

ALLEGATO

e

COMUNE DI CAMPODORO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Z.T.O. A/9

PERMESSO DI COSTRUIRE

DATA
15/1/10

PROGETTO ESECUTIVO

SCALA
VARIE

AGG.
8/8/11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FILE
VG.mf.- 6/06

PROGETTISTA E D.L.

ARCHITETTO

VINCENZO

Via Liguria, 6 - 35030

Sarmeola di Rubano (PD)

Tel/Fax 049 63 18 05

vincenzogottardo@gmail.com

www.architettagottardo.com

GOTTARDO

Dott.

P A O L A

Via Liguria, 6 - 35030

Sarmeola di Rubano (PD)

Tel. 049 63 18 05

Fax 049 898 44 62

paola.gottardo@libero.it

GOTTARDO

Arch.

COMMITTENTE E PROPRIETARIO:

Eredi RAMPAZZO:

-FINCATO IDA RAMPAZZO

-RAMPAZZO ADRIANA

-RAMPAZZO BRIGIDA

-RAMPAZZO DOMENICO

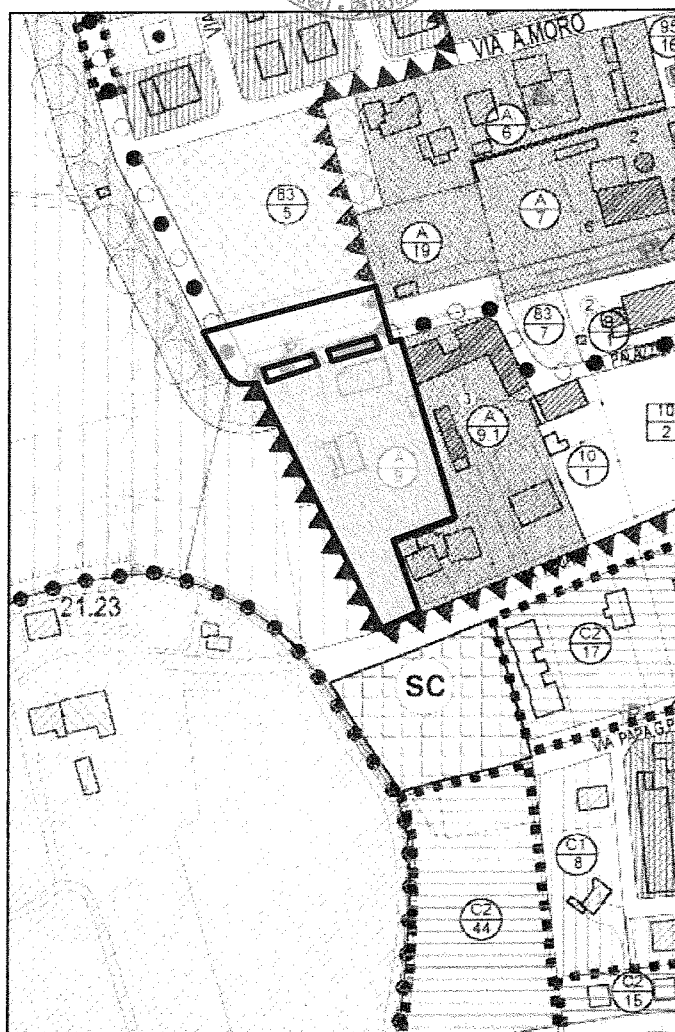
-RAMPAZZO GIOVANNA

-RAMPAZZO LAURA

-RAMPAZZO LUCIA

-RAMPAZZO MARIA LINDA

-RAMPAZZO MICHELA



INDICE

Art. 1	Campo di applicazione	pag.	3
Art. 2	Elaborati	pag.	4
Art. 3	Richiami al P.R.G. - Normativa del P.U.A.	pag.	5
Art. 4	Carattere della disciplina urbanistica	pag.	7
Art. 5	Opere di urbanizzazione	pag.	8
	Criteri di progettazione	pag.	9
Art. 6	Edificazione	pag.	10
	a. Generalità	pag.	10
	b. Tipologie edilizie	pag.	10

Art. 1 - Campo di applicazione

La disciplina urbanistica del Piano Urbanistico vale per le aree identificate nelle planimetrie e comunque per le aree delimitate nelle planimetrie da rilievo topografico in scala 1:500 per una superficie indicativa di mq. 7.475,73.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità del Piano Urbanistico.

Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati derivanti al più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del Piano Urbanistico, delle superfici delle aree per servizi.

Le opere di completamento fuori ambito rientrano tra le opere la cui realizzazione è obbligatoria per il completamento del Piano Urbanistico.

Il Piano Urbanistico individua nella Tav. n°2 i caposaldi planoaltimetrici, a cui fare riferimento per il controllo delle quote.

