

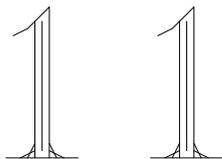
Ing. GIAN ANTONIO MAZZOCCHIN

ufficio: via BRENTILLA, 54 35013 CITTADELLA (PD)

tel. 049/5970666 338/3569966

c.f. MZZ GNT 60A21 C743D

Tav.



PROGETTO : Piano di Lottizzazione "OLIVARI GREEN"

OGGETTO : Norme tecniche d'attuazione

COMUNE: Galliera Veneta (PD)

DITTA : *Costruzioni Martini S.r.l.*
Birollo S.n.c. di Marchiori Elda & Figli

SCALE

DATA DICEMBRE 2018

NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI – EDIFICABILITA'

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella classificata Z.T.I.O. n. 3.4 ed APP 2 nell'attuale P.I. e compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche e descritta negli elaborati, parti integranti del Piano.

L'edificabilità nella zona soggetta al Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche operative. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito. Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P. di L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P. I. vigente.

Art.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del P.di L. dovranno essere realizzate in un unico stralcio e consecutivamente.

Art.3 – DETERMINAZIONE DEI LOTTI E SAGOME DEGLI EDIFICI

Le dimensioni dei lotti (indicative individuate nel planivolumetrico tavola n. 4) potranno essere variate con aumenti o diminuzione delle superfici mediante accorpamenti o divisione degli stessi. E' possibile lo spostamento e la modifica della superficie coperta di ogni singolo edificio fermo restando quanto riportato nel successivo Art. 6.

Art.4 – TIPOLOGIA EDILIZIA

E ammessa la costruzione di edifici mono, bifamigliari e a schiera, non sono ammessi complessi condominiali con appartamenti.

Il numero massimo di piani fuori terra è di due, è ammesso l'eventuale sottotetto solo se la costruzione è a piani sfalsati. E' sempre ammesso un piano interrato in aggiunta al volume massimo urbanistico determinato nel successivo Art.11.

Norme tecniche di attuazione – Piano di Lottizzazione “Via Olivari”

Art.5 – PRESCRIZIONI PER I FABBRICATI POSIZIONATI LUNGO VIA OLIVARI

Per gli edifici da erigersi lungo via Olivari è previsto un allineamento obbligatorio (come indicato nella tavola di progetto) pari alla distanza di mt. 5.00 dalle sedi ciclopedonale e marciapiede. I fronti di tali edifici dovranno inserirsi armonicamente nel contesto, ovvero dovranno rispettare i seguenti parametri:

- L'altezza massima dovrà essere di mt. 7,5 con riferimento alla quota del marciapiedi.
- La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra 0 e 40%
- Sui fronti che prospettano la via Olivari non sono ammessi aggetti a sbalzo esterni alla sagoma dell'edificio.
- Gli sporti del tetto non dovranno essere superiori a 120 cm.
- L'illuminazione naturale dell'eventuale sottotetto potrà avvenire con finestre inserite nella copertura e con il suo stesso andamento e non saranno ammessi abbaini.

Art.6 – INDICE DI COPERTURA

Le superfici coperte massime sono indicate dalle sagome di massimo ingombro di cui alla tavola n. 4, fermo restando che non può essere superato, complessivamente, il 32,70% della superficie fondiaria del comparto ricalcolata e comunque nel rispetto delle distanze dai confini (5 metri salvo deroga del confinante) e dai fabbricati (minimo 10 metri D.M. del 1968). I porticati e/o posti auto coperti al piano terra possono essere realizzati, in aggiunta e fino ad un massimo del 20% alla superficie coperta ammissibile.

Art.7 – DISTANZE DAI CONFINI

La distanza minima dai confini non dovrà essere inferiore a metri 5 (cinque). Sono ammesse deroghe a quanto previsto se ottemperanti a quanto previsto alle N.T.O. del P.I. vigente del Comune di Galliera Veneta.

Art. 8 – DISTANZA TRA FABBRICATI

La distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica prospicienti non dovrà essere inferiore a metri 10 (dieci).

Art. 9 – DISTANZA DALLE STRADE

Fermo restando la distanza minima di metri 5 dal confine con le aree da cedere al comune per standard e viabilità, la distanza minima dal nastro stradale non dovrà essere inferiore a metri 5 (cinque) per quanto riguarda la viabilità secondaria e non dovrà essere inferiore a

Norme tecniche di attuazione – Piano di Lottizzazione “Via Olivari”

metri 7.50 (sette e cinquanta) per quanto riguarda la via Olivari e la costruenda strada tratto nord-sud.

