

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO (PD)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Piano di Lottizzazione "RESIDENZE CORSO"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

M2019

ART.1 OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo - Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "RESIDENZE CORSO".

Il Piano viene attuato nel rispetto del P.I. vigente, che a seguito di Accordo Pubblico Privato (ex art. 6 LR 11/2004) e Variante Parziale al P.I. n. 16, approvata con D.C.C. n. 16 del 27/04/2018, ha classificato l'ambito di seguito descritto come "zona PU/18".

Per tutto quanto non specificato valgono le Norme Tecniche Operative del P.I. (Var. 16) e il Regolamento Edilizio comunale.

In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore.

In caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti.

In caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

ART.2 CAMPO D'APPLICAZIONE

Le norme si applicano all'area definita perimetro d'ambito del P.d.L..

Le norme e in generale i contenuti del Piano troveranno applicazione nei singoli progetti edilizi finalizzati all'ottenimento dei titoli abilitativi.

ART.3 ATTUAZIONE

Il piano individua n. 3 lotti denominati "Lotto A / B / C".

Ciascun lotto comprende l'ambito privato esclusivo delimitato da recinzione, e una parte ad esso esterna per l'accesso dalla strada e per i parcheggi privati prescritti nel Repertorio Normativo della Var. 16 P.I..

A ciascun lotto è connessa la realizzazione delle opere funzionali agli stessi. Gli interventi edilizi dovranno pertanto prevedere la realizzazione di:

- realizzazione del passo carraio lungo via P. G. Biasi, tramite tombinamento parziale della canaletta stradale, realizzato secondo le indicazioni dell'ufficio LLPP ed in conformita' al progetto pubblico di tombinamento della canaletta;
- realizzazione parcheggi privati esterni alle recinzioni;
- allacciamenti ai pubblici servizi.

Dette opere potranno essere previste dai progetti edilizi, Permesso di Costruire o altro titolo equivalente, e dovranno essere realizzate contestualmente o preliminarmente alla realizzazione dei fabbricati.

I progetti edilizi dovranno ottenere i pareri e le autorizzazioni previste dalla normativa urbanistica ed in particolare:

- parere del Consorzio di Bonifica relativamente alla nuova edificazione previa presentazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa al singolo progetto edilizio, così come prescritto dalla VCI della Var. 16 del P.I., in conformita' al parere n.467 del 9-01-2018 del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

ART.4 ATTUAZIONE PARZIALE

L'edificazione potrà riguardare tutto o parte del volume attribuito ai singoli Lotti. La quota di edificabilità non realizzata potrà essere oggetto di successiva

istanza edilizia.

ART.5 GRADI DI FLESSIBILITÀ AMMESSI

Si prevedono i seguenti gradi di flessibilità:

- trasferimento del Volume, fino al limite del 30%, tra i Lotti B e C;
- spostamento verso nord o verso sud del confine tra i Lotti B e C;
- fusione dei Lotti B e C nel rispetto: del massimo Involuppo, dell'altezza massima e del numero di piani.
- divisione del Lotto A in due lotti, fermo restando il volume complessivo di mc 1410.

In ciascuno di questi casi con il Progetto Edilizio dovrà essere presentato un planivolumetrico parziale di aggiornamento sottoscritto dagli aventi titolo sui lotti oggetto di variazioni.

Sono consentite modifiche relative alla posizione degli accessi carrai, nei limiti di quanto previsto dal parere nr. 10524 del 23-5-2017 espresso dal settore Lavori Pubblici del Comune allegato al presente Piano e dal Codice della Strada.

ART.6 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

All'ambito è assegnata dalla Variante 16 del P.I. la destinazione "RC". Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 52 delle NTO.

ART.7 ZERO URBANISTICO

Il Planivolumetrico stabilisce lo "Zero urbanistico" per la misurazione delle altezze dei fabbricati, in cm 30 rispetto alla quota "0.00" del rilievo, corrispondente alla quota media del marciapiede esistente sul lato est di via G.Biasi.

ART.8 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- il Volume massimo complessivo pari a mc. 2.820;
- il numero massimo di n. 2 piani abitabili fuori terra;

- la massima altezza dei fabbricati: 6,50 m;
- il Massimo Inviluppo;
- la distanza tra i fabbricati di Lotti diversi $\geq 10,00$ m (se non in aderenza);
- lo zero urbanistico;
- la dotazione di posti auto privati prevista dal Repertorio Normativo della Var. 16 P.I..

ART.9 ELEMENTI INDICATIVI

Costituiscono **elementi indicativi** del Piano Urbanistico Attuativo:

- la sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo;
- le quote e la posizione di progetto degli accessi ai Lotti (v. artt.6-8);
- l'allineamento del fronte dei fabbricati su via G.Biasi
- l'indice di permeabilità indicato a titolo illustrativo nel planivolumetrico.