La Tav. n°3 individua la quota di riferimento urbanistico da considerare per la determinazione e la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici.

Art. 2 - Elaborati

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Estratto catastale	Sc. 1/2000
	Estratto P.R.G.	Sc. 1/2000
	Estratto Aereofotogrammetrico	Sc. 1/2000
Tav. 2	Rilievo plani-altimetrico -Stato di Fatto-	Sc. 1/500
Tav. 3	Zoonizzazione.	Sc. 1/500
Tav. 4	Segnaletica Stradale	Sc. 1/500
Tav. 5	Rete Fognaria-Meteorica-Acquedotto	Sc. 1/500
Tav. 6	Rete Enel-Telecom	Sc. 1/500
Tav. 7	Rete Gas-Illuminazione Pubblica	Sc. 1/100
Tav. 8	Particolare Costruttivo	Sc. 1/50
Tav. 9	Aree da cedere al comune	Sc. 1/500
Allegato "A"	Relazione Tecnica	
Allegato "B"	Documentazione Fotografica	
Allegato "C"	Computo Metrico-Estimativo	
Allegato "D"	Capitolato Prestazionale	
Allegato "E"	Norme Tecniche di Attuazione del Piano	
Allegato "F"	Estratto Visure Catastale;	
Allegato "G"	Prontuario di mitigazione ambientale;	
Allegato "H"	Schema di Convenzione;	

Art. 3 - Richiami al P.R.G. - Normativa del Piano Urbanistico Attuativo

Il P.R.G. individua l'area oggetto dell'intervento come zona residenziale A/9 (art.6 N.T.A.) da assoggettare all'approvazione di uno strumento attuativo e viabilità di progetto (via Palazzina).

In tale area è prevista la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione primaria;
- spazi a verde e parcheggio;
- costruzione di fabbricati a destinazione residenziale.

Vengono comprese nel piano le aree per il completamento delle opere di urbanizzazione e previste le sistemazioni delle opere correlate esterne all'ambito. Gli standards di urbanizzazione primaria (verde e parcheggio) sono stati ricavati tenendo in considerazione la totalità dell'area individuata dal P.R.G. - zona A/9.

Le opere di urbanizzazione e gli spazi a verde e parcheggio saranno realizzati in base ad un progetto generale redatto ai sensi del successivo art. 5.

La costruzione dei fabbricati è soggetta alle disposizioni generali di legge e alle prescrizioni dell'art.6.

Le destinazioni d'uso ammesse per le singole aree sono le seguenti :

Area per opere di urbanizzazione e standard :

- strade, percorsi pedonali e ciclabili, aiuole, verde, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Area Residenziale :

- edifici ad esclusivo uso residenziale e accessori alla residenza (percorsi, parcheggi, verde, modesti impianti tecnologici fuori terra); sono ammesse nell'area tutte le attività compatibili di cui all'art. 6 delle vigenti NTA del PRG.

La superficie fondiaria da considerare nei singoli lotti è quella derivante dalla superficie del lotto.

Asservimenti di volume e accorpamenti di lotti sono possibili, in conformità a quanto previsto dai successivi art.4 e 6, tramite presentazione di un planivolumetrico (che comprenda i lotti interessati dal trasferimento volume), con tabella riepilogativa dimostrante il rispetto del volume totale previsto dai singoli lotti e dal Piano Particolareggiato.

Per ogni unità immobiliare devono essere previsti appositi spazi a parcheggio privato nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale con un minimo di 1 mq. ogni 10 mc., come previsto dalla Legge n°122/89.

Sono vietati i passi carrai con accesso diretto da spazi pubblici, quali parcheggio e verde, se non espressamente previsti nelle tavole di progetto.

Gli accessi carrabili individuati in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione potranno essere eventualmente modificati prima della fine dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria se preventivamente autorizzati dall'Amministrazione.

I cancelli di protezione degli accessi carrai ai lotti, possono essere collocati a filo proprietà, purché automatizzati, in caso contrario devono essere arretrati, in modo da acconsentire la sosta di un veicolo, senza intralciare la viabilità stradale, così come stabilito dal Codice della Strada.

Art. 4 - Carattere della disciplina urbanistica

Sono **prescrittive o massime** le disposizioni riguardanti:

- il volume complessivo del Piano Urbanistico nei limiti stabiliti nelle tavole di progetto;
- il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici derivante dalle distanze dalla strada e aree pubbliche;
- la tipologia edilizia, essendo consentita la realizzazione di fabbricati unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare, quadrifamiliare e schiera;
- l'altezza massima mt. 7,50;
- le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici;
- la normativa richiamata delle vigenti N.T.A. del P.R.G. con le integrazioni previste nelle presenti norme particolari di attuazione.

