vedasi tav. 2.1.4):

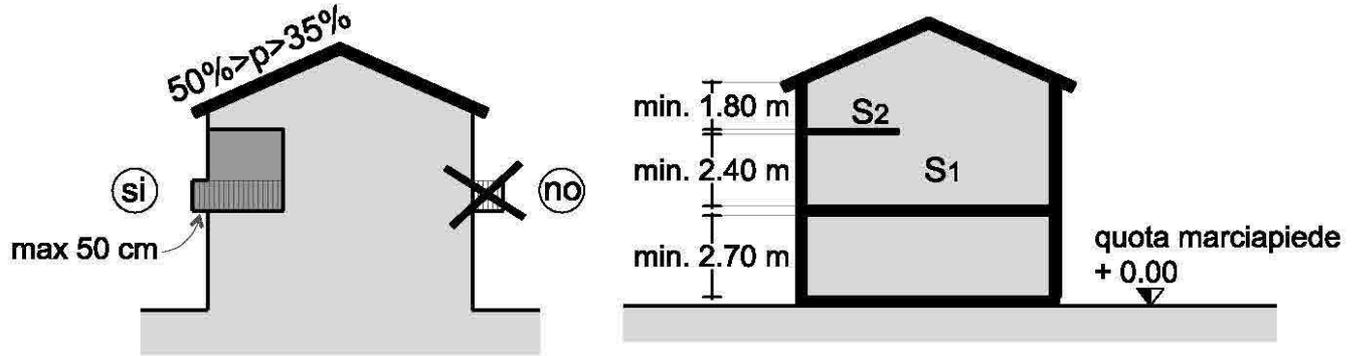
- lotti tipo A: tipologia bifamiliare - costituita dall'accostamento di due unità residenziali
- lotti tipo B: tipologia unifamiliare – costituita da una unità residenziale

Non sono ammesse, anche nel caso di accorpamento di lotti, tipologie diverse dai precedenti tipi A e B.

Il dimensionamento planimetrico delle unità residenziali riportato nella Tav. 2.1.4 potrà subire modesti scostamenti, purché all'interno delle linee di inviluppo che definiscono le distanze dalle strade e dai confini.

4.2 - Tipologia edilizia

- **Altezze:** ammessi massimo due piani – fuori terra
Sono ammessi soppalchi (altezza media minima 2,40 mt) purché di superficie inferiore del 30% della superficie di pavimento del piano sottostante su cui il soppalco prospetta.
- **Tetti:** Sono ammessi solo tetti inclinati con pendenze comprese tra il 35% e 50%.
Sono ammesse soluzioni che prevedono tetti piani, ovvero tetti con pendenze diverse da quelle di cui sopra, solo nel caso di interventi unitari di particolare impegno architettonico interessanti almeno un intero ambito di progetto (ambiti graficizzati nella Tav. 2.1.4 con i numeri 1,2,3,4,5,6,7).
- **Facciate:** Le soluzioni formali di facciata dovranno essere improntate alla massima semplicità, senza aggetti sporgenti dal paramento oltre 50 cm.
Le finiture di facciata dovranno, di norma, escludere paramenti in mattoni in cotto faccia vista, ma semplicemente rifiniture intonacate.
Sono ammesse le murature in cotto faccia vista purché le stesse assolvano una funzione strutturale.
- **Piante:** Le soluzioni planimetriche dovranno di norma essere riferibili a figure geometriche semplici (rettangolo – quadrato) senza riseghe, rientranze, sporgenze, non giustificate da specifiche funzioni progettuali.

