

progettazione

progettista

INGEGNERIA - ARCHITETTURA - URBANISTICA - SICUREZZA



**G.S.P. s.r.l.**

Via Collodi, n. 2 - PADOVA (PD)

UFFICI:

Via Roma, n. 130/B- Albignasego - PD

Tel./Fax 049.8625710

email: garengosp@gmail.com

architetto  
**SANDRO GARENGO**

committente

**Pellegrini Albina**

**Pellegrini Diana**

**Pellegrini Dino Antonio**

**Pellegrini Nadia**

**Pellegrini Paolino**

**Pellegrini Zeno**

luogo

**COMUNE DI ALBIGNASEGO  
PROVINCIA DI PADOVA**

data

novembre 2017

progetto

nome file

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE - Z.T.O. C2B/59**

\_tav 23.doc

fase progettuale

scala

**PROGETTO DEFINITIVO**

varie

titolo elaborato

elaborato

**Norme Tecniche d'Attuazione**

**tav. 23**

SCHEMA DI  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.  
“IOLANDA”

INDICE

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	pag. 2
Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO.....	pag. 2
Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO .....	pag. 3
Articolo 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	pag 3
Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI .....	pag. 4
5.1 – Prescrizioni particolari di P.R.G. ....	pag. 4
Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	pag. 4
Articolo 7 – NORME PER LA EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI .....	pag. 4
Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI .....	pag 6
Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI.....	pag .7
9.1 – Standard Residenziali .....	pag. 7
9.2 – Standard Commerciale .....	pag.
9.3 – Standard Direzionale.....	pag.
9.4 – Standard totali .....	pag. 7
Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI .....	pag. 8
Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI .....	pag. 8

## **Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme, conformi al vigente Regolamento P.U.A. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., disciplinano gli interventi del Piano di Lottizzazione denominato “.....IOLANDA.....” la cui area è classificata dal vigente P.I. come zona C2B..., sottozona 59....., meglio identificata nello elaborato ...TAVOLA N. 7..... (indicare la tavola di progetto)

## **Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO**

Il Piano di Lottizzazione / di Recupero è composto dai seguenti elaborati previsti dal vigente Regolamento P.U.A.:  
(riportare elenco completo degli elaborati)

- TAV. 1 – Costituita dalla presente relazione tecnica illustrativa.
- TAV. 2 – Evidenziato l’ambito di intervento indicato nel P.I. La tavola individua l’ambito di intervento sulla mappa catastale, sull’estratto del P.A.T., sull’estratto di P.I. e sul rilievo con il relativo Calcolo delle Superfici.
- TAV. 3 – Evidenziato l’ambito di intervento definito in fase progettuale sul rilievo con il relativo Calcolo delle Superfici. La tavola individua gli ambiti sulla mappa catastale e sul fotopiano.
- TAV. 4 – Rilievo celerimetrico con il relativo libretto misure.
- TAV. 5 – Sovrapposizione del perimetro corrispondente all’ambito di progetto sulla mappa catastale da cui è possibile ricostruire il mosaico delle proprietà con i relativi dati dimensionali e delle ditte aventi titolo.
- TAV. 6 – Le fotografie a colori (di cui sono individuati i con i con visuali) evidenziano la situazione attuale del sito oggetto dell’intervento e delle zone circostanti.
- TAV. 7 – Dimensionamento del Piano di Lottizzazione e Planimetria di progetto. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.I. prevedono per la zona C2B/59 un indice di edificabilità territoriale pari a 1,10 mc/mq ed un volume massimo edificabile pari a 6’105,00 mc.. La volumetria totale consente l’insediamento di n° 51 abitanti, con conseguente richiesta di mq. 255,00 di area a parcheggio e mq. 255,00 di area a verde e a parco; il Repertorio Normativo di P.I. prevede la realizzazione di 450,00 mq di area a parcheggio.
- TAV. 8 – Planivolumetrico del Piano di Lottizzazione.
- TAV. 9 – Planimetria massimo inviluppo fabbricati con quote e distanze minime dai fabbricati esistenti. .
- TAV. 10 – 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.
- TAV. 11 – Segnaletica stradale. Il progetto propone la realizzazione della viabilità completa di segnaletica stradale verticale ed orizzontale.
- TAV. 12 –Rispetto L. 13/89, Reg. Att. D.M. 236/89. Il progetto propone la realizzazione di marciapiedi e degli interventi per l’eliminazione delle barriere architettoniche, in conformità alla L.13/89 e successive modificazioni ed integrazioni.
- TAV. 13 – Fotoinserimenti.
- TAV. 14 – Viste tridimensionali dell’area di progetto.
- TAV. 15 – Planimetria di progetto con evidenziata la rete di smaltimento delle acque bianche.
- TAV. 16 – Planimetria di progetto con evidenziata la rete di smaltimento delle acque nere.
- TAV. 17 – Profili delle condotte per le acque bianche e le acque nere con particolare della sezione stradale.
- TAV. 18 – Planimetria di progetto della rete Telecom e fibra ottica.
- TAV. 19 – Planimetria di progetto della distribuzione dell’illuminazione pubblica.
- TAV. 20 – Planimetria di progetto della rete di distribuzione del gas metano.

