



COMUNE DI
ALBIGNASEGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Z.T.O. C2-49
"LION SUD"
STRALCIO I

INDIRIZZO

VIA P.MASCAGNI
VICOLO S.LORENZO
VIA S.GIUSTINA

COMMITTENTE

BELLAVERE STEFANO

BERION MARIA GRAZIA

CESARO GINO

GALLINARO ANTONIO

SATTIN LUCIANO

SERIE

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO

CARTOGRAFIA DI PROGETTO:
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2017

TAVOLA

U19

SCALA

STUDIO INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA
Via SANTO STEFANO, 10/B - 35020 ALBIGNASEGO - PD TEL. 0498625207
E-MAIL: INFO@STUDIOGHIRLANDA.COM - INFO@PEC.STUDIOGHIRLANDA.COM
SITO WEB: WWW.STUDIOGHIRLANDA.COM

GRUPPO DI LAVORO
INGEGNERE GIUSEPPE GHIRLANDA
ARCHITETTO GIADA BARISON

ELABORATO	UI5	03	020
SOSTITUISCE	UI5	03	000
DISEGNATORE	G.B.		
DATA	10	02	17

INDICE

ARTICOLO 1. AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
ARTICOLO 2. ELABORATI DI PIANO	2
ARTICOLO 3 . DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	4
ARTICOLO 4.MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	9
ARTICOLO 5.INTERVENTI PREVISTI	9
ARTICOLO 6- SUDDIVISIONE IN LOTTI	10
ARTICOLO 7- NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI	10
ARTICOLO 8 - ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	11
ARTICOLO 9 - STANDARD URBANISTICI	12
ART. 9.1.- STANDARD RESIDENZIALI	12
ART. 9.2 – STANDARD TOTALI	13
ARTICOLO 10 RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI.....	13
ARTICOLO 10.1 ACCESSI CARRAI	13
ARTICOLO 10.2 RECINZIONI	14
ARTICOLO 11 DEFINIZIONE DEI MATERIALI	14

aaaaaaa parti aggiunte

aaaaaaa parti stralciate

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 "Lion Sud Stralcio 1"** la cui area è classificata dal vigente P.R.G. come zona **territoriale omogenea "C2/49 residenziale di espansione"** meglio identificata nell'elaborato TAV. **U01 "Cartografia di analisi: Estratti cartografici : NCT, CTR, Pi foto aerea"**.

ARTICOLO 2. ELABORATI DI PIANO

Il progetto del Piano di Lottizzazione "Lion Sud" è composto dai seguenti elaborati previsti dal vigente Regolamento P.U.A., che riportano gli elementi di analisi territoriale e di progettazione urbanistica prescritti dall'art. 19 della Legge Regionale 11/2004:

TAV U01	Cartografia di analisi: Estratti cartografici: CTR, PI NCT e foto aerea;	scale varie
TAV U02	Cartografia di analisi: Estratto autentico di mappa	scale 1:2000
TAV U03	Cartografia di analisi: Rilievo topografico con indicazione del piano quotato, delle costruzioni, dei manufatti, della rete viaria, dell'apparato vegetale e della toponomastica, della linea acquedotto, gasdotto, acque bianche e nere, energia elettrica, telefonia ed illuminazione pubblica	scala 1:500
TAV U03a	Cartografia di analisi: Planimetria generale, pianta, prospetti e sezioni edificio esistente interno all'ambito di intervento. Calcolo del volume urbanistico	scale varie
TAV U04	Cartografia di analisi: Documentazione fotografica con indicazione dei relativi coni di ripresa	
TAV U05	Cartografia di analisi: Planimetria di progetto della proposta di accordo pubblico-privato (ex art. 6 L.R. n° 11/2004) approvata con variante 2 al P.I.	scala 1:1000
TAV U06a	Cartografia di analisi: Sovrapposizione tra estratto di PI ed estratto di mappa catastale con indicazione del perimetro dell'area di intervento. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV U06b	Cartografia di progetto: Modifica della perimetrazione della zona di espansione C2/49 (Art. II LR 61/85) Sviluppo estratto tavola di zonizzazione del PI ed estratto di mappa catastale con indicazione della nuova perimetrazione. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV U06c	Cartografia di progetto: Sovrapposizione tra estratto della tavola di zonizzazione del PI e perimetro dello Stralcio 1 con indicazione delle superfici suddivise per Z.T.O.	scala 1:1000
TAV U07	Cartografia di progetto: Estratto di mappa catastale con indicazione del mosaico delle proprietà e delle aree interessate da servitù. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:1000
TAV U08a	Cartografia di progetto - Carta Tecnica Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500