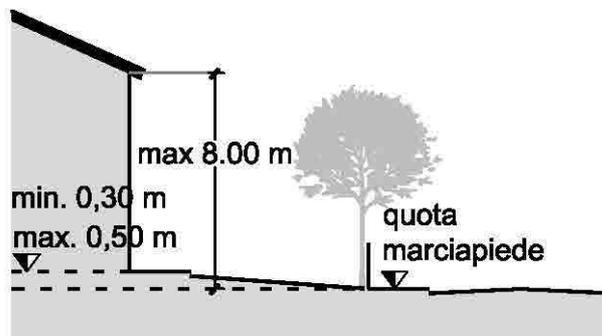


Soppalco: $S2 \leq 0,30 \times S1$

* ove S = area della superficie netta del piano sottostante

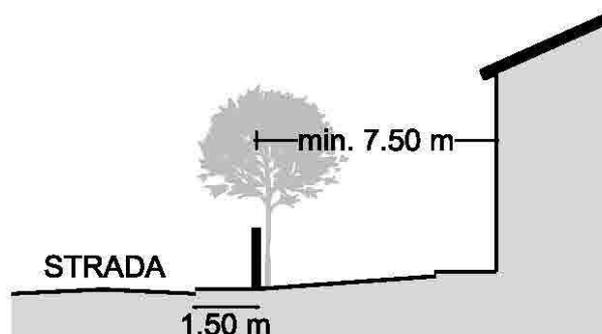
- **Coloriture** le coloriture esterne dovranno adeguarsi alle coloriture esistenti della zona. In generale dovranno prediligersi i colori tenui uniformi, non scialbati a tonalità calda. Soluzioni diverse saranno ammesse purché concordate con la Commissione Edilizia Integrata.

4.3 - Altezza massima: sarà calcolata dalla quota 0.00 del marciapiede antistante. Essa non potrà superare i mt 8.00 riferiti alla cornice di gronda (punto d'incontro tra i muri perimetrali e l'intradosso del solaio tetto). Conformemente agli schemi allegati.



4.4 - Distanza dalle strade di lottizzazione:

Le distanze dalle strade di lottizzazione non potranno essere inferiori a mt 7,50.



4.5 - Parcheggi privati all'interno del lotto: le quantità di parcheggio interne al lotto dovranno essere graficizzate espressamente negli elaborati del progetto edilizio. Complessivamente dovranno essere reperiti 10 mq. a parcheggio per ogni 100 mc. di volume lordo. (art. 41 sexies L.U.)

Le superfici a parcheggio si intendono comprensive degli spazi di manovra.

Almeno un posto macchina dovrà essere ricavato all'interno del sedime edificato.

4.6 - Lotto minimo: Il lotto minimo previsto in progetto di P.P. potrà, in sede di progetto architettonico, essere ridotto o aumentato al massimo di una percentuale non superiore al 10%.

Tali aumenti o riduzioni valgono, altresì, per le relative volumetrie purché compensate nell'ambito dello specifico comparto in cui sono inseriti.

Accorpamenti di lotti: non è ammesso l'accorpamento di lotti che comportino tipologie insediative diverse da quelle previste al precedente paragrafo 4.1.

4.7 - Verde alberato: la superficie fondiaria dovrà essere piantumata a verde ad alto fusto, almeno in ragione di una essenza d'alto fusto ogni 100 mq della superficie fondiaria.

Le essenze d'alto fusto, scelte all'interno dell'elenco allegato al "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale", potranno essere disposte anche lungo i confini in accordo tra confinanti.

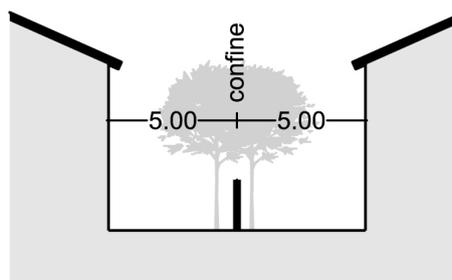
In presenza di tale accordo non sono applicabili le disposizioni ex articoli 892 e seguenti – del Codice Civile.

4.8 - Allineamenti: gli allineamenti, prospicienti le strade di lottizzazione (ml 7.50 distanza dalla strada) sono prescrittivi.

Sono ammesse deroghe esclusivamente per l'inserimento delle strutture tecnologiche degli enti erogatori dei servizi. (cabinette – Telecom – Enel ecc.), purché di altezza non superiore a mt. 1,50 e purché oggetto di specifico rilascio di titolo abilitativo.

Sono ammesse deroghe per la costruzione di rampe di accesso (fino all'altezza di mt. 1.00 fuori terra) per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

4.9 - Distanze dai confini: le distanze dai confini non potranno essere inferiori a mt. 5,00.



Art. 5 – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE (standard secondari di P.R.G.)