- TAV. 21 – Planimetria di progetto della rete di distribuzione dell’acquedotto.  
 TAV. 22 – Planimetria di progetto della rete Enel.  
 TAV. 23 – Norme Tecniche d’Attuazione.  
 TAV. 24 – Schema di Convenzione.  
 TAV. 25 – Prontuario di mitigazione ambientale.  
 TAV. 26 – Computo metrico estimativo.

### Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

La attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da articolo N.T.A. del vigente P.I.:

Superficie territoriale C2B/59	mq 5550,00
Superficie territoriale C2B/59 - rilievo ambito	mq 5869,55
Superficie territoriale ambito d’intervento – stato di progetto	mq 6150,20
Volumetria residenziale	mc. 6105,00
Volumetria / Superficie direzionale (SLP)	mc/ mq .....
Volumetria / Superficie commerciale (SLC)	mc/ mq .....
Volumetria / Superficie ricettiva (SLP)	mc/ mq .....
Superficie destinata alla istruzione	mq .....
Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune	mq .....
Superficie destinata a verde pubblico / uso pubblico	mq 267,90
Superficie destinata a parcheggio pubblico / uso pubblico	mq 470,65
Altezza massima	ml 9,00

### Articolo 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La 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 dello articolo 22 del Codice della strada, (ove previsto nel caso di demolizione di edifici esistenti)

Presentazione della istanza di demolizione degli edifici esistenti, così come evidenziati nella tav. ....;

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 della avvenuta demolizione degli edifici esistenti che ricadono sulla area destinata ad Opere di Urbanizzazione;

Permesso di Costruire / presentazione della Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli interventi edilizi;

Autorizzazione ai sensi dello articolo 22 del Codice della strada, per gli accessi carrai.

### Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI

Nello ambito del Piano di Lottizzazione Comparto attuativo sono previsti i seguenti interventi: (descrizione sintetica degli interventi previsti distinti per “categorie di opere”)

5.1 – Prescrizioni particolari di P.R.G.

Come da punto ... articolo ..... N.T.A. del vigente P.R.G. nel presente Piano di Lottizzazione sono previsti i seguenti interventi:  
(riportare prescrizione particolare P.R.G.)  
(descrizione sintetica a riguardo della proposta progettuale)

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

La area interessata dal Piano di Lottizzazione / di Recupero è suddivisa in n. 6 lotti secondo lo schema riportato nella tav. 7

Non è ammessa variazione della suddivisione, né accorpamento di singoli lotti.

I parametri urbanistici che disciplinano la edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nelle tav. 7 ed indicati nello articolo seguente.

E' ammesso lo spostamento di volumetria all'interno dei singoli lotti con un massimo del 15% del volume assegnato ad ogni singolo lotto, vedi tav. n. 7, per una sola volta.

## **Articolo 7 – NORME PER LA EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI**

La edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

### **LOTTO n. 1**

Superficie fondiaria mq. 747,00

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,27.....

Volume totale mc 945,00 di cui:

Volume residenziale mc 945,00

Volume commerciale mc. ....

Volume direzionale mc. ....

Superficie commerciale (SLC) mq ..... (specificare la singola tipologia di attività)

Superficie direzionale (SLP) mq .....

Superficie ricettiva (SLP) mq .....

Superficie destinata alla istruzione mq. ....

Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq. ....

Altezza massima m 9.00

Distanze :

Distanze dai confini m 5,00

Distanze dalle strade m 5,00

Distanze dai fabbricati m 10,00

Tipologie: Blocco

### **LOTTO n. 2**

Superficie fondiaria mq. 709,30

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,34

Volume totale mc 950,00 di cui:

Volume residenziale mc 950,00.....

Volume commerciale mc. ....

Volume direzionale mc. ....

Superficie commerciale (SLC) mq ..... (specificare la singola tipologia di attività)

Superficie direzionale (SLP) mq .....

Superficie ricettiva (SLP) mq .....

Superficie destinata alla istruzione mq. ....

Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq. ....

Altezza massima m 9,00

Distanze :

Distanze dai confini m 5,00

Distanze dalle strade m 5,00

Distanze dai fabbricati m 10,00

Tipologie: Blocc

LOTTO n. 3

Superficie fondiaria mq 755,60

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,25.....

Volume totale mc 945,00 di cui:

Volume residenziale mc 945,00.....

Volume commerciale mc. ....

Volume direzionale mc. ....

Superficie commerciale (SLC) mq ..... (specificare la singola tipologia di attività)

Superficie direzionale (SLP) mq .....

Superficie ricettiva (SLP) mq .....

Superficie destinata alla istruzione mq. ....

Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq. ....

