

---

# VARIANTE N.2 COMPARTO C2B/40

---

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. TORTORELLI ANDREA  
via san Francesco, 10 -335030- Veggiano (PD)  
tel. 348 3109531 mail. andrea.tortorelli@archiworldpec.it

---

collaboratori :

---

**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, ed autorizzato con Permesso di Costruire n. 35 del 21.06.2018.

In data 01/03/2018 è stata presentata al comune di Albignasego (PD) un'osservazione con la quale è stata ridotta la volumetria commerciale dal 30% al 20% e la conseguente riduzione della superficie a parcheggio a mq 6.500.

Con la presente variante si chiede l'autorizzazione per adattare il Piano Urbanistico all'osservazione di cui sopra, assegnando al lotto commerciale 9.000 mc e realizzando ulteriori n. 4 lotti a destinazione residenziale.

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 15.937, ed ora di mc 9.000;
- a compensazione della riduzione del volume commerciale, si sono ricavati n. 4 lotti a destinazione residenziale;
- adeguamento della viabilità, del verde e dei sottoservizi.

**TAVOLE**

**TAV. 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.

## **TAV. 2    DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.I. 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, 31.279 mc residenziali derivanti dalla z.t.o. C2B/40 e 8.000 mc commerciali/direzionali derivanti dalla z.t.o. C2B/40.

Per il calcolo degli standard minimi, la volumetria residenziale consente l'insediamento di n. 261 abitanti, mentre la volumetria commerciale/direzionale consente la realizzazione di mq 2.666,67 di superficie a parcheggio, con conseguente richiesta di:

- mq 1.305,00 di area a parcheggio residenziale e mq 2.666,67 a parcheggio commerciale per un totale di mq 3.971,67 ad uso parcheggio pubblico;
- mq 1.305,00 di area a verde residenziale;

Il Repertorio Normativo del P.I. prevede la realizzazione di 6.500 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 | 6.500  |
| - area a verde      | mq | 16.200 |

## **TAV. 3    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    PLANIVOLUMETRICO - COMPARATIVA**

Rappresenta la comparativa tra il Planivolumetrico autorizzato ed il Planimetrico oggetto di Variante n. 2..

## **TAV. 5    STANDARD**

Rappresenta l'indicazione e la dimostrazione degli standard relativi all'urbanizzazione, sia quelli minimi indicati nel Repertorio Normativo (Parcheggio e

Verde), sia tutti gli altri (strade, marciapiedi e pista ciclo pedonale, aiuole, aree per cabine elettriche).

#### **TAV. 6 SEGNALETICA STRADALE ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Il progetto propone la realizzazione della viabilità così come è prevista nel P.I., 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. 7 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.

Si precisa che verranno messi a dimora solo una parte degli alberi e arbusti previsti per mantenere lo spazio minimo tra gli stessi utile a garantire l'attecchimento e la crescita.

#### **TAV. 8 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. 9 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.

#### **TAV. 10 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 Acquevenete s.p.a.

#### **TAV. 11 RETE ENEL**

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..

#### **TAV. 12 RETE TELECOM**

Rappresenta 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 TIM S.P.A..

#### **TAV. 13 RETE FIBRA OTTICA**

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete fibra ottica.

**TAV. 14 RETE METANODOTTO  
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..

**TAV. 15 RETE ACQUEDOTTO  
TRACCIATO PLANIMETRICO – PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete di distribuzione del acquedotto, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo che verrà concordato con l'ente erogatore Acquevenete S.p.a..

**TAV. 16 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. 17 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA – IMPIANTI SPORTIVI  
TRACCIATO PLANIMETRICO – PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

Rappresenta schematicamente il progetto preventivo della rete di illuminazione pubblica relativa all'impianto sportivo, rimandando per una più completa definizione delle opere al progetto esecutivo con il calcolo illuminotecnico e quanto previsto dal

**TAV. 18 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. 19 RENDERING**

Rappresenta l'inserimento all'interno del foto piano dei volumi degli edifici di futura realizzazione allo scopo di verificarne l'impatto all'interno del contesto antropizzato esistente.

