
**PROGETTO DI PIANO URBANISTICO
C2/40
VARIANTE N. 1**

COMUNE DI ALBIGNASEGO
localita' SAN GIACOMO

Allegato A

Relazione tecnica
Norme tecniche di attuazione

proprietà : CONSORZIO S. GIACOMO
via Risorgimento ,33
Albignasego

Il presidente _____

il tecnico : _____

progettista : arch. BENETTI MARTINA ..
via UMBERTO I° ,36 -35020- Casalserugo (PD)
tel. 049-643207 fax. 049-8749119 mail. benetti.studio@gmail.com

collaboratori : studio BENETTI
via UMBERTO I° ,36 -35020- Casalserugo (PD)
tel. 049-643207

studio TOGNON
via Roma ,226 -35020- Albignasego (PD)
tel. 049-8626188

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
PROGETTO URBANISTICO RELATIVO ALLA ZONA DI ESPANSIONE
C2B/40
Via Puccini – Via Verdi – Via Risorgimento

Il presente piano attuativo organizza l'urbanizzazione della zona di espansione C2B/40 così come previsto dal P.I. del Comune di Albignasego (Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione).

Il Piano di Lottizzazione relativo alla zona di Espansione C2B/40 Comune di Albignasego (PD) è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 20/04/2012.

A causa della crisi economica e della conseguente incertezza, per poter realizzare l'opera si sono dovute apportare delle modifiche al piano precedentemente approvato.

Si illustrano di seguito dettagliatamente le previsioni della Variante del Piano di Lottizzazione attraverso l'esame degli elaborati che compongono il progetto.

ALLEGATI

**ALL. A RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

E' costituita dalla presente relazione tecnica.

Le principali opere per le quali si richiede la presente Variante consistono:

- la riduzione della superficie ad uso commerciale, prima di mc 19.166, ed ora di mc 15.937;
 - a compensazione della riduzione del volume commerciale, si sono ricavati n. 3 lotti a destinazione residenziale;
 - la realizzazione della pavimentazione dei parcheggi in masselli drenanti;
 - la realizzazione della pavimentazione dei marciapiedi e della pista ciclabile in asfalto;
 - al posto della gradinata con sottostanti spogliatoi a servizio del campo da calcio verrà realizzato un locale bar, spogliatoi squadre e arbitro, magazzino servizi e vano tecnico.
- Si precisa che la volumetria complessiva rimane invariata.

ALL. B COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria

ALL. C SCHEMA DI CONVENZIONE

Schema di convenzione redatto in base al modello autorizzato dal Comune di Albignasego

ALL. D PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Prontuario per la mitigazione ambientale.

TAVOLE

TAV. 1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO MOSAICO DELLE PROPRIETA' COMPARAZIONE PRG-PROGETTO ELENCO DITTE PROPRIETARIE

E' evidenziato l'ambito di intervento riportato nella planimetria catastale, nel Piano Regolatore Generale e nel rilievo aereofotogrammetrico.

Elenca le proprietà interessate dal P.d.L., individuando in mappa le particelle con le relative superfici interessate dall'intervento. Da precisare che le superfici catastali non coincidono con le superfici reali, ma tale differenza rientra nella tolleranza catastale.

Viene rappresentata la comparazione tra l'ambito del P.I. e l'ambito di progetto, dove si evince che alcune aree ricadenti in z.t.o. C2B/40 sono state stralciate dall'ambito, mentre ne vengono inserite alcune ricadenti in z.t.o. C1/77. Detta area è stata inserita in quanto si dà la possibilità ai proprietari di non avere aree residue di proprietà, le quali andrebbero inutilizzate, in quanto di dimensioni insufficienti per la realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni.

TAV. 2.1 RILIEVO DEI LUOGHI PIANO QUOTATO

Il rilievo è stato eseguito con metodo celerimetrico, e in questa tavola viene riportato completo di libretto delle misure e piano quotato.

