

# COMUNE DI ALBIGNASEGO

## Provincia di Padova

n. 03	22 Febbraio 2018	VERSIONE TER
n. 02	16 Novembre 2017	1a INTEGRAZIONE
n. 01	10 Ottobre 2017	EMISSIONE 1a BOZZA

progetto:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**"ESTATE"**  
Via Da Cles - 35020 Albignasego (PD)

committente:

**SAN TOMMASO S.r.l.**  
Via Marconi, 9 - 35020 Albignasego (PD)

**20** TER

titolo:

**STATO DI PROGETTO**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.**

scala:

data:

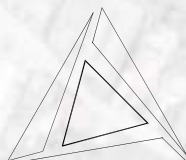
22.02.2018

redatto:

ac

controllato:

ed



**ELEONORA  
DONA'**  
I N G E G N E R E  
+ 39. 333. 2413528  
eleonora.donaing@gmail.com  
via Marconi, 9  
35020 - Albignasego (PD)

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI ALBIGNASEGO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.  
"PIANO DI LOTTIZZAZIONE ESTATE – ZONA C2PER/2"

## INDICE

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO

Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

Articolo 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI

Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

Articolo 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI

9.1 – Standard Residenziali

9.2 – Standard totali

Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Articolo 11 – DEFINIZIONE DEI MATERIALI

ALLEGATO 1 – TABELLA SINTETICA DATI TECNICI LOTTI

## 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 "Estate", la cui area è classificata dal vigente P.I. VARIANTE n. 06 come zona A.T.O. n. 1 – SAN TOMMASO – SAN LORENZO – FERRI (Art. 6 N.T.O.), sottozona Z.T.O. "C2PER/2 – Aree Residenziali di Trasformabilità Perequata" (Art. 18bis N.T.O.), meglio identificata nell'Elaborato 01 - Tavola 01 - Foglio 01 – PROGETTO P.I. TERRITORIO COMUNALE OVEST.

## Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO

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

- Tavola 01TER – "STATO DI FATTO - INQUADRAMENTO GENERALE";
- Tavola 02TER – "STATO DI FATTO - RILIEVO STRUMENTALE";
  - 02.1 – "STATO DI FATTO - RILIEVO STRUMENTALE\_LIBRETTO DELLE MISURE";
- Tavola 03TER – "STATO DI FATTO - COMPARATIVA AMBITI DI INTERVENTO";
- Tavola 03.1 - "STATO DI PROGETTO - VERIFICA DIMENSIONALE AMBITI DI INTERVENTO"
- Tavola 04TER – "STATO DI FATTO - RETI SOTTOSERVIZI ESISTENTI";
- Tavola 05TER – "STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO, DATI DIMENSIONALI E STANDARD URBANISTICI";
- Tavola 06TER – "STATO DI PROGETTO - AREE DA CEDERE";
- Tavola 07TER – " STATO DI PROGETTO - RETE ACQUE BIANCHE";
- Tavola 08TER – " STATO DI PROGETTO - RETE ACQUE NERE";
  - 08.1 – " STATO DI PROGETTO - RELAZIONE RETE ACQUE NERE";
  - 08.2 – "STATO DI PROGETTO - PARERE C.V.S. - Centro Veneto Servizi S.p.a.";
- Tavola 09TER – "STATO DI PROGETTO - ILLUMINAZIONE PUBBLICA";
  - 09.1 – "LAYOUT IMPIANTI ELETTRICI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA";
  - 09.2 – "SCHEMI UNIFILARI QUADRI ELETTRICI DI DISTRIBUZIONE";
  - 09.3 – "RELAZIONE TECNICA";
  - 09.4 – "CALCOLI ILLUMINOTECNICI";
  - 09.5 – "ELENCO PREZZI UNITARI";
  - 09.7 – "COMPUTO METRICO ESTIMATIVO";
  - 09.8 – "SCHEDE TECNICHE DEI MATERIALI";
- Tavola 10TER – "STATO DI PROGETTO - RETE ELETTRICA";