Il P.P. ha ridistribuito gli standard secondari di P.R.G. (Zone F9/5 – F9/40 – F2/56 – F9/39 – F6/8 – F5/2) nell'ambito di P.P..

La tabella precedente (art. 3) (planimetria generale di progetto scala 1/1500) graficizza le aree a standard primari e le aree a standard secondari e ne verifica la congruità dimensionale in riferimento alle previsioni di P.R.G..

La Tav. 2.1.4 contraddistingue come segue le varie destinazioni d'uso:

5.1 – Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport

Ambito "A": Parco urbano: sono le aree di contorno all'edificio a destinazione "Centro culturale – (Ambito "G" ex edificio scolastico)
Le piantumazioni di forma piramidale dovranno garantire la conservazione del cono visuale verso la campagna.

Ambito "B": Parco urbano: prato alberato.
Le piantumazioni di forma piramidale dovranno garantire la conservazione del cono visuale verso la campagna.
In sede di progetto esecutivo OO.UU. l'area potrà essere interessata da un bacino di laminazione delle acque meteoriche. L'abbassamento eventuale della quota campagna dovrà, comunque, garantire la fruibilità pubblica dell'area.

Ambito "C": Parco urbano: prato alberato.

Ambito "D": Percorso pedonale lungo canale consortile.
In sede di progetto OO.UU. primaria, l'area dovrà essere dimensionata in modo da permettere il passaggio dei mezzi del Consorzio di Bonifica per la manutenzione del canale.

Ambito "E": Parco urbano attrezzato (prato alberato con percorsi pedonali, aree gioco e percorso vita)
Il progetto OO.UU. definirà in dettaglio gli arredi conformemente alle indicazioni del "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*" allegato.

5.2 – Aree per attrezzature di interesse comune

Ambito "F": Istituzioni religiose (Chiesa e aree pertinenziali a prato, in parte bacino di laminazione acque di superficie). Sono ammessi abbassamenti della quota finale, purché sia, comunque, garantita la fruibilità pubblica dell'area.

Sagrato: La planimetria di cui alla Tav. 2.2.5 definisce le scelte progettuali sull'area di contorno la chiesa.

Il progetto OO.UU. primaria dovrà affinare tali scelte con particolare riguardo all'area del "sagrato" le cui rifiniture di superficie dovranno rispettare le indicazioni dei materiali lapidei indicate nella citata Tav.2.2.5.

Ambito "G": Centro culturale (ex edificio scolastico).
Gli interventi sull'edificio non potranno prevedere cambiamenti di destinazione d'uso.

Sono, quindi, ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione e ricostruzione).

5.3 – Aree a parcheggi

Sono contraddistinte nelle tavole di progetto con la grafia:

P1_ Aree per parcheggi (standard primari)

P2_ Aree per parcheggi (standard secondari)

Art. 6 – RECINZIONI

Le recinzioni prospicienti su aree pubbliche dovranno avere un'altezza massima di ml. 1,50, se costituite da zoccolo di c.a. con sovrastante ringhiere in ferro di semplice disegno (come da schema allegato al *Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale – modulo 04*).

Sono ammesse recinzioni anche di altezze diverse purché costituite da siepi in essenze come definite dall' allegato A "Elenco specie arboree e arbustive" del *Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale" (modulo 04)*.

Le recinzioni in muratura piena non sono ammesse per altezze superiori a mt. 1,00.

Le murature in muratura piena dovranno prevedere, esclusivamente, un paramento intonacato e pitturato con colori analoghi a quelli del fabbricato di proprietà retrostante.

Art. 7 – ACCESSI ALLE RESIDENZE

Ogni edificio a destinazione residenziale, prospiciente su strada di lottizzazione, dovrà avere un accesso attrezzato.

Lungo la strada di lottizzazione gli accessi dovranno essere compresi all'interno dei moduli definiti dalle distanze tra le alberature stradali e/o i pali di illuminazione pubblica, possibilmente in posizione baricentrica rispetto agli stessi.

Le indicazioni planimetriche relative agli accessi (*Tav. n. 2.1.4 - Planimetria Generale*) potranno, pertanto, subire modifiche in sede di progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria, purché non siano modificate complessivamente le quantità di standard previsti in progetto.

I cancelli pedonali e carrabili dovranno essere di semplice disegno in armonia con la recinzione.

