

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C2b/17

Area residenziale, commerciale direzionale e artigianale di servizio

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Studio O.C.SE.

Ing. Giuseppe Maretto

Arch. Arianna Maretto

via Rovereto 44 - 35030 Selvazzano (Pd)

tel. 049-650469 fax 049-659431

email: emare@ocse.191.it

emare.ocse@gmail.com

Committente:

Consorzio C2b/17 Albignasego

Consorzio Urbanistico

Oggetto: NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE P.U.A

Data: Agosto 2018

Documento:

B

N.T.A. di P.U.A. di iniziativa privata

**SCHEMA DI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI P.U.A.
“denominato Z.T.O. C2B/17 in Albignasego (Pd)”**

INDICE
PAGINA

Articolo 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
Articolo 2 - ELABORATI DEL PIANO.....	2
Articolo 3 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO.....	2
Articolo 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	2
Articolo 5 - INTERVENTI PREVISTI.....	2
5.1 - Prescrizioni particolari e descrizione sintetica della proposta progettuale.....	3
Articolo 6 - SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	3
Articolo 7 - NORME PER LA EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI.....	3
Articolo 8 - ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI.....	4
Articolo 9 - STANDARD URBANISTICI.....	4
9.1 - Standard Residenziali.....	5
9.2 - Standard Commerciali, direzionali e artigianali	5
Articolo 10 - RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI.....	6
Articolo 11 – DEFINIZIONE DEI MATERIALI	6

Articolo 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, conformi al vigente Regolamento P.U.A. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 31.07.2012 e alle N.T.O. (Variante n. 6 al Piano degli Interventi), disciplinano gli interventi del Piano di Lottizzazione denominato "Z.T.O. C2B/17" Comparto 1 meglio identificata negli elaborati grafici di progetto (Tav. 1.1 – 1.2 – 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.5 - 3.1)

Articolo 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione è composto dagli elaborati previsti dal vigente regolamento P.U.A. e riportati nell' Allegato 4 "elenco elaborati progetto definitivo"

Articolo 3 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da art. 7 "Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) – obbligo" della vigente variante n. 6 al P.I.

Superficie territoriale totale comparto 1	mq	54.876,00
Volumetria residenziale	mc	22.494,02
Volumetria commerciale, direzionale, artigianale di servizio	mc	6.000,00
Superficie direzionale (SLP)		mq
0,00		
Superficie commerciale (SLC)	mq	1.460,00
Di cui		
Superficie di vendita (SLP)		mq
970,00		
Superficie ricettiva (SLP)	mq	0,00
Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune (bacino di laminazione)	mq	1828,78
Superficie destinata a verde pubblico	mq	5.616,00
Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq	4.566,00
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 per la realizzazione degli interventi edilizi.

Autorizzazione per gli accessi carrai, ai sensi dell'art. 22 del Codice della Strada.

Presentazione della istanza di demolizione di edifici esistenti, così come evidenziato nella Tav. 2.4 – "Piante, prospetti e sezioni del fabbricato esistente nell'area di Progetto"

Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione (Comparto 1) sono previsti i seguenti interventi:

1 – Fognatura acque bianche e bacino di laminazione

- 2 – Fognatura acque nere
- 3 – Opere a verde e verde pubblico attrezzato
- 4 – Opere a parcheggio
- 5 – Opere tombinamento e tombamento fossi
- 6 – Opere stradali - piste ciclopedonali -tombinamento scolo via Torino
- 7 – Segnaletica stradale
- 8 – Rete elettrica
- 9 – Fibre ottiche
- 10 – Rete telefonica
- 11 – Rete illuminazione pubblica
- 12 – Rete gas metano
- 13 – Rete acquedotto

Articolo 5.1- Prescrizioni particolari e descrizione sintetica riguardo alla proposta progettuale

Trattasi della suddivisione in due stralci del P.d.L. denominato Z.T.O C2/17, approvato con parte del 5° Settore del Comune in data 06.07.2017 prot. n.21337.