Altezza massima m 9.00

Distanze :

Distanze dai confini m 5,00

Distanze dalle strade m 5,00

Distanze dai fabbricati m 10,00

Tipologie: Blocco

LOTTO n. 4

Superficie fondiaria mq 803,30

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1.44 .....

Volume totale mc 1160,00 di cui:

Volume residenziale mc. 1160,00.....

Volume commerciale mc. ....

Volume direzionale mc. ....

Superficie commerciale (SLC) mq ..... (specificare la singola tipologia di attività)

Superficie direzionale (SLP) mq .....

Superficie ricettiva (SLP) mq .....

Superficie destinata alla istruzione mq. ....

Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq. ....

Altezza massima m 9,00

Distanze :

Distanze dai confini m 5,00

Distanze dalle strade  $\geq$  m 7,50

Distanze dai fabbricati m 10,00

Tipologie: Blocco

LOTTO n. 5

Superficie fondiaria mq 720,60

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,31.....

Volume totale mc 945,00 di cui:

Volume residenziale mc 945,00.....  
Volume commerciale mc. ....  
Volume direzionale mc. ....  
Superficie commerciale (SLC) mq ..... (specificare la singola tipologia di attività)  
Superficie direzionale (SLP) mq .....  
Superficie ricettiva (SLP) mq .....  
Superficie destinata alla istruzione mq. ....  
Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq. ....  
Altezza massima m 9,00  
Distanze :  
Distanze dai confini m 5,00  
Distanze dalle strade  $\geq$  m 7,50  
Distanze dai fabbricati m 10,00  
Tipologie: Blocco

#### LOTTO n. 6

Superficie fondiaria mq 794,0  
Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,46.....  
Volume totale mc 1160,00 di cui:  
Volume residenziale mc. 1160,00.....  
Volume commerciale mc. ....  
Volume direzionale mc. ....  
Superficie commerciale (SLC) mq ..... (specificare la singola tipologia di attività)  
Superficie direzionale (SLP) mq .....  
Superficie ricettiva (SLP) mq .....  
Superficie destinata alla istruzione mq. ....  
Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq. ....  
Altezza massima m 9,00  
Distanze :  
Distanze dai confini m 5,00  
Distanze dalle strade  $\geq$  m 7,50  
Distanze dai fabbricati m 10,00  
Tipologie: Blocco

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

Si fa riferimento ai contenuti di cui allo articolo 11.2 del vigente Regolamento P.U.A. meglio specificati nello allegato “Elenco elaborati progetto definitivo”.

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

“la sagoma di inviluppo edilizio limite” quotato, così come identificato nella tav. n. 9 entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra ed interrati;

Allo interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

Le sagome del planivolumetrico indicate nella tav. n. 7...

.....  
.....

## 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.I, nonché nel rispetto degli articoli 15 e 17 del vigente Regolamento P.U.A.

### 9.1 – Standard Residenziali

Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:

verde pubblico / uso pubblico: mq 267,90.....  
parcheggi pubblici / uso pubblico: mq 470,65.....

(ove previsto)

Standard secondari:

istruzione in cessione / asservimento: mq. ....  
attrezzature di interesse comune in cessione / asservimento: mq. ....  
verde pubblico / uso pubblico: mq. ....

### 9.2 – Standard Commerciale (specificare il tipo di attività)

Standard primari per gli insediamenti di tipo commerciale:

verde pubblico / uso pubblico: mq. ....  
parcheggi pubblici / uso pubblico: mq. ....

(ove previsto)

Standard secondari: 9.3 –

Standard Direzionale

Standard primari per gli insediamenti di tipo direzionale:

verde pubblico / uso pubblico: mq. ....  
parcheggi pubblici / uso pubblico: mq. ....

(ove previsto)

Standard secondari:

.....

### 9.\_ – Standard ..... (specificare altra destinazione di uso)

Standard primari per gli insediamenti di tipo .....:

verde pubblico / uso pubblico: mq. ....  
parcheggi pubblici / uso pubblico: mq. ....

(ove previsto)

Standard secondari:

.....

### 9.4 – Standard totali

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



Standard primari:

- verde pubblico / uso pubblico mq 255,00
- parcheggi pubblici / uso pubblico mq 450,00

Standard secondari:

- istruzione in cessione / asservimento: mq. ....
- attrezzature di interesse comune in cessione / asservimento: mq. ....
- verde pubblico / uso pubblico: mq. ....

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 267,90
- parcheggi pubblici / uso pubblico mq 470,65

(ove previsto) Standard secondari:

- istruzione in cessione/asservimento: mq. ....
- attrezzature di interesse comune in cessione / asservimento: mq. ....
- verde pubblico / uso pubblico: mq. ....

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire allo uso pubblico è precisata nella tav. n. .... "Aree da cedere e/o da asservire allo uso pubblico".

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

(Specificare se lo schema degli accessi carrai e pedonali è da considerarsi prescrittivo o indicativo, purché nel rispetto della legislazione vigente e del Regolamento P.U.A.).

#### **Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI (necessario in sede di D.I.A.)**