TAV. 2.2 CALCOLO SUPERFICI REALI

Il rilievo è stato convertito mediante i supporti informatici in rilievo topografico a triangolazioni per il calcolo delle superfici. In questa tavola sono riportati i calcoli delle seguenti superfici:

- la superficie reale dell'area ricadente in z.t.o. C2B/40 interna al P.d.L.: mq 56.680
- la superficie reale dell'area ricadente in z.t.o. C1.77: mq 600

TAV. 2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le fotografie a colori (di cui sono individuati i coni visuali) evidenziano la situazione attuale del sito oggetto dell'intervento e delle zone circostanti.

TAV. 3.1 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedono per la zona C2B/40 un indice di edificabilità territoriale pari a 0,693 mc/mq ed un volume massimo edificabile pari a 39.879 mc.

La superficie reale privata interessata dal P.d.L. risulta essere pari a mq. 56.680, esprimendo un volume di mc 39.279; viene inoltre calcolato il volume potenziale dell'area interna alla z.t.o. C1/77 pari a mq 600 la quale sviluppa un volume di 600 mc. Il piano esprime una volumetria totale di 39.879 mc.

La volumetria di cui sopra sarà ripartita in 600 mc residenziali, derivanti dalla z.t.o. C1/77, 20.113 mc residenziali derivanti dalla z.t.o. C2/40 e 19.166 mc commerciali/direzionali derivanti dalla z.t.o. C2/40.

Per il calcolo degli standard minimi, la volumetria residenziale consente l'insediamento di n° 168 abitanti, mentre la volumetria commerciale/direzionale consente la realizzazione di mq 6.388,67 di superficie a parcheggio e verde, con conseguente richiesta di:

- mq 840,00 di area a parcheggio residenziale e mq 5.749,80 a parcheggio commerciale per un totale di mq 6.589,80 ad uso parcheggio pubblico;

- mq 840,00 di area a verde residenziale e mq 638,87 a verde commerciale per un totale di mq 1.478,87;

Il Repertorio Normativo del P.I. prevede la realizzazione di 7.950 mq di area a parcheggio e 16.200,00 mq di area a verde; si dovrà quindi prevedere quanto di seguito:

- area a parcheggio	mq	7.950
- area a verde	mq	16.200

TAV. 4.1 PLANIVOLUMETRICO VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Il progetto di P.d.L. prevede la realizzazione delle opere necessarie all'insediamento degli edifici che andranno realizzati secondo le Norme Tecniche di Attuazione esposte nell'apposito capitolo della presente relazione.

La presente tavola rappresenta:

- la zonizzazione del piano attuativo;
- un ipotesi progettuale planimetrica;
- la sagoma vincolante delle edificazioni, con destinazione d'uso e tipologia edilizia;
- gli allineamenti lungo il fronte delle strade previste;
- tutte le altre distanze minime di norma.

Sono individuate le aree a standard previste, nel rispetto della normativa e del Repertorio Normativo.

Sono individuati i dati catastali e la posizione in mappa delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria da vincolare e da cedere al Comune. Tutte le aree sono evidenziate come porzione dei mappali, in quanto il relativo tipo di frazionamento sarà redatto dopo la stipula della Convenzione e prima della cessione delle aree stesse.

TAV. 4.2 RAPPRESENTAZIONE RENDERING

Viene rappresentata la comparativa tra il Planivolumetrico adottato ed il Planivolumetrico della Variante.

TAV. 4.3 RAPPRESENTAZIONE RENDERING

Viene rappresentato con render il piano da vari punti di vista.

TAV. 5.1 SEGNALETICA STRADALE ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto propone la realizzazione della viabilità così come è prevista nel P.R.G., completa di segnaletica stradale verticale ed orizzontale, di marciapiedi e degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità alla L.13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

TAV. 5.2 VERDE PUBBLICO

Rappresenta gli spazi a verde pubblico, con la tipologia delle essenze arboree, l'arredo urbano e i particolari costruttivi degli impianti sportivi previsti.