Il Comparto 2 a Sud di via Roncon viene stralciato e la eventuale sua realizzazione, in tempi successivi, viene garantito dall'equilibrio della cubatura residenziale e commerciale e degli standard (verde pubblico e parcheggi), con il Comparto 1, evidenziato nella Relazione di Progetto sub A e la Tav 3.1; a tal proposito si confronti, nella stessa Relazione, il Repertorio Normativo riferito alla Z.T.O. C2B/17 richiamato nella Variante n. 6 al P.I..

Il Piano di Lottizzazione (Comparto 1) prevede, inoltre, l'esproprio della superficie e della cubatura del tratto di strada tangenziale di proprietà dei mappali 1690-1692 e 28 del Foglio 6 per pubblica utilità (v. Tabella Riassuntiva delle superfici e delle cubature nella Relazione di Progetto sub A).

Il Piano, infine, non contiene variazioni apprezzabili rispetto a quello approvato nel maggio nel 2014 ad eccezione della realizzazione, nel mappale 1948, del bacino di laminazione e di parte del verde pubblico.

Sono, inoltre previsti, In aree esterne al Piano, i seguenti interventi:

- 1) Raccordo con viabilità esistente lato Est di via Torino.
- 2) Tratto di via Torino fronte vicolo Ivrea.

Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è suddivisa in *n. 26 lotti* secondo lo schema riportato nella Tavola 3.1 Planivolumetrico.

Non è ammessa la variazione della suddivisione dei singoli lotti.

I parametri urbanistici che disciplinano la edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nelle tavole 3.1 sopra richiamata e 2.3 Dimensionamento del Piano e vengono indicati nell'articolo seguente.

Articolo 7 – NORME PER LA EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa con i parametri che seguono indicati in tabella.

Segue tabella.

Parametri di edificazione dei singoli lotti

lotto	Sup. fond	Ind. Fabbr.	Vol. tot.	Vol. res.	Vol. comm.	Dist. Conf.	Dist. strada	Dist. Fabbr.	H max
n	mq	mc/mq	mc	mc	mc	m	m	m	m
6	831,00	0,903		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
7	804,00	0,933		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
8	637,00	1,177		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
9	638,00	1,176		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
10	810,00	0,926		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
11	674,00	1,113		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
12	816,00	0,919		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
13	821,00	0,914		750,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
Tot.par	--	--	7.500,00	6.000,00	1.500,00	"	"	"	--
14	868,00	1,225	1.331,32	1.063,58	267,73	≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
15	800,00	1,329	1.331,31	1.063,57	267,74	≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
16	793,00	1,341	1.331,31	1.063,57	267,74	≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
Tot.	--	--	3.993,94	3.190,72	803,22	"	"	"	--
17	1.076,0	1,349	1.817,17	1.451,97	365,20	≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
18	763,00	1,298	1.237,65	990,28	247,37	≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
22	912,00	1,477	1600,58	1.346,88	253,70	≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
Tot.par	--	--	4.655,40	3.789,13	866,27	"	"	"	--
19A	714,00	1,436		1.025,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
19B	788,00	0,914		720,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
20	834,00	0,863		720,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
21	808,00	0,891		720,00		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
23	809,00	0,989		800,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
24	812,00	1,026		832,82		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
25	843,00	1,044		880,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
26	751,00	0,943		708,10		≥5,00	≥5,00	10,00	7,80
Tot.par	--	--	8.005,56	6.405,92	1.599,64	"	"	"	--
27	2.492,0	2,408	6.000,0	--	6.000,0	≥5,00	≥5,00	10,00	≤9,00
28	883,00	1,087		960,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
29	832,00	1,225		1.020,00		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
30	902,00	1,251		1.128,25		≥5,00	≥5,00	10,00	9,00
Tot.par			4.339,12	3.108,25	1.230,87				

Totale Comparto 1 28.494,02 22.494,02 6.000,00

Articolo 8 - ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

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

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

- “la sagoma di involucro edilizio limite” quotato, così come indicato nella Tav. 3.1 Planivolumetrico, entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra ed interrati;
- All'interno dei lotti devono considerarsi indicative le sagome del Planivolumetrico Tav. 3.1.

Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard urbanistici sono state dimensionate secondo le disposizioni della Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ovvero, in relazione a quanto previsto dagli articoli 18 e 36 delle N.T.O di detto Piano nonché a quanto disposto dal Repertorio Normativo relativo per la Z.T.O. C2B/17 vigente.

Comparto 1

Insedimento di carattere residenziale, dotazione minima standard:

Parcheggio: 5,00 mq/abitante. Numero abitanti $28.494,02 \times 1,25 / 150 = 237,45 \approx 238,00$
 Dotazione minima: $238,00 \times 5,00 = 1.190,00$ mq
 Rep. Norm. $6.000,00 \times 75,49\% = 4.529,40$ mq
 Stral. Funz. (Comparto 1) 4.566,00 mq

Verde pubbl. primario: 5,00 mq/abitante. Numero abitanti: 238,00
 Dotazione minima: $238,00 \times 5,00 = 1.190,00$ mq
 Rep. Norm. $7.400,00 \times 75,49\% = 5.586,26$ mq
 Stral. Funz. (Comparto 1) 5.616,00 mq

Insedimento di carattere commerciale, direzionale, artigianale di servizio 6.000,00 mc

Superficie lorda 1.460,00 mq

Parcheggio: mq/mq 1,00 Dotazione min. $1.460,00 \times 1,00 = 1.460,00$ mq

Parcheggio effettivo mq/mq 0,80 Dotazione min $1.460,00 \times 0,80 = 1.168,00$ mq

Ovvero:

s.l.p. (superf. lorda di pavimento) di vendita 970,00 mq

Parcheggio mq/mq 1,80 Dotazione min. $970,00 \times 1,80 = 1.746,00$ mq

Parcheggio effettivo mq/mq 1,00/1,00 Dotazione min. $970,00 \times 1,00 = 970,00$ mq

Parcheggio di progetto = 1.987,00 mq

Comparto 2 (stralciato)

Insedimento di carattere residenziale, dotazione minima standard:

Parcheggio: 5,00 mq/abitante Numero abitanti: $7.826,22 \times 1,25 / 150 = 65,22 \sim 66,00$

Dotazione minima $66,00 \times 5,00 = 330,00$ mq

Rep. Norm. $6.000,00 \times 24,51\% = 1.470,60$ mq

Stral. Funz. (Comparto 2) 1.915,00 mq

Verd pubbl. primario: 5,00mq/abitante Numero abitanti: 66,00

Dotazione minima $66,00 \times 5,00 = 330,00$ mq

Rep. Norm. $7.400,00 \times 24,51\% = 1.814,00$ mq

Stral. Funz. (Comparto 2) 1.892,00 mq

Insedimento di carattere commerciale, direzionale, artigianale di servizio: mc 1.564,26 hvar $3,00 \div 4,00$ m

Assumendo, pertanto, un altezza media di 3,50 m per un edificio con solo piano terra, la superficie da riservare a tale insediamento risulta pari a $mc 1.564,26 / h 3,50 = 446,93 \approx 447,00$ mq. Da notare che con due o più piani tale superficie potrebbe essere ulteriormente ridotta.

La dimostrazione suesposta certifica l'equilibrio perequativo tra le due parti dello stralcio sotto l'aspetto della corretta assegnazione degli standard.

Articolo 10 - RECINZIONI E PASSI CARRAI

Lo schema degli accessi carrai e pedonali è da considerarsi indicativo e sarà precisato in sede di progetto esecutivo nel rispetto della legislazione vigente e del regolamento P.U.A..

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