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

INDICE

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE	pag. 7
Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO	pag. 7
Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	pag. 7
Articolo 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	pag. 8
Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI	pag. 8
Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 8
Articolo 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI	pag. 10
Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	pag. 11
Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI	pag. 12
9.1 – Standard Residenziali	pag. 12
9.2 – Standard Commerciale	pag. 12
Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI	pag. 12
Articolo 11 – ISOLE ECOLOGICHE	pag. 13

## **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	Inquadramento urbanistico Mosaico delle proprietà Comparazione PRG-Progetto Elenco ditte proprietarie
Tav. 2	Dimensionamento del piano
Tav. 3	Planivolumetrico
Tav. 4	Planivolumetrico – Comparativa
Tav. 5	Dimostrazione standard
Tav. 6	Segnaletica stradale Eliminazione barriere architettoniche
Tav. 7	Verde pubblico
Tav. 8	Sezione stradale tipo
Tav. 9	Rete acque bianche Particolari costruttivi
Tav. 10	Rete acque nere
Tav. 11	Rete Enel
Tav. 12	Rete Telecom
Tav. 13	Rete fibra ottica
Tav. 14	Rete metanodotto
Tav. 15	Rete acquedotto
Tav. 16	Rete illuminazione pubblica
Tav. 17	Rete illuminazione pubblica – Impianti sportivi
Tav. 18	Aree da cedere e vincolare ad uso pubblico
Tav. 19	Rendering

## **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 38.879
Volumetria / Superficie direzionale (SLP)	mc 0

Volumetria / Superficie commerciale (SLC)	mc 9.000
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 16.286
Superficie destinata a parcheggio pubblico / uso pubblico	mq 6.720,30
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. 7 aree a parcheggio da cedere e vincolare ad uso pubblico per una superficie complessiva di mq 6.720,30, 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 16.286;

- rete acque bianche completa di invaso 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. 25 lotti secondo lo schema riportato nella Tav. 3 – PLANIVOLUMETRICO.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nella Tav. 3 – PLANIVOLUMETRICO ed indicati nell'articolo seguente.



LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE FONDIARIO	VOLUME URBANISTICO	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	ASSEGNAZIONE LOTTI
1	691	1,274	880	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	NEW COSTRUZIONI SRL
2	860	0,731	629	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	NORIDO GIOIA
3	813	1,116	907	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	I.R.M. DI BELLI NICOLETTA SAS
4	690	1,159	800	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	NEW COSTRUZIONI SRL
5	379	1,327	503	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	SALMASO LORIS
6	1.266	1,460	1848	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	NEW COSTRUZIONI SRL
7	722	1,806	1304	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	BETTIO NATALINO (50%) MARCATO - FRARESSO (50%)
8	783	2,043	1600	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	BRUSCAGIN - SATTIN
9	842	1,605	1351	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	I.R.M. DI BELLI NICOLETTA SAS
10	863	1,786	1541	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI GIAMPIETRO
11	2.200	0,895	1968	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	PELLEGRINI GIAMPIETRO
12	2.830	1,135	3213	7,80 / 9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE EDILBARALDO SRL
13	718	1,359	976	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	BRUSCAGIN - SATTIN
14	762	1,037	790	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	NEW COSTRUZIONI SRL
15	724	1,036	750	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	TOSATO PATRIZIA
16	731	1,171	856	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	MARCATO FRARESSO
17	736	1,163	856	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	BETTIO NATALINO
18	8003	1,125	9000	5,00/8,50	COMMERCIALE	BL	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
19	617	1,812	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI RENATO
20	617	1,812	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI RENATO
21	754	1,483	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI RENATO
22	780	1,927	1503	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
23	880	1,989	1750	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
24	880	1,989	1750	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
25	876	1,998	1750	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
TOTALI	30.017	1,329	39.879				