- 10.1 – "STATO DI PROGETTO - PARERE ENEL E-DISTRIBUZIONE S.p.a.";
- Tavola 11TER – "STATO DI PROGETTO - RETE TELECOMUNICAZIONI";
  - 11.1 – "STATO DI PROGETTO - PARERE TELECOM";
- Tavola 12TER – "STATO DI PROGETTO - RETE ACQUEDOTTO";
  - 12.1 – "STATO DI PROGETTO - PARERE C.V.S. - Centro Veneto Servizi S.p.a.";
- Tavola 13TER – "STATO DI PROGETTO - RETE GAS";
  - 13.1 – "STATO DI PROGETTO - PARERE APS AMGA S.p.a.";
- Tavola 14TER – "STATO DI PROGETTO - RETE FIBRA OTTICA";
- Tavola 15TER – "STATO DI PROGETTO - SEZIONI STRADALI";
- Tavola 16TER – "STATO DI PROGETTO - SEGNALETICA STRADALE";
- Tavola 17TER – "STATO DI PROGETTO - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE";
  - 17.1TER – " RELAZIONE TECNICA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE";
- Tavola 18TER – "STATO DI PROGETTO - VERDE PUBBLICO";
- Tavola 19TER - "RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA";
- Tavola 20TER - "STATO DI PROGETTO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.";
- Tavola 21TER - "STATO DI PROGETTO - RELAZIONE FINANZIARIA";
  - 21.1TER – "STATO DI PROGETTO - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE";
- Tavola 22TER - "STATO DI PROGETTO - DISCIPLINARE TECNICO";
- Tavola 23 - "STATO DI PROGETTO - PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE (Art. 19 L.R. 11/2004)";
- Tavola 24 - "STATO DI PROGETTO - ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA";
- Tavola 25 - "CONVENZIONE";
- "RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA";
- "INDAGINE AMBIENTALE/CARATTERIZZAZIONE DELLE TERRE DA SCAVO";
- "RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA";
  - "VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA - PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO";
  - "VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA - SEZIONI DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO";
- "VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO.

### **Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO**

L'attuazione del Piano di Lottizzazione "Estate" avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da articoli Art. 18bis e Art. 36.1 N.T.O. del vigente P.I. Variante n. 06, in vigore dal 04.08.2017:

Superficie territoriale mq **16.000,00** – P.U.A. Z.T.O. "C2PER/2"

**390.00** - P.U.A. Z.T.O. "E"

Volumetria residenziale mc **11.200,00** – P.U.A. Z.T.O. "C2PER/2"

Superficie destinata a verde pubblico mq **917,00**

Superficie destinata a parcheggio pubblico mq **616,55**

Altezza massima ml **7,50** – P.U.A. Z.T.O. "C2PER/2"

### **Articolo 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

L'attuazione del Piano di Lottizzazione "Estate" 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 Segnalazione Certificata 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 "Estate" sono previsti i seguenti interventi:

**RETI TECNOLOGICHE:** Sono previste opere di scavo e sottofondo per la realizzazione dei nuovi sottoservizi di fornitura e smaltimento, con successivo rinterro per il trattamento superficiale del suolo.

**VIABILITA':** Realizzazione di strada locale a senso unico interna alla lottizzazione con marciapiedi ad entrambi i lati e parcheggi a raso sul tratto Ovest (tre posti dedicati ai diversamente abili), lo stesso dotato in mezz'ora di dosso per il rallentamento dei mezzi e l'attraversamento pedonale in corrispondenza del verde pubblico attrezzato. Predisposizione degli accessi carrai, degli attraversamenti a raso, delle rampe di collegamento alle zone pedonali, dei dissuasori di traffico in favore di sicurezza e della segnaletica stradale orizzontale e verticale necessaria.

**RIMOZIONE E DEMOLIZIONE:** Parziale rimozione e demolizione di marciapiedi e manto stradale lungo il tratto Ovest di via Da Cles, al fine di realizzare il nuovo tratto di pista ciclabile prevista da progetto, realizzare nuovi accessi carrai e ripristinare l'area verde esistente, mediante parziale abbattimento delle alberature esistenti e la delimitazione delle aiuole.

**REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE:** Prolungamento della pista ciclabile esistente lungo il tratto Sud di via Da Cles, mediante ripristino e sistemazione del marciapiede esistente. Il nuovo tratto di pista ciclabile sarà a senso unico, ed avrà finitura superficiale analoga a quella del tratto di pista ciclabile esistente. *Pur rientrando l'area in ambito di*

*P.U.A. l'importo di realizzazione di tale intervento risulta ricompreso nell'accordo pubblico-privato intercorso con il Comune di Albignasego.*

**REALIZZAZIONE BACINO DI LAMINAZIONE:** Opere di scavo, sezionamento e stabilizzazione degli argini, per la realizzazione del bacino di laminazione, posto a Ovest dell'area in oggetto, avente le seguenti dimensioni: base superiore 4,80 m, base inferiore 1,00 - 0,70 m, profondità 1,92 - 2,06 m. Il bacino è stato dimensionato in base al criterio dell'invarianza idraulica. Lo stesso scaricherà nel canale consortile esistente posto a Nord, denominato "Scolo Irriguo Albignasego".

**VERDE PUBBLICO:** Realizzazione di due aree destinate a parco attrezzato, entrambe poste verso la fascia di rispetto adiacente la Strada Regionale 47. La maggiore delle aree è posta in posizione baricentrica, in adiacenza al bacino di laminazione ed al filare alberato, costituente quest'ultimo ulteriore filtro acustico e visivo rispetto la strada extraurbana principale. Sono previste inoltre aiuole in più punti, ognuna caratterizzata da specie arboree comprendenti alberi e arbusti di nuova piantumazione.

