

Venturin Enrico Architetto



COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

PROGETTO :

VARIANTE PARZIALE di PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

# "CAENA"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

2012

Committenti : Immobiliare Silvia

F.lli Bettin S.n.c.

Bettin Lino

.....  
**F.lli BETTIN snc**  
di **Silvia, Lino & C.**  
  
.....  
Bettin Lino

Progettista : Studio Tecnico Associato  
"BATTISTON - FACCO"

Venturin Arch. Enrico

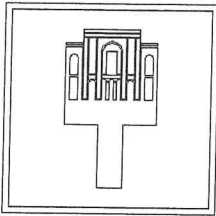
Facco Geom. Loris

.....

APPROVATO  
CON DELIBERA DI G.C.  
N° 39 DEL 20.03.2013



Data li 08 Novembre 2012



## **1. INTRODUZIONE**

Il progetto prevede la Variante parziale al Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Caena" in zona C2/13 di cui al Permesso di Costruire n. 03/086 del 27/01/2005 ed alla Convenzione Notaio Paone Roberto rep. 59494, racc. 17255.

## **2. INDICAZIONI DEL P.R.G.**

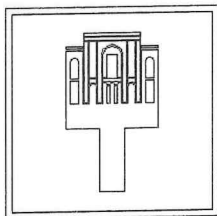
L'area interessata dal presente progetto ricade urbanisticamente, secondo il vigente Piano Regolatore Generale e dalle Norme di Attuazione Quinta variante, in ZONA **C2.2 / 13**.

Le presenti norme disciplinano l'edificazione nell'ambito della Lottizzazione "Caena", come previsto dalle NTA allegata al Permesso di Costruire n. 03/086 del 27/01/2005 e dalla Tavola Planivolumetrica del ~~02.08.2012~~; *09.11.2012 prot. 17140*

## **3. AMBITO DI APPLICAZIONE.**

Le presenti norme disciplinano l'edificazione nell'ambito C.2/13 del P.R.G.

Per quanto non espressamente normato si applicano le disposizioni di cui alle N.T.A. e Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente.,



#### **4. DISPOSIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

##### Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso consentita è residenziale.

Le destinazioni d'uso diverse da residenziale, previste dalle N.T.A. del vigente P.R.G., sono ammesse previo ricavo delle superficie a standard richiesti per la destinazione specifica, con le modalità previste dalla normativa vigente.

##### Modalità di intervento.

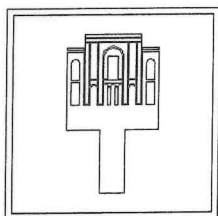
Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) in diretta attuazione del P.R.G. e del presente strumento attuativo .

##### Disciplina degli interventi.

- Tipologia edilizia: a blocco isolato od in linea;
- Densità fondiaria : 1,465 mc./mq. (1.2 mc./mq territoriale), e comunque secondo quanto riportato nelle tavole di progetto;
- Indice di copertura: 25 % della superficie fondiaria;
- Altezza dei fabbricati: non maggiore a ml. 9,00;
- Distanza dai confini di proprietà disciplinati dal successivo art. 5;
- Distacco da spazi pubblici disciplinato dal successivo art. 5;
- Distacco tra fabbricati disciplinato dal successivo art. 5;
- Allineamenti altezze e distacchi come indicati nelle tavole grafiche di progetto,

##### Disciplina dei lotti n. 1-2-3-4-5-6-7-8

- Nella progettazione dei lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 sono vincolanti i parametri indicati nell'elaborato planimetrico "U" relativi a volume, superficie coperta e numero di piani.
- Non sono consentiti accorpamenti di lotti;



## **5. LIMITI DI DISTANZA**

### Distanza tra gli edifici.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte prospettante ortogonalmente, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10. In ogni caso è prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque) tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.

### Distanza tra corpi di fabbrica.

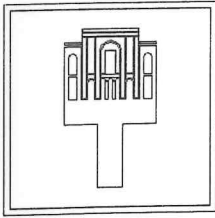
La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte ortogonalmente prospettante, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili;
- b) a ml. 5 (cinque) in ogni altro caso;
- c) è ammessa la distanza di ml. 5.00, quando i locali prospettanti abbiano altre finestre di dimensione sufficiente a soddisfare i limiti di aerazione e illuminazione previsti dalle vigenti norme, su altre pareti. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a un mezzo.

### Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici.

La distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5 (cinque).

Sono consentite distanze inferiori a condizione che le parti sottoscrivano un atto di assenso da registrare a loro cura e spese, con esclusione delle aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici.



Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza massima ammissibile di zona.

Potrà essere consentita nuova edificazione in aderenza nel caso di richiesta concordata tra le due parti confinanti e con garanzia di progettazione coordinata.

Le cabine elettriche e del gas, nonché le strutture per l'erogazione dei servizi pubblici essenziali possono essere realizzate a mt. 1.5 dal confine.

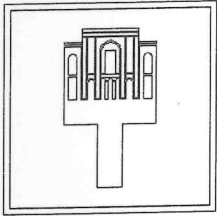
Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G..

La distanza non deve essere inferiore a ml. 5 (cinque), dalle strade di lottizzazione

La distanza della viabilità esterna Est (Strada provinciale n. 39 "Dell'Orcone") è determinata in base alla larghezza della stessa, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1404, e comunque non inferiore a ml. 7,50.

Il Sindaco può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

E' altresì ammessa la costruzione a margine di spazi destinati a strada privata qualora detta strada serva non più di due proprietà e fatte salve le norme di distanza dai confini e dai fabbricati.



## **6. DOTAZIONE PARCHEGGI AREE PRIVATE**

Ai sensi della L. 122/1989, nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Gli spazi per parcheggi comprendendo le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree scoperte all'interno del lotto oppure, nel caso sia dimostrata tale impossibilità anche in aree che non formino parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo da trasciversi a cura del proprietario.

In caso è prescritto che in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina, anche allo scoperto per ogni unità abitativa.

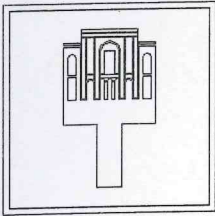
Vanno comunque rispettati i disposti della legislazione vigente.

## **7. RECINZIONI**

Le recinzioni delle aree private non devono superare l'altezza di m. 1.50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e dal piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati. La parte cieca non può superare l'altezza di m. 0.50 con sovrastante eventuale cancellata.

La progettazione esecutiva dovrà prevedere idonee aree per il deposito delle attrezzature destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti.





## 8. ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati o non utilizzati per l'attività dell'edificio devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato.

Nella messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà rispettare le caratteristiche specifiche dei luoghi, la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiungendo la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante.

Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.

Camposampiero il 08 Novembre 2012

Il Tecnico

Arch. Venturin Enrico

Geom. Facco Loris

