

COMMITTENTI:

Sig. **PRETTO MARINO**  
via Gazzo, 17  
35035 - Mestrino (PD)

PROVINCIA DI PADOVA  
**COMUNE DI MESTRINO**  
via Don Bosco

PROGETTO URBANISTICO

PROGETTO:

**P.U.A "La Corte"**

- Accordo P.P. Pretto Marino
- Accordo P.P. Parrocchia di San Giovanni Battista

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI

**Arch. Renzo Paccagnella**  
via Dalla Zuanna, 7; 35035 - Mestrino (PD)  
Tel./Fax: 049.9001499; E-mail: archrp@tin.it  
P.I. 01121790289

OGGETTO:

**- NORME PARTICOLARI DI  
ATTUAZIONE**

**Gallo** Associati  
architettura \_ ingegneria

via Ponterotto, 84; 35010 - Villafranca Padovana (PD)  
Tel./Fax: 049.9075699; E-mail: tecnico@galloassociati.it  
P.I./C.F. 04268220284

|           |            |
|-----------|------------|
| scala     | -          |
| data      | Dic. 2014  |
| pratica   | 1208       |
| agg.      | Marzo 2015 |
| operatore | T          |

|          |
|----------|
| ALLEGATO |
| <b>F</b> |

**COMUNE DI MESTRINO**

**P.U.A. “LA CORTE”**

**NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**

I Progettisti:

**Gallo Diego ingegnere**

**Paccagnella Renzo architetto**

# **P.U.A. “LA CORTE”**

## **NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**

### **ART.1 - OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.**

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato “*LA CORTE*” in località *Lissaro di Mestrino*.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche Operative dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma del P.I.. 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 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.**

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono quelle previste dall'art. 16 delle N.T.O. del Piano degli Interventi per le zone residenziali, ne consegue che è presente una destinazione prevalente residenziale, gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione residenziale adottandone i relativi parametri.

### **ART. 3 - DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.**

Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nelle Tavole del P.U.A., con apposita differente grafia. Esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al livello medio del mare. Nel rilievo dell'area sono stati adottati appositi capisaldi, la cui monografia compare nella Tav. 02.

La quota zero (Q.z.) si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici ed il calcolo del volume, viene precisata in sede di rilascio del Permesso di Costruire, tenendo conto delle opere di urbanizzazione previste dal piano e definite in sede di progetto esecutivo.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree quotate e non quotate nelle planimetrie di

piano, vengono precisate in sede di frazionamento delle medesime zone ed aree.

#### **ART. 4 - ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- La nuova volumetria realizzabile di progetto con possibilità di recuperare il volume non realizzato o realizzabile del primo stralcio nell'ambito del secondo stralcio, ferma restando la volumetria massima ammissibile per la Z.T.O. C2PER/22 ter oggetto di Piano guida e di accordo pubblico-privati riportata nella convenzione urbanistica.
- La massima altezza dei fabbricati di m. 9,00 con il vincolo di un'altezza massima per tutti i fronti edilizi lungo gli spazi pubblici e privati retrostanti che non deve superare i m 7,50;
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, con la precisazione che la stessa potrà essere modificata per adeguarla al rispetto minimo delle distanze dai confini reali dei lotti e/o ambiti individuati dal piano;
- L'indice ecologico di permeabilità non inferiore al 30% della superficie fondiaria complessiva;
- L'indice ecologico in riferimento alla previsione di alberature autoctone non inferiore a 40 unità per ettaro e di 60 unità per ettaro di arbusti;
- I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A., fatta salva la possibilità, nel caso di medesima proprietà, per gli edifici esterni esistenti ed interni di nuova costruzione, di ampliamento anche con trasposizione di volume tra zone territoriali omogenee diverse, in deroga al limite di inviluppo previsto dal P.U.A.;
- I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- La quota Q.Z. (0.00 di riferimento) per il calcolo delle altezze e del volume
- L'entità delle dotazioni minime di standard di verde e parcheggio.

Sono ammesse variazioni alla volumetria, indicata dal Piano per ciascun edificio, o ambito edificatorio ferme restando la volumetria totale e le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati e/o ambiti di inviluppo, in questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire, un planivolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard minimi primari di Piano, modifiche non rilevanti della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere meglio precisate in sede di progetto esecutivo anche al fine del rispetto delle prescrizioni Comunali e degli Enti erogatori i servizi a rete. In particolare la cabina elettrica, qualora espressamente richiesto dall'Enel, potrà essere realizzata su area a verde pubblico, eccedente il primario nel rispetto delle norme del P.I. presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvabili

direttamente dalla Giunta Comunale.

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:

- La sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo;
- Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente, esterna al Piano;
- Saranno ammesse modifiche alle aree a standard di sosta purché nel rispetto della dotazione complessiva degli standard minimi primari richiesti dal P.U.A.

#### **ART. 5 - STRADE E PERCORSI PEDONALI, CARRABILI**

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

#### **ART. 6 - AREE A VERDE ATTREZZATO, PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco,

dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi.

Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **ART. 7 - AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI**

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dall'art. 22.3.9 delle N.T.O. del P.I..

Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 60 cm.; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

Nella realizzazione della recinzione in fregio al piano pedonale dovranno essere previsti, con soluzioni tecniche ed architettoniche unitarie, appositi spazi per l'alloggiamento dei contenitori per i Rifiuti solidi urbani accessibili dall'esterno dagli operatori ambientali.

#### **ART. 8 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato. In tal caso verrà confermato il progetto

urbanistico-definitivo delle opere approvato con il P.U.A., con gli eventuali approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri degli Enti, Servizi ed uffici preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

## **ART. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per il contenimento dei consumi idrici, si consiglia per le acque pluviali provenienti dalle coperture di convogliarle in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, riducendo le immissioni in fognatura;

Per le prestazioni energetiche, **dovrà** essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere almeno di **classe energetica B**;

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, per l'impiego di energie alternative, compatibilmente con le superfici disponibili, si utilizzeranno modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico;

Per la produzione di acqua calda sanitaria si consiglia l'utilizzo di fonti rinnovabili;

Per la raccolta dei rifiuti col sistema "porta a porta", 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 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. 10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE**

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
- di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
- di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di

requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.

I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate.

In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante.

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. 11 PIANI SEMINTERRATI-INTERRATI**

Per le nuove costruzioni da realizzare nell'ambito del P.U.A. viene fatto divieto di realizzare piani seminterrati e/o interrati anche se privi di accessi o rampe esterne.

#### **ART. 12 DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.I. e regolamenti comunali vigenti.