Non sono ammesse coperture degli accessi.

In corrispondenza degli accessi carrai la pavimentazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili attraversate da mezzi pesanti dovranno essere opportunamente rinforzate.

Art. 8 – SUPERFICIE COPERTA E VOLUMI.

Come richiamato in premessa, il comune di Polverara non ha provveduto all'adeguamento del proprio Regolamento Edilizio (R.E.) al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) di cui alla D.G.R. 669 del 15 maggio 2018.

Al presente P.P. si applicano, quindi, le definizioni del "Regolamento Edilizio" vigente al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

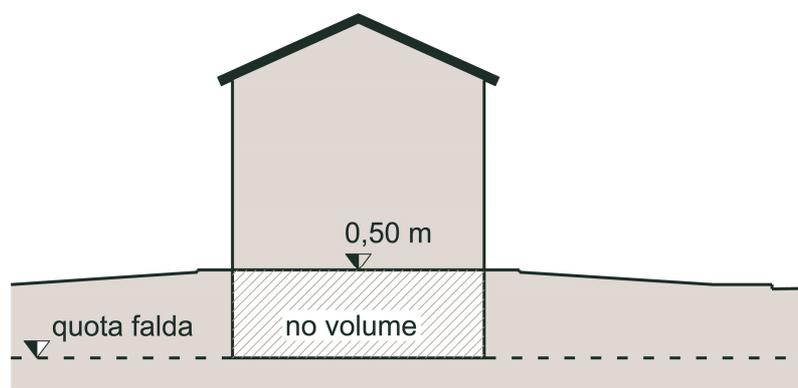
Non concorrono al calcolo della superficie coperta e del volume:

- le sopraelevazioni fino a 50 rispetto alla quota del marciapiede prospiciente lungo la strada di lottizzazione.

Non formano, altresì, superficie coperta (e, quindi, volume) eventuali cabine di servizio tecnologico predisposte dagli enti erogatori all'interno delle superfici fondiari, purché aventi altezze non superiori a mt. 1,50 (Cabine ENEL - SIP - Metano ecc...).

Le distanze dai confini di proprietà per tali cabine non potranno comunque essere inferiori all'altezza della cabina con un minimo di mt. 1,50.

I manufatti di cui sopra dovranno di norma essere ricompresi nel corpo principale dell'edificio, a meno di specifiche prescrizioni degli enti erogatori.



8.1 – Locali interrati

Sono ammessi locali interrati purché gli stessi risultino impostati ad una quota superiore alla massima escursione della falda, storicamente accertata.

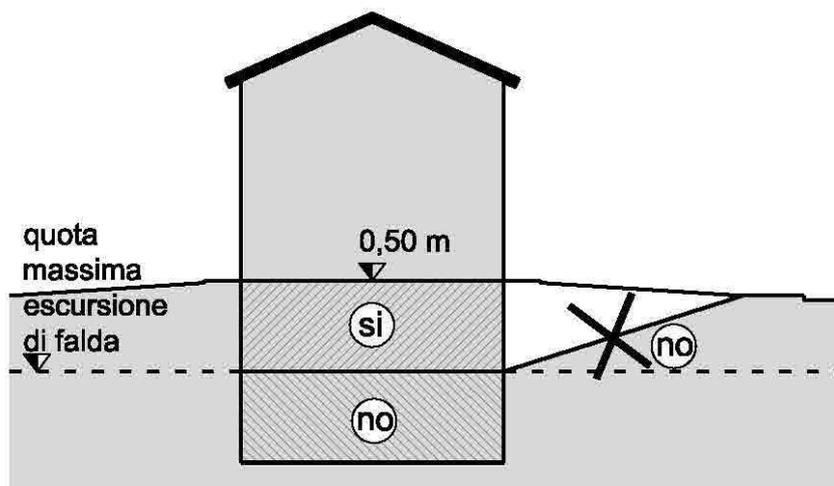
Non sono ammesse rampe o scale esterne di accesso ai detti locali interrati. Agli stessi, pertanto, si potrà accedere esclusivamente dall'interno dei locali di pianterreno.

I locali interrati non potranno interessare superfici superiori alla superficie coperta del fabbricato.