Sono **indicative** per l'organica attuazione del Piano Urbanistico le previsioni riguardanti:

- la superficie fondiaria dei lotti, essendo consentito l'accorpamento di lotti contigui, nel rispetto della disciplina urbanistica prescrittiva di Piano;
- il volume assegnato ad ogni singolo lotto, essendo consentito l'accorpamento di lotti contigui e/o lo spostamento di cubatura da un lotto ad un lotto contiguo, con un massimo del 15% della cubatura assegnata;
- la configurazione e destinazione degli spazi scoperti privati da precisare nella redazione dei progetti edilizi;

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate, ancorché definite "prescrittive", risultanti dalle planimetrie e dalle schede descrittive del Piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle aree sulla base della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione

L'attuazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire sulla base di un progetto esecutivo di tutte le opere previste nel Piano Urbanistico redatto sulla base dei seguenti criteri di progettazione e con attenzione ai metodi e alle tecnologie per la strutturazione ecologica dell'ambiente residenziale.

L'intervento di urbanizzazione dell'area verrà realizzato in un unico stralcio.

La dimensione delle singole aree, potrà subire lievi modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle opere di urbanizzazione, alla loro realizzazione ed ai frazionamenti, fermo restando il rispetto delle quantità minime previste per legge.

Oltre alle superfici standards previste dalla normativa vengono individuati ulteriori spazi pubblici o di uso pubblico.

Il progetto esecutivo definisce la sistemazione delle aree verdi e parcheggi. Il progetto deve integrare la sistemazione di tali aree nel sistema dei percorsi e delle alberature.

La sistemazione delle aree verdi deve incentrare in un progetto comprendente la sistemazione delle aree scoperte da caratterizzare mediante spazi pedonali e alberature d'alto fusto.

Criteri di progettazione

La definizione di dettaglio degli spazi pubblici avverrà in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dovrà seguire i seguenti criteri generali:

- le pavimentazioni dovranno distinguere le aree destinate alla circolazione ed alla sosta delle varie tipologie di veicolo;
- i percorsi pedonali dovranno essere: non sdruciolevoli e di facile manutenzione e sostituzione e non dovranno presentare barriere architettoniche;
- le aree non pavimentate dovranno essere sistemate a verde, con formazione di tappeto erboso calpestabile;
- le alberature, dovranno essere poste a dimora in maniera tale da creare zone d'ombra ;
- tutte le aree pubbliche devono essere dotate di pubblica illuminazione studiata in modo adeguato per le diverse tipologia di spazio e per le diverse funzioni.

Art. 6 - Edificazione

a. Generalità

La quota di riferimento urbanistico per la misurazione e verifica delle altezze e degli altri parametri urbanistici ed edilizi è determinata nel progetto generale delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art.1 ultimo comma.

Per le aree private, la definizione di dettaglio delle sistemazioni avverrà in sede di presentazione dei progetti edilizi di singoli lotti o aree e dovrà seguire i seguenti criteri prescrittivi:

- le aree esterne dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente;
- ove possibile, le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo permeabile/semipermeabile.
- Per le recinzioni, la definizione di dettaglio avverrà in sede di presentazione dei progetti edilizi di singoli lotti.

b. Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie rappresentate nelle tavole sono indicative di soluzioni rispondenti alle esigenze dell'intervento.

Possono essere modificate, purché nel rispetto delle norme di P.R.G. e di Piano, senza modificare la capacità insediative e la configurazione degli spazi pubblici.

La modifica non costituisce variante al Piano Urbanistico.

E' obbiettivo 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 e all'impiego di materiali naturali e innocui per la salute delle persone.

Gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici potranno essere posti all'esterno degli edifici o sulle facciate degli stessi, solamente se non realizzabili all'interno dei volumi, in forza di specifiche norme di sicurezza e/o per incompatibilità tecnica, in tali casi gli impianti dovranno essere adeguatamente mascherati e non costituire elementi di disturbo e/o di degrado architettonico.

Gli impianti di ricezione radio-televisiva dovranno essere centralizzati per ogni edificio con le antenne collocate in posizione defilata, in modo tale da ridurre al minimo il loro impatto visivo.

Le facciate esterne dovranno essere prevalentemente intonacate o in

mattoni a faccia vista e tinteggiate con colori tenui, escluse le tonalità dell'azzurro e del verde.

Le dimensioni dei singoli lotti potranno subire variazioni in ragione di una diversa distribuzione, della definizione esecutiva delle opere e dei frazionamenti, fermo restando il rispetto dell'indice fondiario, riportato nella tavola n°3.

I progetti allegati ai Permessi di costruire devono distinguere gli spazi scoperti privati di uso collettivo e gli spazi di uso individuale.

COMUNE DI CAMPODORO Prov. di PADOVA
09.AGO.2011
Prot. N. 5099 Cat. 10