TAV. 5.3 SEZIONI STRADALI TIPO

Rappresenta le sezioni stradali nei vari tratti di strada prevista nel Piano con la stratigrafia del pacchetto stradale, le condotte e le quote relative.

TAV. 6.1.1 RETE ACQUE BIANCHE PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete di fognatura bianca, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente incaricato consorzio di Bonifica Bacchiglione - Brenta.

TAV. 6.1.2 RETE ACQUE BIANCHE PROFILI ALTIMETRICI

Vengono rappresentati i profili altimetrici delle condotte delle acque bianche.

TAV. 6.2.1 RETE ACQUE NERE PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete di fognatura nera, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente incaricato Centro Veneto Servizi s.p.a.

TAV. 6.2.2 RETE ACQUE NERE PROFILI ALTIMETRICI

Vengono rappresentati i profili altimetrici delle condotte delle acque nere.

TAV. 6.3 RETE ENEL, RETE TELECOM E RETE FIBRA OTTICA PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete dell'energia elettrica, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente erogatore ENEL S.P.A., inoltre viene rappresentato schematicamente il progetto preventivo della rete telefonica, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente erogatore TELECOM S.P.A.

TAV. 6.4 RETE GAS E RETE ACQUEDOTTO TRACCIATO PLANIMETRICO – PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete di distribuzione del metanodotto, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente erogatore AceGas - Aps S.p.a., inoltre viene rappresentato schematicamente il progetto preventivo della rete dell'energia elettrica, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente erogatore ENEL S.P.A.

TAV. 6.5 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA TRACCIATO PLANIMETRICO – PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete di illuminazione pubblica, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo con il calcolo illuminotecnico e quanto previsto dal D.M. 37/2008.

TAV. 7.1 IMPIANTI SPORTIVI

Rappresenta il progetto architettonico non esecutivo del fabbricato spogliatoi, bar, servizi, magazzino e i vani tecnici, completo di piante e sezioni quotate, e prospetti.

TAV. 7.2 CAMPO DA CALCIO IMPIANTO DI DRENAGGIO

Rappresenta lo schema di drenaggio non esecutivo del campo da calcio principale con la direzione di scarico delle condotte che vanno ad innestarsi alla condotta principale che circonda tutto l'impianto sportivo la quale si convoglia nelle vasche di accumulo sotterranee rappresentate nella tavola 6.1.1

TAV. 7.3 CAMPO DA CALCIO IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ED IRRIGAZIONE

Rappresenta lo schema non esecutivo degli impianti di illuminazione ed irrigazione del campo da calcio principale.

TAV. 8 AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO

Sono individuati i dati catastali e la posizione in mappa delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria da vincolare e da cedere al Comune. Tutte le aree sono evidenziate come porzione dei mappali, in quanto il relativo tipo di frazionamento sarà redatto dopo la stipula della Convenzione e prima della cessione delle aree stesse.

TAV. 8.1 AREE A STANDARD

Sono individuate con differenti colori tutte le aree a standard oggetto di cessione o vincolo ad uso pubblico.

SCHEMA DI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.
“SAN GIACOMO”

INDICE

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	pag. 2
Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO.....	pag. 2
Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	pag. 2
Articolo 4 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	pag. 2
Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI	pag. 3
5.1 – Prescrizioni particolari di P.R.G.	pag. 3
Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	pag. 3
Articolo 7 – NORME PER L’EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI	pag. 3
Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	pag. 4
Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI.....	pag. 4
9.1 – Standard Residenziali	pag. 4
9.2 – Standard Commerciale	pag. 4
9.3 – Standard Direzionale.....	pag. 4
9.4 – Standard totali	pag. 5
Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI	pag. 6
Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI	pag. 6

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, conformi al vigente Regolamento P.U.A. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 26.10.2010, disciplinano gli interventi del Piano di Lottizzazione denominato “SAN GIACOMO“ la cui area è classificata dal vigente P.I. come zona “C2B/40 residenziale di espansione” e da una piccola porzione della zona territoriale omogenea “C1/77”, meglio identificata nell’elaborato Tav. 1.1 – Inquadramento urbanistico – Mosaico delle proprietà – Comparazione PI / Progetto – Elenco ditte proprietarie.

Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati previsti dal vigente Regolamento P.U.A.:

All. A	Relazione tecnica illustrativa Norme tecniche di attuazione
All. B	computo metrico estimativo
All. C	Schema di convenzione
All. D	Prontuario per la mitigazione ambientale
Tav. 1.1	Inquadramento urbanistico Mosaico delle proprietà Comparazione PRG-Progetto Elenco ditte proprietarie
Tav. 2.1	Rilievo dei luoghi con piano quotato
Tav. 2.2	Calcolo superfici reali
Tav. 2.3	Documentazione fotografica
Tav. 3.1	Dimensionamento del piano
Tav. 4.1	Planivolumetrico Verifica degli standard urbanistici
Tav. 4.2	Planivolumetrico Comparativa
Tav. 4.3	Rappresentazione Rendering

Tav. 5.1	Segnaletica stradale Eliminazione barriere architettoniche
Tav. 5.2	Verde pubblico
Tav. 5.3	Sezione stradale tipo
Tav. 6.1.1	Rete acque bianche Particolari costruttivi
Tav. 6.1.2	Rete acque bianche Profili altimetrici
Tav. 6.2.1	Rete acque nere Particolari costruttivi
Tav. 6.2.2	Rete acque nere Profili altimetrici
Tav. 6.3	Rete Enel, rete Telecom, rete fibre ottiche Particolari costruttivi
Tav. 6.4	Rete gas e rete acquedotto Particolari costruttivi
Tav. 6.5	Rete illuminazione pubblica Particolari costruttivi
Tav. 7.1	Impianti sportivi Progetto gradinate
Tav. 7.2	Campo da calcio Impianto di drenaggio
Tav. 7.3	Campo da calcio Impianti di illuminazione ed irrigazione
Tav. 8	Aree da cedere e vincolare ad uso pubblico
Tav. 8.1	Aree a standard

Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da articolo 18 N.T.O. del vigente P.I.:

Superficie territoriale	mq 56.680
Volumetria residenziale	mc 23.942
Volumetria / Superficie direzionale (SLP)	mc 0
Volumetria / Superficie commerciale (SLC)	mc 15.937
Volumetria / Superficie ricettiva (SLP)	mc 0
Superficie destinata all'istruzione	mq 0
Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune	mq 0
Superficie destinata a verde pubblico / uso pubblico	mq 16.300
Superficie destinata a parcheggio pubblico / uso pubblico	mq 7.964
Altezza massima	ml 9.00

Articolo 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinata al rilascio di:

Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati di approvazione del P.U.A.;

Permesso di Costruire / presentazione della Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli interventi edilizi;

autorizzazione per gli accessi carrai, ai sensi dell'articolo 22 del Codice della strada;
(ove previsto nel caso di demolizione di edifici esistenti)

Presentazione di istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, conformemente agli elaborati grafici di approvazione del P.d.R., il cui inizio dei lavori è condizionato alla comprova dell'avvenuta demolizione degli edifici esistenti che ricadono sull'area destinata ad Opere di Urbanizzazione;

Permesso di Costruire / presentazione della Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli interventi edilizi;

Autorizzazione ai sensi dell'articolo 22 del Codice della strada, per gli accessi carrai.

Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione sono previsti i seguenti interventi:

(descrizione sintetica degli interventi previsti distinti per "categorie di opere")

- realizzazione di viabilità di piano, completa di accessi carrai ai lotti e alle aree a parcheggio pubblico comprensiva di:

- sede stradale della larghezza di ml 7.00 completa di aiuole laterali e pista ciclabile e marciapiede per la viabilità principale;

- sede stradale della larghezza di ml 7.00 completa di marciapiedi per la viabilità secondaria;

- n. 10 aree a parcheggio da cedere e vincolare ad uso pubblico per una superficie complessiva di mq 7.964, opportunamente distribuite sulla superficie dell'intera lottizzazione in funzione della prevedibile richiesta e dell'area commerciale;

- area a verde pubblico arredato, con la formazione del campo da calcio ed allenamento, per una superficie complessiva di mq 16.300;

- rete acque bianche completa di vaso secondo quanto prescritto dalla relazione idraulica;

- rete acque nere con collegamento alla rete esistente;

- rete illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, metanodotto, acquedotto, telefonica e per la trasmissione dei dati.

Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è suddivisa in n. 21 lotti secondo lo schema riportato nella Tav. 4.1 – PLANIVOLUMETRICO.

Non è ammessa variazione della suddivisione, né accorpamento di singoli lotti.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nella Tav. 4.1 – PLANIVOLUMETRICO ed indicati nell'articolo seguente.

Articolo 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA	INDICE FONDARIO	VOLUME URBANISTICO	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	684	1,290	882	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
2	860	0,731	629	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
3	813	1,115	907	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
4	690	1,023	706	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
5	379	1,327	503	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
6	1.266	1,386	1754	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
7	722	1,806	1304	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
8	783	1,806	1416	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
9	842	1,604	1351	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
10	863	1,786	1541	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
11	2.200	0,895	1968	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
12	2.830	1,135	3213	7,80 / 9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
13	718	1,359	976	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
14	762	1,281	976	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
15	724	1,036	750	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
16	731	1,163	856	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
17	736	1,171	856	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S
18	12.840	1,237	15937	5,00	COMMERCIALE	BL
19	722	1,548	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
20	722	1,548	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
21	722	1,548	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC
TOTALI	30.928	1,289	39.879			

F3 - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport

- destinazioni d'uso:

Sono aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive ed in particolare:

- verde pubblico: parchi ed aree attrezzate per il gioco e l'arredo urbano;
- impianti sportivi: impianti sia coperti che scoperti, destinati all'esercizio dell'attività fisica e sportiva in forma agonistica e non.

Sono consentiti i servizi e le attrezzature di supporto quali chioschi per la vendita di bibite e giornali, servizi igienici, ecc..

Nei fabbricati sono ammesse anche le destinazioni d'uso strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale riunioni, ecc.).

- parametri edificatori:
 - indice massimo di copertura - aree a parco: 5% della superficie fondiaria;
 - indice massimo di copertura - impianti sportivi: 20% della superficie fondiaria, esclusi i manufatti per le coperture stagionali degli impianti, fatto salvo il distacco minimo dei confini;
 - altezza massima: secondo le esigenze delle specifiche attività;
 - distanza minima dalle strade: m 10,00;
 - distanza minima dai confini: 1/2 dell'altezza con un minimo di m 5,00.

Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Si fa riferimento ai contenuti di cui all'articolo 11.2 del vigente Regolamento P.U.A. meglio specificati nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- Il perimetro di massimo inviluppo planimetrico degli edifici, così come indicato nella Tav. 4.1 – Planivolumetrico, entro il quale devono essere collocate le parti fuori terra;
- Il volume urbanistico massimo realizzabile;
- L'altezza massima;
- La tipologia edilizia come indicato nella Tav. 4.1 – Planivolumetrico;

Le linee di massimo inviluppo di cui alla tavola 4.1 devono ritenersi vincolanti nella misura in cui non contrastano con il rispetto delle distanze di 10,00 ml tra fabbricati e di 5,00 dai confini di proprietà.