TAV.U08b	Cartografia di progetto:carta tecnica: Dimostrazione delle superfici a standard di verde e di parcheggio pubblico. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U09	Cartografia di progetto: planivolumetrico: Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento, delle tipologie dei fabbricati, della rete viaria carrabile e ciclopedonale e delle aree a verde e parcheggio pubblico. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U10	Cartografia di progetto: Estratto di mappa catastale e planimetria generale con indicazione della zonizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione da cedere e/o da asservire all'uso pubblico. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U11	Cartografia di progetto: Sezioni e profili regolatori	scala 1:500
TAV.U12	Cartografia di progetto: Planimetria generale con indicazione delle sistemazioni a verde, delle specie arboree ed arbustive, degli arredi e delle attrezzature per il gioco	scala 1:200
TAV.U13	Cartografia di progetto: Sezioni stradali tipo strada Nord-Sud, strada Est-Ovest Particolari esecutivi di pavimentazioni, condotte, vasca di raccolta acque bianche, recinzioni	scala varie
TAV.U14	Cartografia di progetto: Linee acque bianche - Linea acque nere	scala 1:500
TAV.U15	Cartografia di progetto: Linee rete acquedotto - Linea rete gasdotto	scala 1:500
TAV.U16	Cartografia di progetto: Reti tecnologiche linea energia elettrica, rete telefonia, rete trasmissione dati ed illuminazione pubblica. Aggiornamento febbraio 2017	scala 1:500
TAV.U17	Cartografia di progetto: Segnaletica orizzontale e verticale e verifica accessibilità per persone diversamente abili.	scala 1:500
TAV.U18	Cartografia di progetto: Relazione tecnica illustrativa. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U19	Cartografia di progetto: Norme tecniche di attuazione. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U20	Cartografia di progetto: Prontuario di mitigazione ambientale	
TAV.U21	Cartografia di progetto: Schema di convenzione. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U22	Cartografia di progetto: Capitolato e preventivo sommario di spesa. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U23	Cartografia di progetto: Relazione finanziaria. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U24	Cartografia di progetto: Disciplinare tecnico. Aggiornamento febbraio 2017	
TAV.U25	Cartografia di progetto: Scheda sintetica standard. Aggiornamento febbraio 2017	

TAV.U26	Cartografia di progetto: Relazione sulla situazione idraulica del sito e calcolo del volume di invaso di progetto	
TAV.U27	Cartografia di progetto: Valutazione di clima e di impatto acustico	
TAV.U28	Cartografia di progetto: Viste prospettiche. Rendering	

ARTICOLO 3 DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione **si attua attraverso tre stralci funzionali** nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, come da articolo 30 N.T.A. del vigente P.R.G.:

DATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER L'INTERO AMBITO

DATI DI ANALISI DA REPERTORIO		
Z.T.O. C2-49		
SUPERFICIE TERRITORIALE (Z.T.O. C2-49)	mq	31.600
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE (31.600 X 0.60 mc/mq)	mc	18.960
STANDARD A VERDE PUBBLICO	mq	7.700
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO	mq	2.250
Z.T.O. B164		
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	680
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	1,50
VOLUME ESISTENTE	mc	218
Z.T.O. C1.1/74		
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	269
INDICE EDIFICABILITÀ' FONDIARIA	mc/mq	0,60

