

ARCHINET BUILDING & MANAGEMENT

Noventa Padovana (Pd) 35027 via Roma 151 tel/fax: 049 8933500

e-mail: info@archinetspa.it
pec: archinet@pec.itBARBARA LAZZARIN ingegnere
MASSIMO WEBBER geometra

COMMITTENTI:

Giacon Mario

Giacon Sandra

Giacon Livio

Zanella Lorenzo

Levorato Mercedes

Laveder Sandra

VARIANTE 1**AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VICOLO FORNO
TENCAROLA - ZONA DI PEREQUAZIONE N. 08
PRECISE DISPOSIZIONI PLANO VOLUMETRICHE,
TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI (D.P.R. 380/2001)**

UBICAZIONE

Comune di Selvazzano Dentro, Vicolo Forno

N.C.T.. Foglio 13 , mappali 1043, 1441, 2208a, 2209, 2248a, 2601a, 2610a, 2612

TITOLO

Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO N.

DATA
LUGLIO 2020

SCALA

3 ^ EMISSIONE

INDICE

ART. 1 PRESCRIZIONI GENERALI	2
ART. 2 DESTINAZIONE D'USO	2
ART. 3 PASSI CARRAI	3
ART. 4 EDIFICAZIONE	3
ART. 5 CARATTERI DELL'EDILIZIA	4
ART. 6 AREE PRIVATE E RECINZIONI	4
ART. 7 DISTACCHI E ALTEZZE	5
ART. 8 PIANI INTERRATI	5
ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	5
ART. 10 PARCHEGGI PRIVATI	6
ART. 11 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI	6
ART. 12 DISPOSIZIONI FINALI	7

Art. 1) - Prescrizioni Generali

L'area interessata dal P.U.A. "PER 8 Variante 1", risulta perimetrata nella Tavola 01). Il P.U.A. verrà attuato nel rispetto delle norme del P.I. e delle previsioni definite negli elaborati grafici e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di presentazione della S.C.I.A. alternativa al P. di C..

La quota di riferimento "c.d. 0,00" per la misurazione delle altezze degli edifici e per il calcolo del volume, viene assunta come corrispondente alla quota della strada prossima all'intervento (strada di lottizzazione), così come stabilito dall'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, ovvero sarà quella posta al centro della strada di lottizzazione direttamente prospiciente i Lotti interessati all'edificazione (Lotti A e B) ed indicata con quota + 13,25 slm. Mentre per il lotto C, visto l'andamento altimetrico della strada, la quota di riferimento sarà quella posta al centro della strada di lottizzazione ed indicata con quota + 13,12 slm.

In ottemperanza all'art. 4) della Concessione Idraulica prot. n. 07066 del 28/05/2020 in cui si richiama anche l'art. 13 - lett. O delle Norme Tecniche di Tutela Idraulica, si dovrà prevedere che "il piano di imposta dei nuovi fabbricati, dovrà essere fissato in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano stradale o al piano medio di campagna circostante". È altresì prescritto l'innalzamento della quota della pavimentazione della pista ciclabile fino a + 50 cm "*... rispetto alla quota di viale della Repubblica quale argine naturale di protezione ...*".

Art. 2) - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso della lottizzazione sarà "residenziale", comunque rispetterà le disposizioni per le zone e aree previste nelle Norme Tecniche Operative del P.I..

DESTINAZIONE	PARAMETRO	QUANTITA'	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Volume in mc	5'785	100 %

Art. 3) - Passi carrai

Le indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto relativamente alla disposizione e al numero dei "passi carrai", sono da intendersi indicative e suscettibili di possibili variazioni e/o spostamenti da giustificare opportunamente in sede di presentazione della S.C.I.A. alternativa al P. di C..

Art. 4) – Edificazione

Nel rispetto del precedente art. 1) “Prescrizioni generali”, l’edificazione dovrà rispettare la zonizzazione di progetto rappresentata nella Tav. 03) allegata, tenuto conto dei criteri di intervento in essa contenuti.

Il Piano prevede l’edificazione di n. 3 Lotti oltre a n. 2 aree c.d. “a indice”, denominate “G” e “H”, la cui volumetria edificabile (totali mc 500), è tenuta a disposizione dei mappali 1109 e 2208 ad esse adiacenti e confinanti con la “PER 8”.

Le volumetrie sono indicate nella Tav. 03) del PUA.

La edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

LOTTO A

Superficie fondiaria	mq 1'653
Volume totale assegnato	mc 1'761,67
Altezza massima	ml 7.50
Tipologia	quadrifamiliare
N° fabbricati	1
Distanze	secondo quanto previsto dai limiti di massimo inviluppo

LOTTO B

Superficie fondiaria	mq 2'085
Volume totale assegnato	mc 1'761,67
Altezza massima	ml 7.50
Tipologia	quadrifamiliare
N° fabbricati	1
Distanze	secondo quanto previsto dai limiti di massimo inviluppo

LOTTO C

Superficie fondiaria	mq 2'491
Volume totale assegnato	mc 1'761,66
Altezza massima	ml 7.50
Tipologia	quadrifamiliare
N° fabbricati	1
Distanze	secondo quanto previsto dai limiti di massimo inviluppo

LOTTO G

Superficie fondiaria	mq 327
Volume totale assegnato	mc 268*

LOTTO H

Superficie fondiaria	mq 183
Volume totale assegnato	mc 232*

*Le volumetrie previste per i lotti G ed H saranno attribuite in accorpamento alle ZTO di completamento limitrofe.

Non è ammessa variazione della suddivisione, né accorpamento di singoli Lotti. I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli Lotti, sono quelli riportati nelle Tav. 03) ed indicati nell'articolo seguente.

Il Piano viene attuato con le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al D.P.R. 380/01, estese anche alle opere di urbanizzazione; pertanto, in fase attuativa da effettuarsi con SCIA alternativa al P. di C., verrà confermato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato con il P.U.A., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

Art. 5) - Caratteri dell'edilizia

La tipologia edilizia prevista per i lotti A – B – C è quadrifamiliare.

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 alla destinazione d'uso, 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 dai grafici di progetto che saranno completi di particolari, colori e materiali utilizzati, plesso di edifici con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. Da tale relazione dovranno risultare i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

Art. 6) - Aree private e recinzioni

Tutte le aree private dovranno essere preventivamente sistemate e adibite a giardino; le eventuali superfici da adibire a marciapiedi o vialetti, dovranno essere realizzate con sistemi e materiali che garantiscano la massima permeabilità del terreno.

Le recinzioni dei Lotti privati dovranno rispettare l'art. 96 del Regolamento Edilizio vigente.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico sono di 1,50 ml complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ed identificativi dell'edificio ecc...

Le recinzioni in generale potranno avere altezza massima di 1,50 ml e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, o pannellature metalliche cieche e verniciate, con interposte siepi di mascheramento.

Art. 7) - Distacchi e altezze

I distacchi dalle strade e tra edifici sono quelli riportati nella Tav. 03), nel rispetto di quanto previsto dalle norme contenute nel P.I..

L'altezza massima degli edifici stabilita dal Piano perequato, è fissata in ml 7,50.

Per il calcolo delle altezze valgono le indicazioni di cui all'art. 1) delle presenti NTA (differenza tra quota strada e intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile).

Art. 8) - Piani interrati

E' espressamente vietata l'edificazione di piani interrati degli edifici (v. art. 13 comma 4, NTA -PAT).

Art. 9) - Opere di urbanizzazione

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, avviene mediante realizzazione dei seguenti interventi (descrizione sintetica) e nel rispetto dei parametri urbanistici minimi:

Superficie ambito di intervento (a seguito di ri-perimetrazione)	mq 11'414,56
--	--------------

Superficie destinata a verde pubblico primario + secondario (verde + pista ciclabile)	mq 2'424,15
--	-------------

Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq 252,50
--	-----------

Superficie destinata a viabilità pubblica (strada + marciapiedi)	mq 1'998,91
---	-------------

Volumetria totale (mc 5'785)	mc 5'785
-------------------------------------	-----------------

così distinta:

Volumetria residenziale (lotti A-B-C)	mc 5'285 in ragione del 100%
---------------------------------------	------------------------------

Altezza massima prescritta	ml 7,50
----------------------------	---------

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, cordone ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda 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. 10) - Parcheggi privati e pubblici

La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 8 delle NTA del PRG.

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. Le aree destinate alla sosta dei veicoli, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi. Per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati e dotati di segnaletica orizzontale / verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici 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.

Art. 11) – Prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini.

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere rispettoso della normativa vigente in materia. Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza.

Per l'impiego di energie alternative, dovranno essere installati impianti fotovoltaici dimensionati secondo la normativa vigente per ciascuna unità abitativa, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico. Anche la produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire per mezzo di fonti rinnovabili.

Art. 12) - Disposizioni finali

Per quanto non specificato nelle presenti Norme e dagli elaborati grafici per l'attuazione del PUA, valgono le disposizioni previste dalle N.T.O. del P.I. e dal Regolamento Edilizio vigente.

Il progettista
Ing. Barbara Lazzarin