Né sono ammessi locali interrati realizzati fuori del perimetro della superficie coperta.

Non sono ammessi servizi igienici in locali interrati.

L'eventuale costruzione di locali interrati dovrà essere accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo nel quale il richiedente il titolo abilitativo esonera la pubblica amministrazione da qualsiasi responsabilità in ordine ad eventuali problemi derivanti da allagamenti, precipitazioni idriche, mal funzionamento delle reti di scarico.



Ove 0,50 m: quota riferita alla quota 0,00 (marciapiede antistante)

8.2 – Quota d'imposta fabbricati

In tutto l'ambito di P.P. la quota d'imposta dei fabbricati dovrà essere compresa tra la quota minima di + 30 cm. e massima di + 50 calcolata rispetto alla quota 0,00 di progetto del marciapiede pubblico antistante (quota definita in sede di progetto OO.UU. primaria).

Sopraelevazioni dell'imposta del piano terra, eccedente la misura di cm. 50 dal marciapiede non sono ammissibili.

8.3 – Deroghe ex Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n° 102 art. 14/6-7

Sono sempre ammissibili le deroghe contemplate all'art. 14 commi 6 e 7 del D.Lvo 4 luglio 2014 n° 102. (maggiori spessori per coibentazioni termo-acustiche).

Tali deroghe sono così riassumibili:

Non concorrono al calcolo volumetrico

- gli spessori dei muri perimetrali eccedenti 30 cm. (fino ad un massimo di ulteriori 30 cm).
- gli spessori dei solai interpiano eccedenti 30 cm. (fino ad un massimo di ulteriori 15 cm).

Le deroghe si applicano purché sia dimostrata almeno una riduzione del 20% dell'indice di prestazione energetica di cui al D. Lvo 192/2005.

I maggiori spessori di cui sopra non costituiscono deroga alle distanze dalle strade di lottizzazione, dai confini di proprietà e dagli edifici, per la parte eccedente la misura di 15 cm.

Né possono costituire deroga alle altezze massime del fabbricato.

Possono costituire deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati (anche in presenza di pareti finestrate antistanti) purché in accordo tra privati.

Art. 9 – ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti ai pubblici servizi (Reti tecnologiche) dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni degli enti gestori.

Le linee di adduzione dei servizi dovranno sempre essere realizzate in sotterraneo, sia nelle aree pubbliche, come nelle aree private.

Art. 10 – ALBERATURE

10.1 – Alberature stradali

Come risulta dai grafici di progetto, le alberature stradali saranno collocate lungo le strade di lottizzazione, all'interno delle Sf, al di fuori delle aree pedonali pubbliche, (come da schemi allegati).

Le aree così definite (circa mq 1,00x1,00 m di sup. netta) debbono essere accatastate come superficie fondiaria del lotto, assoggettate a servitù pubblica.

La convenzione urbanistica dovrà farne esplicito riferimento.

10.2 – Alberature nelle aree a servizi ed impianti di interesse comune.

Le essenze arboree dovranno essere scelte in accordo con l'Amministrazione Comunale all'interno degli elenchi di cui al cap. 6 del "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*" secondo gli schemi allegati definiti dai seguenti moduli, così contraddistinti:

MODULO 01_ fascia filtro arborea/arbustiva lungo confine aree pubbliche e private

MODULO 02_ filare di alberi ad alto fusto lungo i percorsi pedonali e parcheggi

MODULO 03_ filare di alberi piramidali

MODULO 04_ recinzione arborea/arbustiva (aree private di lottizzazione)

MODULO 05_ sistema alternanza alberi/illuminazione lungo strada di lottizzazione

Art. 11 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE / PERMEABILITA' DEI SUOLI

Il progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle reti di smaltimento delle acque meteoriche dovrà adeguarsi alle indicazioni contenute nel capitolo 1 (Smaltimento delle acque) del "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*".

In sede di progetto OO.UU. primaria dovrà, altresì, essere allegata relazione attestante il rispetto dell'indice di permeabilità definito dall'allegato "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*".

Lo stesso progetto dovrà dar atto del rispetto dell'indice di permeabilità di cui all'art. 14bis del P.R.G..

Il presente P.P. prevede la realizzazione di un bacino di laminazione delle acque meteoriche di superficie, collocato in corrispondenza di un fosso già esistente ad est delle aree parrocchiali.