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (da rilievo topografico)		
SUPERFICIE TERRITORIALE Z.T.O. C2/49 (come ripermetrata alla tavola U06)		
AREA DI ESPANSIONE C2/49	mq	31.650
AREA DI COMPLETAMENTO B164 porzione mapp 212, 504, 385:	mq	680
AREA DI COMPLETAMENTO C1.1/74 - porzione mappale 732	mq	275
AREA E3	mq	393
AREA A VIABILITA'	mq	43
<hr/>		<hr/>
TOTALE	mq	33.041

VOLUME DI PROGETTO		
VOLUME DI ESPANSIONE C2/49	mc	18.960
VOLUME DI COMPLETAMENTO B164 mq 680 X 1,50 mc/mq – 218mc esistenti)	mc	802
VOLUME DI COMPLETAMENTO ZTO C1.1 74 mq 275 x 0,60 mc/mq	mc	165
TOTALE	mc	19.927

SUPERFICI MINIME A STANDARD (dimensionamento secondo art. 30.1 N.T.A. PRG)		
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD (18.960 mc x 1,25)	mc	23.700
ABITANTI INSEDIABILI (23.700/150mc/ab)	ab	158
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85):		
- verde primario (158 ab x 15 mq/ab)	mq	2.370
- verde a parco (158 ab x 3 mq/ab)	mq	474
TOTALE	mq	2.844
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85): (158 ab x (3,5 mq/ab))	mq	553
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD (artt. 31 e 32 L.R. 11/04) 158 ab x (30+10)mq/ab	mq	6.320

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO		
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	mq	6.924
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO	mq	2.263

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime mq	Sup. previste mq	Differenze mq	Standard mq/ab
VERDE	6.550	6.924	374	43
PARCHEGGI	1.799	2.263	464	14
TOTALE	8.349	9.187	838	57

STRALCIO 1 – PRINCIPALI PARAMETRI

DATI DI ANALISI		
SUPERFICIE (da rilievo topografico)		
AREA DI ESPANSIONE C2/49	mq	13.355
AREA DI COMPLETAMENTO B164		
porzione mapp. 212, 504 , 385 :	mq	680
porzione mapp. 732	mq	275
AREA E3	mq	393
Area a viabilità	mq	9
TOTALE	mq	14.712
QUOTE DI COMPETENZA		
(13.355 mq/31.650 mq) x 100	%	42,195
STANDARD A VERDE PUBBLICO		
DA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO SOTTOSCRITTO	mq	2.100
STANDARD A VERDE PARCHEGGIO		
DA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO SOTTOSCRITTO	mq	500
VOLUME ESISTENTE ZTO B164	mc	218

DIMENSIONAMENTO DELLO STRALCIO 1 (da rilievo topografico)		
VOLUME DI PROGETTO		
VOLUME DI ESPANSIONE		
(18.960 x 42.195%)	mc	8.000
VOLUME DI COMPLETAMENTO ZTO B164		
(680mq x 1,50mc/mq – 218 mc esistenti)	mc	802
VOLUME DI COMPLETAMENTO ZTO C1.1/74		
(275mq x 0,60 mc/mq)	mc	165
TOTALE	mc	8.967
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD		
(8.000 x 1,25)	mc	10.000
ABITANTI INSEDIABILI		
(10.000/150mc/ab)	ab	67
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO		
(art.25 L.R. 61/85)		
- verde primario (67 ab x 15 mq/ab)	mq	1.005
SUPERFICIE MINIMA DI VERDE DESTINATO A PARCO		
(67 ab x 3 mq/ab)	mq	201
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85)		
(67 x 3,5 mq/ab))	mq	235
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD (artt. 31 e 32 L.R. 11/04)		
67ab x (30+10)mq/ab	mq	2.680

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO STRALCIO 1		
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	mq	2.233
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO	mq	503