Nel caso in cui siano dimostrate incongruenze tra dette linee e situazioni di fatto l'edificazione deve comunque rispettare le suddette distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà.

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

- Le sagome della superficie coperta degli edifici indicate nella tav. 4.1 – Planivolumetrico;
- Le sistemazioni degli spazi scoperti, pur nel rispetto del coefficiente medio di permeabilità previsto nei calcoli idraulici per il lotto edificato.

Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle N.T.A. del vigente P.R.G., nonché nel rispetto degli articoli 15 e 17 del vigente Regolamento P.U.A.

9.1 – Standard Residenziali

- Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale, da Repertorio Normativo:
 - ❖ verde pubblico / uso pubblico: mq. 16.200
 - ❖ parcheggi pubblici / uso pubblico: mq. 7.950

9.2 – Standard totali

Complessivamente le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici del Piano di Lottizzazione risultano essere le seguenti:

Standard primari:

- verde pubblico / uso pubblico mq. 16.200

- parcheggi pubblici / uso pubblico mq. 7.950

Pertanto la proposta progettuale del Piano di Lottizzazione rispetta la dotazione minima di standard urbanistici richiesta, prevedendo la realizzazione delle seguenti aree pubbliche e/o a destinazione pubblica:

Standard primari:

- verde pubblico / uso pubblico mq. 16.300

- parcheggi pubblici / uso pubblico mq. 7.964

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisata nella tav. n. 8 "Aree da cedere e/o da asservire all'uso pubblico".

Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Articolo 10.1 Accessi Carrai

La posizione degli accessi carrai all'insediamento è indicata con apposita simbologia nella tav. 4.1 – Planivolumetrico ed è da considerarsi indicativo.

L'eventuale modifica della posizione degli stessi dovrà essere valutata ed approvata dall'ufficio Tecnico Comunale al fine di garantire la sicurezza pedonale e ciclabile all'interno del Piano come indicato nell'art. 4.

Articolo 10.2 recinzioni

Le recinzioni prospettanti il suolo pubblico compresi gli elementi di entrata e uscita, devono essere progettate:

- sulla base di rincorrenze formali coordinando sia i materiali che i colori;
- in maniera tale da non costituire alcun pericolo per le persone.

Lungo i confini stradali saranno del tipo trasparente, con zoccolo in calcestruzzo o laterizio fino a ml. 0.50 dalla quota del marciapiede e in ringhiera metallica per la parte sovrastante. La scelta delle tipologie delle recinzioni deve essere preventivamente concordata in sede di Permesso di Costruire con l'Ufficio Tecnico Comunale in modo da garantire uniformità di dimensioni e materiali per l'intero P.U.A..

Lungo i confini dei lotti dovranno essere realizzate con stanti in ferro e rete metallica, su eventuale zoccolo in calcestruzzo, eventualmente, mascherate da siepi di essenze autoctone.

Gli elementi strutturali destinati ad ospitare vani contatori ed altri elementi tecnologici tipici degli ingressi agli alloggi potranno raggiungere l'altezza di ml 1,50 prevista dal vigente Regolamento Edilizio.

Sono ammesse recinzioni diverse solo se previste come elementi strutturali che concorrono a qualificare l'architettura degli edifici, degli spazi scoperti e dei percorsi.

Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI (necessario in sede di D.I.A.)

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici di progetto si dovrà prestare la massima attenzione alla qualità dell'ambiente urbano. Al fine di armonizzare le costruzioni edilizie con l'ambiente circostante i materiali e le finiture dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano esistente rispettando i valori culturali di interesse storico , architettonico ed ambientale. Dovranno essere privilegiati i materiali naturali quali laterizio (a vista o intonacato) pietre naturali, legno e materiali assimilabili

in maniera tale da massimizzare la traspirazione, l'isolamento termico , l'omogeneità e la salubrità dell'involucro edilizio.