Esso si configura, nel presente P.P., come una depressione delle aree esistenti sistemate a prato.

Il progetto esecutivo delle OO., di UU. primaria dovrà verificare – in accordo con il competente Consorzio di Bonifica – la capacità di accumulo.

Non potranno prevedersi opere murarie di contenimento che possano escludere la fruibilità dell'area nei periodi in cui il bacino non sia interessato d'accumuli idrici.

Il progetto OO.UU. primaria potrà ridistribuire le casse di espansione anche nelle aree a verde pubblico individuate in progetto a confine con l'area agricola (Aree contraddistinte con la sigla "A" e "B" nella tavola 2.1.4) e richiamate nel precedente art. 5.

Gli elaborati progettuali dovranno, altresì, esplicitamente graficizzare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche con le eventuali casse di accumulo.

Art. 12 – INQUINAMENTO ACUSTICO

L'area interessata dal P.P. sarà considerata di classe II (aree a bassa densità di popolazione, interessate da traffico veicolare – DPCM 14.11.1997 e s.m.i.) con valori di Leq. 55 – 45.

Tutte le fonti di rumore, quanto meno fino alla formazione del "*Piano di Classificazione Acustica*" da parte della Amministrazione comunale, dovranno rispettare nei confronti dei ricettori i limiti previsti dalla vigente normativa per le classificazioni sopra riportate.

Art. 13 – INQUINAMENTO LUMINOSO

L'inquinamento luminoso dovrà risultare compatibile con la vigente legislazione regionale; la qualità dei materiali proposti, le apparecchiature ed i metodi adottati per regolare il funzionamento dell'impianto di illuminazione (stradale ed interno ai singoli lotti) dovranno assicurare il massimo contenimento dei consumi energetici (vedasi "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale – cap.8 Illuminazione pubblica*").

Il P.P. prevede l'obbligo di usare le tipologie di illuminazione pubblica previste dall'Amministrazione Comunale, così come riportato nel citato "*Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale*".

Art. 14 – ANTENNE TELEVISIVE – ANTENNE PARABOLICHE

I progetti edilizi dovranno graficizzare negli elaborati la posizione delle antenne televisive e delle antenne paraboliche.

La scelta dovrà essere tale da minimizzare l'impatto visivo.

Per ogni unità non potranno essere poste in opera più di una antenna televisiva /o parabolica.

E' sempre ammissibile l'installazione di impianti isolati centralizzati, installati su tralicci collocati sulle aree scoperte.

Non sarà ammessa l'installazione di impianti di radio base o, comunque, impianti che emettano onde elettromagnetiche.

Art. 15 – ENERGIA DA FONTI ALTERNATIVE

I nuovi interventi edificatori dovranno garantire il reperimento di energia necessaria da fonti alternative. (v. Capitolo 11 – “*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*”) come prescritto dalla legislazione vigente.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sulle falde del tetto.

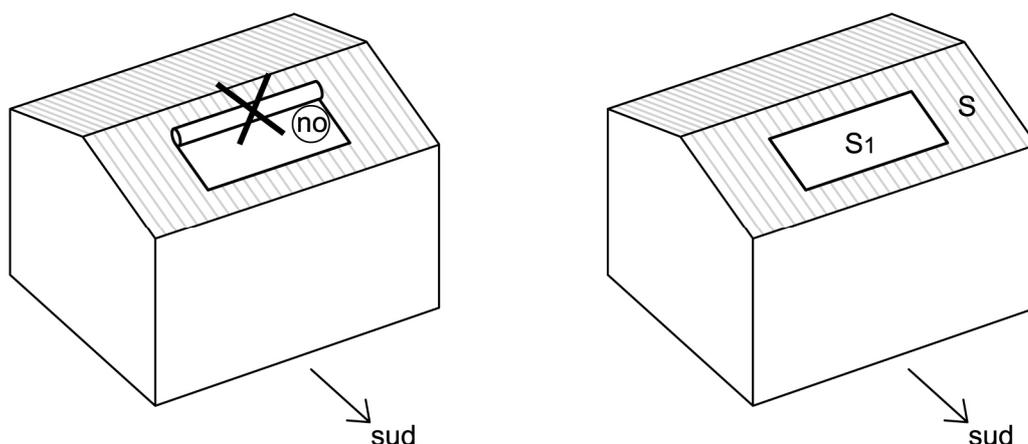
L'installazione potrà interessare una superficie massima del 30% delle falde .