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime	Sup. previste	Differenze	Standard

	mq	mq	mq	mq/ab
VERDE	2.100	2.233	133	33
PARCHEGGI	500	503	3	7.5
TOTALE	2.600	2.736	136	40.5

STRALCIO 2 - PRINCIPALI PARAMETRI

DATI DI ANALISI			
SUPERFICIE AREA DI ESPANSIONE		mq	10.109
QUOTE DI COMPETENZA (10.109 mq/31.650 mq) x 100		%	31.94
STANDARD A VERDE PUBBLICO DA REPERTORIO (7.700 x 31.94%)		mq	2.459
STANDARD A VERDE PARCHEGGIO DA REPERTORIO (2.250 x 31.94%)		mq	718

DIMENSIONAMENTO (da rilievo topografico)			
VOLUME DI PROGETTO VOLUME DI ESPANSIONE (18.960 x 31.94%)		mc	6.056
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD (6.056 x 1,25)		mc	7.570
ABITANTI INSEDIABILI (7.570/150mc/ab)		ab	50
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) - verde primario (50 ab x 15 mq/ab) - verde a parco (50 ab x 3 mq/ab) TOTALE		mq mq mq	750 150 900
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) (50 x 3,5 mq/ab))		mq	175

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO STRALCIO 2			
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO		mq	2.568
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO		mq	1.160

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime mq	Sup. previste mq	Differenze mq	Standard mq/ab
VERDE	2.459	2.568	109	51
PARCHEGGI	718	1.160	442	23
TOTALE	3.177	3.728	551	74

STRALCIO 3 - PRINCIPALI PARAMETRI

DATI DI ANALISI		
SUPERFICIE AREA DI ESPANSIONE C2/49	mq	8.186
Area a viabilità	mq	34
TOTALE	mq	8.220
QUOTE DI COMPETENZA (8.186 mq/31.650 mq) x 100	%	25.865
STANDARD A VERDE PUBBLICO DA REPERTORIO (7.700 x 25.865%)	mq	1.991
STANDARD A VERDE PARCHEGGIO DA REPERTORIO (2.250 x 25.865%)	mq	581

DIMENSIONAMENTO (da rilievo topografico)		
VOLUME DI PROGETTO VOLUME DI ESPANSIONE (18.960 x 25.865%)	mc	4.904
VOLUME DI RIFERIMENTO PER STANDARD (4.904 x 1,25)	mc	6.130
ABITANTI INSEDIABILI (6.130/150mc/ab)	ab	41
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI VERDE PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) - verde primario (41 ab x 15 mq/ab) - verde a parco (41 ab x 3 mq/ab)	mq	615
	mq	123
TOTALE	mq	738
SUPERFICIE MINIMA A STANDARD DI PARCHEGGIO PUBBLICO (art.25 L.R. 61/85) (41 x 3,5 mq/ab))	mq	143

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO STRALCIO 3		
SUPERFICIE DI VERDE PUBBLICO	mq	2.123
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO	mq	600

VERIFICA DEI VALORI DEI PARAMETRI URBANISTICI				
Opere di urbanizzazione primaria	Sup. minime mq	Sup. previste mq	Differenze mq	Standard mq/ab
VERDE	1.991	2.123	132	52
PARCHEGGI	581	600	19	14
TOTALE	2.572	2.723	151	66

ARTICOLO 4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinata a:

- **presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**
- rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati **di approvazione del P.U.A. e del progetto esecutivo;**
- **rilascio del** Permesso di Costruire **/presentazione della Denuncia di Inizio Attività** per la realizzazione degli interventi edilizi;
- **quando l'edificazione riguarda una porzione di Lotto Minimo di Intervento, il rilascio del permesso di costruire del singolo edificio è subordinato all'approvazione di un progetto planivolumetrico dell'intero complesso,(vincolante per quanto riguarda i rapporti tra gli edifici e gli spazi di uso comune), comprensivo di :**
 1. elaborati grafici in scala non inferiore a 1:200 includente la localizzazione e la tipologia di tutti gli edifici, degli accessi alle autorimesse, della sistemazione delle aree scoperte e delle utilizzazioni dei vari piani;
 2. l'indicazione degli elementi architettonici caratteristici dei prospetti esterni (organizzazione delle facciate, elementi costruttivi, materiali, finiture, ecc.);
 3. le sezioni significative di ogni unità di intervento;
 4. le tabelle dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.
- Autorizzazione ai sensi dell'articolo 22 del Codice della strada, per gli accessi carrai.
- **Presentazione dell'istanza di demolizione degli edifici esistenti, così come evidenziato nella " Tav**
- **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;**

ARTICOLO 5. INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito **dello Stralcio 1** del Piano di Lottizzazione **/di Recupero/Comparto attuativo** sono previsti i seguenti interventi :

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

- **nuova strada di scorrimento e collegamento tra Via Santa Giustina e Via Pietro Mascagni;**
- **nuovo tratto di strada di lottizzazione - accesso carrai ai lotti ed all' area a parcheggio comprensive di :**
 - a) **sede stradale di larghezza pari a 7,00 ml**
 - b) **percorsi ciclo pedonale alberato di larghezza minima ml 3,00 ;**
- **due aree a parcheggio della superficie complessiva di mq 503 opportunamente distribuite ai lati della strada di accesso al residence in funzione della prevedibile richiesta e dotate di verde di arredo come prescritto dal regolamento comunale ;**
- **area a verde pubblico opportunamente arredata di superficie complessiva di mq 2.233;**
- **rete di raccolta e smaltimento acque nere e bianche con bacino di laminazione dimensionato come da norme tecniche;**
- **impianto di illuminazione pubblica, rete di distribuzione energia elettrica, rete di distribuzione telefonia, rete di distribuzione gas e rete di distribuzione acqua;**
- **predisposizioni delle condotte per impianto trasmissione dati;**

5.1 – Prescrizioni particolari di P.R.G.

Come da punto ... articolo N.T.A. del vigente P.R.G. nel presente Piano di Lottizzazione / di Recupero sono previsti i seguenti interventi:
(riportare prescrizione particolare P.R.G.)

.....
(descrizione sintetica a riguardo della proposta progettuale)

ARTICOLO 6- SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'intera area interessata dal Piano di Lottizzazione è suddivisa in tre **Stralci Funzionali** e lo stralcio numero 1 in quattro **Lotti Minimi di Intervento** secondo lo schema riportato nella **Tav U08a "Cartografia di Progetto: Carta Tecnica-Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria,dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. Aggiornamento febbraio 2017"**

Non è ammessa variazione nella suddivisione, nè accorpamento di singoli lotti.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti **dello Stralcio 1** sono quelli riportati nella **Tav U08a "Cartografia di Progetto: Carta Tecnica- Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria,dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. Aggiornamento febbraio 2017"** ed indicati nell'articolo seguente.

ARTICOLO 7- NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa solo **nel rispetto dei** seguenti parametri:

STRALCIO 1

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO 1a		
Superficie fondiaria	mq	2.149
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,22
Volume residenziale	mc	2.641
Altezza massima edifici	ml	9,00
Distanze minime		
Distanze dai confini	ml	5,00
Distanze dalle strade interne	ml	3,00
Distanza da strade pubbliche	ml	7,50
Distanze tra fabbricati		10,00
Tipologie:	Uni-Bi-Tri-Quadrifamiliare- Schiera	

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO 1b		
Superficie fondiaria	mq	776
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,13
Volume residenziale	mc	880
Altezza massima edifici	ml	9,00
Distanze minime		
Distanze dai confini	ml	5,00
Distanze dalle strade interne	ml	3,00
Distanza da strade pubbliche	ml	7,50
Distanze tra fabbricati		10,00
Tipologie:	Uni-Bi-Tri-Quadrifamiliare- Schiera	