## **Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione "Estate" è suddivisa in n. 14 lotti, secondo lo schema riportato nella "Tavola 05TER – Planivolumetrico, Dati dimensionali e Standard Urbanistici".

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 "Tavola 05TER – Planivolumetrico, Dati dimensionali e Standard Urbanistici" ed indicati nell'articolo seguente.

## **Articolo 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI**

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

**LOTTE n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12**

- Superficie fondiaria mq **649,25**
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq **1,06**
- Volume totale mc **685,00** di cui:
  - Volume residenziale mc **685,00**
- Altezza massima ml **7,50**
- Tipologie: Unifamiliare – Bifamiliare - Schiera
- Distanze :
  - Distanze dai confini ml **5,00**
  - Distanze dalle strade ml. **5,00**
  - Distanze dai fabbricati ml **10,00**

**LOTTE n. 13 – 14**

- Superficie fondiaria mq **1.479,00**

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq **1,01**
- Volume totale mc **1.490,00** di cui:
  - Volume residenziale mc **1.490,00**
- Altezza massima ml **7,50**
- Tipologie: Unifamiliare – Bifamiliare - Schiera
- Distanze :
  - Distanze dai confini ml **5,00**
  - Distanze dalle strade ml. **5,00**
  - Distanze dai fabbricati ml **10,00**

### **Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI**

Si fa riferimento ai contenuti di cui all'Art.10 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" quotato, così come identificato nella "Tavola 05TER – PLANIVOLUMETRICO, DATI DIMENSIONALI E STANDARD URBANISTICI" entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra;
- il volume massimo realizzabile;
- l'altezza massima;
- la tipologia edilizia;
- l'indice di permeabilità fondiaria non inferiore al 30% della stessa.

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi (vedi Art.10 Regolamento P.U.A.):

- Le sagome del planivolumetrico indicate nella "Tavola 05TER – PLANIVOLUMETRICO, DATI DIMENSIONALI E STANDARD URBANISTICI";
- Le sistemazioni degli spazi scoperti di ogni lotto.

### **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.O. del vigente P.I. Variante n. 6, nonché nel rispetto dell'Art. 14 del vigente Regolamento P.U.A.

9.1 – Standard Residenziali - Previsti da progetto:

Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:

- Verde pubblico (Ve): mq **917,00**
- Parcheggi pubblici (P): mq **616,55**



9.2 – Standard totali - Minimi richiesti da normativa:

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

Standard primari (Art. 36.1 N.T.O.):

- verde pubblico mq. **470,00 (5 mq/abitante teorico)**
- parcheggi pubblici mq. **470,00 (5 mq/abitante teorico)**

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisata nella "Tavola 06 - AREE DA CEDERE".

#### **Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI**

La posizione degli accessi carrai viene riportata ed indicata nelle allegate tavole: "Tavola 05TER – PLANIVOLUMETRICO, DATI DIMENSIONALI E STANDARD URBANISTICI" e "Tavola 16TER – SEGNALETICA STRADALE".

Le recinzioni e gli accessi devono essere progettati in maniera tale da non costituire alcun pericolo per le persone.

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

Le recinzioni delle aree a verde privato 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 inglobata;
- recinzione formata da moduli in ferro/acciaio/alluminio.

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

#### **Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI**

I materiali e le finiture dovranno rispettare il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano esistente privilegiando le tipologie naturali e meglio ancora sostenibili, in maniera tale da massimizzare la traspirazione, l'isolamento termico e la salubrità dell'involucro edilizio.

Albignasego, Febbraio 2018

il progettista

*Eleonora Donà ingegnere*

## ALLEGATO 1 – TABELLA SINTETICA DATI TECNICI LOTTI

A seguire si riporta tabella riportante dati tecnici dei singoli lotti previsti da progetto, così come riportato e previsto da "Tavola 05TER – PLANIVOLUMETRICO, DATI DIMENSIONALI E STANDARD URBANISTICI:

DATI TECNICI LOTTI							
N° Lotto	Superficie (mq)	Volume Edificabile (mc)	H max (m)	Destinazione	Tipologia Costruttiva	Previsione Unità Abitative Massime	Indice di Fabbricabilità
1	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
2	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
3	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
4	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
5	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
6	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
7	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
8	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
9	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
10	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
11	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
12	649,25	685,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	2	1,06
13	1.479,00	1.490,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	5	1,01
14	1.479,00	1.490,00	7,50	Residenziale	Uni/Bi/Schiera	5	1,01
<b>TOTALE</b>	<b>10.749,00</b>	<b>11.200,00</b>				<b>34</b>	