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

L'edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE FONDIARIO	VOLUME URBANISTICO	ALTEZZA MASSIMA	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA EDILIZIA	ASSEGNAZIONE LOTTI
1	691	1,274	880	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	NEW COSTRUZIONI SRL
2	860	0,731	629	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	NORIDO GIOIA
3	813	1,116	907	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	I.R.M. DI BELLI NICOLETTA SAS
4	690	1,159	800	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	NEW COSTRUZIONI SRL
5	379	1,327	503	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	SALMASO LORIS
6	1.266	1,460	1848	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	NEW COSTRUZIONI SRL
7	722	1,806	1304	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	BETTIO NATALINO (50%) MARCATO - FRARESSO (50%)
8	783	2,043	1600	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	BRUSCAGIN - SATTIN
9	842	1,605	1351	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	I.R.M. DI BELLI NICOLETTA SAS
10	863	1,786	1541	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI GIAMPIETRO
11	2.200	0,895	1968	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	PELLEGRINI GIAMPIETRO
12	2.830	1,135	3213	7,80 / 9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE EDILBARALDO SRL
13	718	1,359	976	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	BRUSCAGIN - SATTIN
14	762	1,037	790	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	NEW COSTRUZIONI SRL
15	724	1,036	750	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	TOSATO PATRIZIA
16	731	1,171	856	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	MARCATO FRARESSO
17	736	1,163	856	7,80	RESIDENZIALE	U-B-S	BETTIO NATALINO
18	8003	1,125	9000	5,00/8,50	COMMERCIALE	BL	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
19	617	1,812	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI RENATO
20	617	1,812	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI RENATO
21	754	1,483	1118	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	PELLEGRINI RENATO
22	780	1,927	1503	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
23	880	1,989	1750	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
24	880	1,989	1750	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
25	876	1,998	1750	9,00	RESIDENZIALE	U-B-S-LCC	IMMOBILIARE SAN GIACOMO SRL
TOTALI	30.017	1,329	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 5,00;

- 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. 3 – 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. 3 – Planivolumetrico;

Le linee di massimo inviluppo di cui alla tavola 3 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. 3 – Planivolumetrico;
- Le sistemazioni degli spazi scoperti, pur nel rispetto del coefficiente medio di permeabilità previsto nei calcoli idraulici per il lotto edificato.

- Superficie utile finalizzata al calcolo del volume

Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra, misurate al netto della muratura e dei vani scala, esclusi pianerottoli. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non inferiore a ml. 2.40, a partire da un'altezza minima di ml. 1.00;
- b) corpi praticabili a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti oltre ml. 1.50;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.50.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro 1/3 della superficie coperta del fabbricato limitatamente alle zone territoriali omogenee di tipo residenziale;
- c) n°1 autorimessa per unità abitativa della volumetria non superiore a mc. 45;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti praticabili, con altezza media inferiore a ml. 2.40 a partire da una altezza minima di ml. 1.00; per sottotetto si intendono i volumi sovrastante l'ultimo piano degli edifici.

- Volume urbanistico

E' la somma dei prodotti delle superfici utili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti di edificio emergenti dalla quota "zero".

## **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 e Commerciali

- Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale e commerciale, da Repertorio Normativo:
  - ❖ verde pubblico / uso pubblico: mq. 16.200
  - ❖ parcheggi pubblici / uso pubblico: mq. 6.500

### 9.2 – Standard totali

Complessivamente le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici del Piano di Lottizzazione risultano essere le seguenti secondo quanto previsto nel Repertorio Normativo del P.I.:

Standard primari:

- verde pubblico / uso pubblico mq. 16.200
- parcheggi pubblici / uso pubblico mq. 6.500

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. 16.286
- parcheggi pubblici / uso pubblico mq. 6.720,30

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisata nella tav. n. 18 "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. 3 – 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 ricorrenze 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 – ISOLE ECOLOGICHE**

### Articolo 11.1 Isole Ecologiche

Le isole ecologiche eventualmente posizionate in prossimità della viabilità non devono ostacolare la visuale o creare ostacoli alla circolazione, nel rispetto del Codice della Strada, quindi non dovranno essere poste in prossimità delle intersezioni o di curve con scarsa visibilità, come previsto nelle "Linee guida per la realizzazione di aree ecologiche condominiali", approvate con D.C.G. n. 105 del 08/11/2011, paragrafo 4 – *Posizionamento dell'area rispetto alla viabilità pubblica.*