ART.10 AREE A SERVIZI

L'accordo P.P. ha previsto la monetizzazione delle aree a servizi, dimensionate sui 24 abitanti teorici, come previsto dall'art. 32 della L.R. 11/2004.

ART.11 DECORO DEGLI EDIFICI – ELEMENTI ARCHITETTONICI TIPICI

Il progetto degli edifici dovrà prevedere lo studio delle forme, dei particolari, dei colori e dei materiali, che dovrà essere illustrato con elaborati grafici, ed eventuali viste prospettiche e fotoinserti.

Preferibilmente i fabbricati dovranno confermare gli allineamenti e gli orientamenti dei preesistenti edifici.

Gli impianti tecnologici e i volumi tecnici dovranno preferibilmente essere integrati, mascherati e non costituire elementi di disturbo o di degrado architettonico.

Gli impianti di ricezione radio-televisiva dovranno essere collocati in posizione defilata, tale da ridurre l'impatto visivo.

Pannelli solari e fotovoltaici dovranno integrarsi organicamente con l'edificio.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. Da tale relazione dovranno risultare i criteri progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

ART.12 CARATTERISTICHE DELLE AREE ESTERNE

Il Progetto Edilizio dei fabbricati dovrà descrivere la sistemazione esterna, le recinzioni e le opere esterne alle recinzioni (artt.13-14-15).

Le specie arboree dovranno essere latifoglie e tra queste saranno da preferire le specie autoctone. Eventuali specie non autoctone potranno essere autorizzate previa relazione che ne motivi la scelta.

Le siepi dovranno essere preferibilmente di specie autoctone.

Le pavimentazioni dovranno essere preferibilmente di tipo semi-permeabile.

ART.13 RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere uniformate nelle dimensioni, avere uno zoccolo in muratura o c.a. con altezza fuori terra di massimo 0,50 m e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice, e raggiungere un'altezza massima complessiva di 1,50 m. Sono ammesse reti metalliche plastificate, interposte a siepi di mascheramento.

In corrispondenza degli accessi ai fabbricati sono ammesse parti in muratura di altezza non superiore a 1,50 m (per contatori, citofono,...).

La realizzazione delle recinzioni lungo via G. Biasi sarà possibile solamente una volta completata la realizzazione del tombinamento del fossato ad opera del Comune di Camposampiero, fino ad allora le recinzioni dal lato strada dovranno essere di tipo facilmente rimovibile, con pali e rete. I proprietari dovranno garantire l'accesso ai lotti da parte degli operatori nella fase di realizzazione del suddetto tombinamento e contestuale marciapiede.

ART.14 PARCHEGGI PRIVATI

In aggiunta a quanto previsto dall'art. 44 delle N.T.O. del P.I. i progetti edilizi dovranno prevedere almeno 1 posto auto per unità abitativa, da realizzarsi all'esterno delle recinzioni, in prossimità degli accessi carrai. Nel caso in cui i progetti edilizi dovessero prevedere un numero superiore o inferiore di unità abitative rispetto a quelle descritte dal PdiL, i posti auto dovranno essere aumentati o potranno essere diminuiti. Nel Planivolumetrico vengono indicate le posizioni dei posti auto previsti e di quelli in eventuale aggiunta.

La pavimentazione degli stalli dovrà essere realizzata con pavimentazione di tipo drenante.

ART.15 ACCESSI AI LOTTI

Gli accessi carrai dovranno costituire parte integrante del progetto dei fabbricati e rispettare il Codice della Strada e il parere espresso dal settore LL.PP. del Comune, allegato al Piano.

La realizzazione degli stessi dovrà tassativamente rispettare, per il tombinamento della canaletta, le quote di posa definite sulla base del progetto esecutivo di tombinamento della canaletta fornito dal Comune (redatto dallo Studio Tecnico ing. Giuliano Zen).

ART.16 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

I progetti edilizi dovranno prevedere l'allacciamento ai pubblici servizi previo rilascio delle autorizzazioni previste dagli Enti gestori e del Comune, proprietario della strada.

Limitatamente ai servizi elettrico e telefonico il primo intervento in ordine cronologico dovrà predisporre un progetto generale e realizzare la canalizzazione che diventerà poi comune agli altri interventi, almeno fino all'altezza del proprio accesso.

I progettisti

Arch. Francesco Pinton

A circular professional stamp for Francesco Pinton, an architect. The stamp contains the text: "REG. PROFESSIONISTI ARCHITETTI", "FRANCESCO PINTON", "Sezione A", "n° 2976", and "ORD. - PADOVA - 1902/1903". A handwritten signature is written over the stamp.

Arch. Matteo Grassi

A circular professional stamp for Matteo Grassi, an architect. The stamp contains the text: "REG. PROFESSIONISTI ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MATTEO GRASSI", "n° 1873", and "ORD. - PADOVA - 1902/1903". A handwritten signature is written over the stamp.