Le pannellature dovranno essere integrate nella falda.

I serbatoi di accumulo dei pannelli solari non potranno mai essere collocati in falda.

Il progetto edilizio/architettonico dovrà ricercare il minor impatto visivo possibile, anche valutando l'accostamento con materiali di copertura diversificati rispetto alle tradizionali coperture in cotto (coppi canali). Si dovranno privilegiare i coni visuali dalla strada sopraelevata sull'argine del Bacchiglione (canale Roncaiette).

Gli elementi tecnici sporgenti dal tetto (antenne televisive), oltre naturalmente i pannelli fotovoltaici e solari, i volumi tecnici (camini, extracorsa ascensori, abbaini, vani scala), dovranno essere puntualmente graficizzati nel progetto edilizio: essi dovranno integrarsi nel progetto architettonico e, quindi, saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia Integrata (e quindi dalla Soprintendenza).



$$S1 \leq 0,30 \times S$$

*ove S = superficie totale falda

Art. 16 - PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SERVIZI A RETE.

Il progetto definitivo ed esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria dovrà essere redatto sulla base delle presenti norme.

Il progetto dovrà, altresì, tenere in debita considerazione le indicazioni e i suggerimenti contenuti nel “*Prontuario per la Qualità Architettonica e per la Mitigazione Ambientale*” allegato.

Esso dovrà inoltre verificare il rispetto delle disposizioni di legge in materia di superamento e eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 9/01/1989 n°. 13 – D.M. 14/05/1989 n°.

236 Legge Regionale 12 luglio 2007, n° 16). Nonché la rispondenza del progetto con le specifiche tecniche degli enti gestori dei singoli servizi a rete (reti tecnologiche, Consorzi di bonifica, ecc..) .

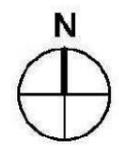
Sarà compito del progetto delle OO.UU. definire le quote 0.00 di riferimento per il calcolo delle altezze e delle distanze dalle strade di lottizzazione.

16.1 - Progetto Arredo urbano

Il progetto esecutivo delle OO. UU. Primaria dovrà specificare le caratteristiche tecniche delle tipologie d'arredo previste nel presente P.P. e indicate nell'allegato "*Prontuario per la Qualità Architettonica e per la Mitigazione Ambientale*" (art. 7 – Parco giochi).

Art. 17 – RIFERIMENTI ALLA PLANIMETRIA DI PROGETTO

Le dizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche si riferiscono alle grafie della tavola progettuale (tav. 2.1.4 di cui si allega una riduzione in scala 1/1.500).



LEGENDA

-  ambito piano particolareggiato di P.R.G. (mq 26.195)
-  ambito piano particolareggiato di PROGETTO (mq 36.052)

STATO DI FATTO

-  scarpata fosso
-  sedime canali e fossi
-  sedime strade
-  edifici
-  accessi edifici

STATO DI PROGETTO

-  strada pubblica
-  percorsi pedonali
-  nuovi accessi ai lotti
-  superficie fondiaria
-  tipologia insediativa (indicazione di massima sedime unità residenziali)
-  aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport
-  bacino laminazione acque di superficie
-  cono visuale
-  SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE
-  Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport
 - (A) _ Parco urbano (prato alberato ex edificio scolastico)
 - (B) _ Parco urbano (prato alberato)
 - (C) _ Parco urbano (prato alberato)
 - (D) _ Percorso pedonale lungo canale consortile
 - (E) _ Parco urbano attrezzato (prato alberato con percorsi

-  pedonali, aree gioco e percorso vita)
 - Aree per attrezzature di interesse comune
 - (F) _ Istituzioni religiose (chiesa e aree pertinenziali a prato, in parte bacino di laminazione acque di superficie)
 - (G) _ Centro culturale (ex edificio scolastico)

-  Aree per parcheggi
 - (P1) _ Aree per parcheggi (standard primari)
 - (P2) _ Aree per parcheggi (standard secondari)