Art. 10 – QUOTA BASE DI RIFERIMENTO

La quota “zero urbanistico” si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici e corrisponde alla quota riferita al percorso pavimentato ciclopedonale pubblico limitrofo ai lotti edificabili.

Art. 11 – VOLUME

Il volume massimo urbanistico fuori terra determinato nell'accordo pubblico privato è di mc. 6.800 per l'intero comparto. Tale volume verrà ripartito nei vari edifici anche con quantità diverse fermo restando che la somma dei volumi dei singoli edifici non potrà superare il volume imposto con l'accordo pubblico privato. Sono comunque esclusi dal computo del volume il piano interrato ed i porticati e/o posti auto coperti nei limiti del 20% della superficie copribile.

Art. 12 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione d'uso prevista dal presente Piano è prevalentemente quella residenziale. Potranno essere ammesse anche attività a questa connesse (direzionali e/o commerciali) purché non in contrasto con la prevalente destinazione del P.d.L. e comunque nel rispetto del vigente strumento urbanistico del Comune di Galliera Veneta.

Art. 13- AREE SCOPERTE PRIVATE E RECINZIONI

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni per la viabilità interna dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Edilizio. I pluviali della copertura, dovranno possibilmente sversare su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.

Il Permesso di Costruire per i fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni.

Le rampe di uscita da eventuali parcheggi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sulla sede viaria pubblica, che dovrà essere agevolmente visibile.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm. Potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere

Norme tecniche di attuazione – Piano di Lottizzazione “Via Olivari”

l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Nelle recinzioni tra i lotti, di altezza massima di 1,50 m, potranno essere accostate siepi di mascheramento.

ART. 14 - PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere se possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura;

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere equivalente o migliore della classe energetica B;

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati;

Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 3 kWp per ogni unità abitativa compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico;

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili;

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa e della richiesta di permesso di agibilità, rispettivamente il Progettista e il Direttore Lavori, dovranno presentare esplicita relazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

Art. 15 – PARCHEGGI

Le aree destinate a parcheggi privati dovranno essere quantificate in ottemperanza alle leggi e normative vigenti, ovvero ogni nuova costruzione ad uso residenziale dovrà prevedere, in unico corpo con il fabbricato principale, locali idonei a contenere almeno 1 posto macchina della superficie utile minima di mq. 15, dovendo comunque essere soddisfatta la dotazione di parcheggio minima (1 mq per ogni 10 mc) prevista dalla L. 122/89 calcolata sul volume complessivo del fabbricato.

In particolare ogni nuova unità abitativa dovrà prevedere una superficie per parcheggio e/o ricovero auto così articolata: due posti auto per ogni alloggio, di cui almeno uno coperto in unico corpo con il fabbricato principale.

Norme tecniche di attuazione – Piano di Lottizzazione “Via Olivari”

I posti macchina coperti se previsti con tipologia a box singolo dovranno avere una superficie netta minima di mq. 15, se previsti per contenere più di una autovettura dovranno avere una superficie netta minima multipla di mq. 12,50.

Lo stesso modulo di superficie netta a parcheggio (mq. 12,50) deve essere previsto per i posti auto interni al lotto.

Le aree a parcheggio privato – posti auto esterni al fabbricato – hanno carattere prescrittivo e rappresentano la dotazione minima.

Gli spazi destinati a parcheggio sia interno che esterno dovranno rispondere a criteri razionali di posizionamento e fruizione dimostrati, in fase di singoli progetti esecutivi, da idonei elaborati grafici.

Art. 16 – DATI GENERALI

Dati dimensionali

Superficie territoriale perimetro d'intervento	mq	10261.98
Volume massimo edificabile	mc	6800.00
Indice fondiario mc/mq		0,965

Ripartizione della superficie territoriale totale

Superficie fondiaria	mq	7046.58
Superficie a strade	mq	1128.83
Superficie a marciapiedi e ciclabile	mq	656.57
Superficie a verde	mq	880.00
Superficie a parcheggi pubblici	mq	550.00
TOTALE STANDARDS	mq	3215.40