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO 1c			
Superficie fondiaria	mq	4215	
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,14	
Volume residenziale	mc	4844	
Altezza massima edifici	ml	9,00	
Distanze minime			
Distanze dai confini	ml	5,00	
Distanze dalle strade interne	ml	3,00	
Distanza da strade pubbliche	ml	7,50	
Distanze tra fabbricati		10,00	
Tipologie:	Uni-Bi-Tri-Quadrifamiliare- Schiera		

LOTTO MINIMO DI INTERVENTO 2			
Superficie fondiaria	mq	1480	
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,40	
Volume residenziale	mc	602	
Altezza massima	ml	9,00	
Distanze minime			
Distanze dai confini	ml	5,00	
Distanze dalle strade interne	ml	3,00	
Distanza da strade pubbliche	ml	7,50	
Distanze dai fabbricati	ml	10,00	
Tipologie:	Uni-Bi-Tri-Quadrifamiliare- Schiera		

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:

- "la sagoma d'involuppo edilizio limite" " il perimetro di massimo involuppo planimetrico degli edifici di ogni L.M.I." quotato, così come identificato nella tav. n. Tav U08a "Cartografia di Progetto: Carta Tecnica- Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. Aggiornamento febbraio 2017" entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra ed **interrati entro terra**;
- **il volume massimo realizzabile**;
- **l'altezza massima e il numero massimo di piani fuori terra**;
- **la tipologia di aggregazione a schiera, in alloggi mono, bi, tri e quadrifamiliari, come indicato nella tav. n. Tav U08a "Cartografia di Progetto: Carta Tecnica- Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento dei fabbricati, delle tipologie, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili, delle aree a parcheggio e verdi. Aggiornamento febbraio 2017"**

All'interno dei Lotti **Minimi di Intervento** devono considerarsi indicativi:

- le sagome della superficie coperta degli edifici indicate nel planivolumetrico "TAV U09 Cartografia di progetto: planivolumetrico: Planimetria generale con indicazione dei lotti minimi di intervento, delle

tipologie dei fabbricati, della rete viaria carrabile e ciclopedonale e delle aree a verde e parcheggio pubblico. Aggiornamento febbraio 2017";

- le sistemazioni degli spazi scoperti di ogni Lotto Minimo di Intervento.

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.

ART. 9.1.- STANDARD RESIDENZIALI

STRALCIO 1

Standard Primari per insediamenti residenziali

da ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art 6 LR 11/2004

- | | | |
|------------------------------------|----|-------|
| • Verde pubblico /uso pubblico | mq | 2.233 |
| • Parcheggio Pubblico/uso pubblico | mq | 503 |

STRALCIO 2

Standard Primari per insediamenti residenziali **da repertorio normativo**

- | | | |
|------------------------------------|----|-------|
| • Verde pubblico /uso pubblico | mq | 2.568 |
| • Parcheggio Pubblico/uso pubblico | mq | 1.160 |

STRALCIO 3

Standard Primari per insediamenti residenziali **da repertorio normativo**

- | | | |
|------------------------------------|----|-------|
| • Verde pubblico /uso pubblico | mq | 2.123 |
| • Parcheggio Pubblico/uso pubblico | mq | 600 |

Standard Secondari: **non previsti**

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------|----|--|
| • istruzione in cessione/asservimento | mq | |
| • attrezzature di interesse comune in cessione/asservimento | mq | |
| • verde pubblico/uso pubblico | mq | |

9.2 – Standard Commerciale (specificare il tipo di attività)

– **Standard primari per gli insediamenti di tipo commerciale:**

- verde pubblico / uso pubblico: mq.
- parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

– **Standard secondari:**

9.3 – Standard Direzionale

– **Standard primari per gli insediamenti di tipo direzionale:**

- verde pubblico / uso pubblico: mq.
- parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

– **Standard secondari:**

.....