-  parcheggi in masselli in cls
-  parcheggi su area verde - greenpark

MODULI ALBERATURE (vd cap. n.6 "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale"

-  MODULO 01_fascia filtro arborea/arbustiva lungo confine aree pubbliche e private
-  MODULO 02_filare di alberi ad alto fusto lungo i percorsi pedonali e parcheggi
-  MODULO 03_filare di alberi piramidale
-  MODULO 04_recinzione arborea/arbustiva (aree private di lottizzazione)
-  MODULO 05_sistema alternanza alberi/illuminazione lungo strada di lottizzazione

Art. 18 – ELABORATI DI PROGETTO.

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

Tavole di rilievo Stato di fatto:

Tav. 1.1.1 _	Planimetria Generale – Rilievo stato di fatto Individuazione ambito di Piano Documentazione fotografica	sc. 1/1.000
Tav. 1.1.2 _	Estratto P.R.G. vigente, P.A.I.	sc. 1/2.000
Tav. 1.1.3 _	Estratto mappa catastale Sovrapposizione Ambito P.P.	sc. 1/1.000

Tavole di Progetto:

Tav. 2.1.4 _	Individuazione Ambito di Piano Estratto Ortofotopiano, C.T.R.N., P.R.G. Planimetria generale	sc.1/1.000- 1/2.000
Tav. 2.2.5 _	Proposte di intervento su aree pubbliche, Sezioni - Particolari costruttivi Estratto Planimetria Generale di progetto	sc.1/500- 1/100
Tav. 2.3.6 _	Proposte di intervento su aree pubbliche, Sezioni - Particolari costruttivi Abaco dei materiali	sc. 1/20

-
- 01) Relazione illustrativa
 - 02) Relazione storica
 - 03) Documentazione fotografica
 - 04) Norme Tecniche di Attuazione
 - 05) Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale

INDICE

Premessa:.....	2
Art. 1 – AMBITO PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	2
Individuazione Catastale	2
Art. 2 – DESTINAZIONE DELLE AREE	5
2.1 – Zona Territoriale Omogenea “C2.2”	5
2.2 – Zona Territoriale Omogenea “B1/12”	5
Art. 3 – CARATURE	8
Art. 4 – NORME TECNICHE DI P.R.G.: Affinamenti ed integrazioni.....	11
4.1 - Tipologia insediativa.....	11
4.2 - Tipologia edilizia	11
4.3 - Altezza massima	12
4.4 - Distanza dalle strade di lottizzazione.....	12
4.5 - Parcheggi privati all’interno del lotto	13
4.6 - Lotto minimo	13
4.7 - Verde alberato	13
4.8 - Allineamenti.....	13
4.9 - Distanze dai confini	13
Art. 5 – SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE	14
5.1 – Aree per attrezzature parco e per il gioco e lo sport.....	14
5.2 – Aree per attrezzature di interesse comune.....	14
5.3 – Aree a parcheggi.....	15
Art. 6 – RECINZIONI.....	15
Art. 7 – ACCESSI ALLE RESIDENZE	15
Art. 8 – SUPERFICIE COPERTA E VOLUMI.	15
8.1 – Locali interrati	16
8.2 – Quota d’imposta fabbricati.....	17
8.3 – Deroghe ex Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n° 102 art. 14/6-7	17
Art. 9 – ALLACCIAMENTI.....	18
Art. 10 – ALBERATURE	18
10.1 – Alberature stradali	18
10.2 – Alberature nelle aree a servizi ed impianti di interesse comune	18

Art. 11 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE / PERMEABILITA' DEI SUOLI.....	18
Art. 12 – INQUINAMENTO ACUSTICO	19
Art. 13 – INQUINAMENTO LUMINOSO	19
Art. 14 – ANTENNE TELEVISIVE – ANTENNE PARABOLICHE.....	19
Art. 15 – ENERGIA DA FONTI ALTERNATIVE.....	20
Art. 16 - PROGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SERVIZI A RETE.	20
16.1 - Progetto Arredo urbano.....	21
Art. 17 – RIFERIMENTI ALLA PLANIMETRIA DI PROGETTO	21
Art. 18 – ELABORATI DI PROGETTO.....	23