9._ – Standard (specificare altra destinazione d'uso)

- Standard primari per gli insediamenti di tipo:
 - verde pubblico / uso pubblico: mq.
 - parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

- Standard secondari:.....

ART. 9.2 – STANDARD TOTALI

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

Standard Primari

- | | | |
|------------------------------------|----|-------|
| • Verde pubblico/uso pubblico | mq | 6.924 |
| • Parcheggio Pubblico/uso pubblico | mq | 2.263 |

Standard Secondari: non previsti

- | | | |
|-------------------------------------------------------------|----|--|
| • istruzione in cessione/asservimento | mq | |
| • attrezzature di interesse comune in cessione/asservimento | mq | |
| • verde pubblico/uso pubblico | mq | |

Pertanto la proposta progettuale del Piano di Lottizzazione/**Recupero complessivamente e limitatamente allo Stralcio 1** oggetto della progettazione rispetta la dotazione minima di standard urbanistici richiesta, prevedendo la realizzazione delle seguenti aree pubbliche e/o a destinazione pubblica.

Standard Primari stralcio 1

- | | | |
|------------------------------------|----|-------|
| • Verde pubblico /uso pubblico | mq | 2.233 |
| • Parcheggio Pubblico/uso pubblico | mq | 503 |

Standard Secondari:

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisata nella **TAV. n. U10 "Cartografia di Progetto:Planimetria catastale e generale con indicazione della zonizzazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione distinte per proprietà e delle aree da cedere e/o da asservire all'uso pubblico. Aggiornamento febbraio 2017"** e nella convenzione all'art. .4

ARTICOLO 10 RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Articolo 10.1 Accessi carrai

La posizione degli accessi carrai all'insediamento è indicata con apposita simbologia nelle tavole U08a e U09.

L'eventuale modifica della posizione degli stessi dovrà essere valutata ed approvata dalla Amministrazione al fine di garantire la sicurezza pedonale e ciclabile all'interno del Piano come indicato all'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 ricorrenze formali coordinando i materiali e i colori
- in maniera tale da non costituire alcun pericolo per le persone, (saranno evitate recinzioni con punte aguzze).

Nell'elaborato grafico U13 sono riportate le caratteristiche geometriche e tipologiche delle recinzioni prospettanti il suolo pubblico.

Gli elementi strutturali destinati ad ospitare vani contatori ed altri elementi tecnologici tipici degli ingressi agli alloggi potranno raggiungere l'altezza di m 1.50 prevista del vigente Regolamento edilizio.

Gli spazi prospicienti i percorsi ciclo-pedonali e le parti a giardino pubblico e/o privato per i quali non è prevista alcuna recinzione, potranno essere delimitati con siepi basse composte da essenze tipiche della zona.

Le recinzioni delle aree a verde privato e verde privato ad uso comune, (vedi tavola U08a-U09-U13) possono essere costituite da:

- recinzioni in pali e rete metallica
- recinzione in zoccolo di calcestruzzo/laterizio e rete metallica
- staccionate in legno
- siepi miste/semperverdi con eventuale rete/staccionata in legno inglobati

L'altezza consigliata per tali recinzioni è di m 0,80, misurati a partire dalla quota più bassa del terreno esterno al sedime dell'alloggio.

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

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.

Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla permeabilità dell'area alle precipitazioni ed in particolare le aree di sosta pubbliche e private e i percorsi carrai delle aree private devono essere realizzati in maniera tale da garantire un coefficiente di permeabilità pari almeno a 0,60, coefficiente minimo prescritto dal DGRV 1322/2006 per le aree semi permeabili (grigliati drenanti con sottostante materasso ghiaioso, strade in terra battuta o stabilizzato) e assunto nel calcolo del bacino di laminazione.

Ulteriormente come già riportato all'art.4 è fondamentale che la progettazione dei singoli lotti minimi di intervento avvenga in maniera unitaria definendo per ciascuno di essi gli elementi architettonici caratteristici.

Albignasego, febbraio 2017