

# P.U.A.

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Piano di Lottizzazione residenziale

### COMPARTO C2/12 VIGODARZERE

DITTA PROPRIETARIA:

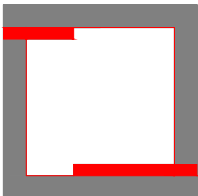
GEOLCO COSTRUZIONI S.A.S.

## NORME TECNICHE e PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Via Spinetti 12/a 35010 VIGODARZERE (PD)  
tel: 049-8841637 cell: 347-3479074  
e-mail: davide.zattarin@gmail.com

geom. DAVIDE ZATTARIN  
arch. DEMETRIO ZATTARIN

**ZATTARIN**  
STUDIO TECNICO  
D'ARCHITETTURA



# B

ALLEGATO

aprile 2018 agg.to settembre 2018

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE e  
PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA e MITIGAZIONE AMBIENTALE**

**INDICE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI .....	2
ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO .....	3
ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI .....	3
ART. 4 - EDIFICAZIONE.....	4
ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO e PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA NEI SINGOLI LOTTI .....	4
ART. 6 - DISTACCHI E DISTANZE .....	5
ART. 7 - PIANI ED ALTEZZE DEGLI EDIFICI, LOCALI DI SOTTOTETTO E COPERTURE.....	5
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	5
ART. 9 - AREE SCOPERTE .....	5
ART. 10 - POSTI AUTO .....	5
ART. 11 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE .....	6
ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	6
ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI .....	6

**PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE**

ART. 14 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	8
ART. 15 - CONTENUTI .....	8
ART. 16 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI .....	8
ART. 17 - PRESCRIZIONI NORMATIVE.....	9
ART. 18 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI : MODALITA' ESECUTIVE .....	9
ART. 19 - MATERIALI DI FINITURA .....	10
ART. 20 - IMPIANTI TECNOLOGICI .....	10
ART. 21 - SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI .....	10
ART. 22 - CARATTERI ENERGETICI .....	10
ART. 23 - VIABILITA' .....	11
ART. 24 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO.....	11
ART. 25 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE PRIVATO E PUBBLICO .....	11
ART. 26 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE .....	11
ART. 27 – ELEMENTI DI ARREDO .....	11
<b>CONCLUSIONI</b> .....	12

## **ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI**

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella classificata come "**COMPARTO C2/12 VIGODARZERE**" nel vigente P.I. compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli elaborati, parti integranti del Piano stesso, aggiornati ad aprile 2018 :

Tav. **1** – Estratti - Inquadramento territoriale e urbanistico

Tav. **2** – Rilievo topografico piano altimetrico

Tav. **3** – Dimostrazione analitica superficie Comparto

Tav. **4** – Dimostrazione analitica superficie Sottocomparto

Tav. **5** – Documentazione fotografica

Tav. **6** – Sottoservizi a rete esistenti

Tav. **7** – Progetto planivolumetrico

Tav. **8** – Aree da cedere

Tav. **9** – Schema opere di urbanizzazione – smaltimento acque meteoriche

Tav. **10** – Schema opere di urbanizzazione – rete acque nere e rete acquedotto

Tav. **11** – Schema opere di urbanizzazione – rete enel e rete illuminazione pubblica

Tav. **12** – Schema opere di urbanizzazione – rete telecom

Tav. **13** – Schema opere di urbanizzazione – rete gas-metano

Tav. **14** – Schema opere di urbanizzazione – segnaletica stradale

Tav. **15** – Schema opere di urbanizzazione – misure di superamento barriere architettoniche

Tav. **16** – Progettazione architettonica edifici : planimetria di insieme e attacchi a terra

Tav. **17** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 1

Tav. **18** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 2

Tav. **19.1** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 3

Tav. **19.2** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 3

Tav. **20** – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 4

Allegato **A** – Relazione tecnica e illustrativa

Allegato **B** – Norme tecniche e Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale

Allegato **C** – Schema di convenzione

Allegato **D** – Capitolato e preventivo sommario di spesa

Allegato **E** – Indagine geognostica e geotecnica

Allegato **F** – Verifica di compatibilità idraulica (elaborati grafici e relazione)

Allegato **G** – Pareri degli enti e titoli di proprietà delle aree

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici sopraelencati e dalle presenti norme tecniche di attuazione. 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.

Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, 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, valgono le prescrizioni contenute nel P. I. vigente.

## ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

<b>DATI TECNICI e VERIFICA STANDARDS</b>			
1)	SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA COMPARTO C2/12	mq.	10.066
2)	AMBITO DI INTERVENTO PER CALCOLO VOLUMETRICO - sottocomparto A superficie territoriale	mq.	7.871
	cubatura in progetto (mq. 7.871 x mc./mq. 0,70)	mc.	5.510
3)	AREA A VERDE PUBBLICO Z.T.O. F3/A11 - sottocomparto B superficie territoriale	mq.	1.104
4)	SUPERFICIE VIABILITA' ESISTENTE DI PROPRIETA' COMUNALE laterale di Via Cà Zusto	mq.	1.091
5)	ABITANTI INSEDIABILI (mc. 5.510 x 1,20 = mc. 6.612 : mc./ab. 150)	ab.	44
6)	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	mq.	1.104
	(standards richiesti mq./ab. 10+15 x ab. 44)	mq.	1.100
7)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI PROGETTO COMPLESSIVA	mq.	427
	- previsti dal Piano degli Interventi	mq.	117
	- interni al Piano di Lottizzazione	mq.	310
	(standards richiesti mq./ab. 7 x ab. 44)	mq.	308
8)	SUPERFICIE A STRADE E MARCIAPIEDI (di cui già in proprietà comunale mq. 1.091)	mq.	3.161
9)	TOTALE SUPERFICIE AD USO PUBBLICO	mq.	4.692
	aree da cedere (mq. 4.692 - mq. 1.091)	mq.	3.601
10)	SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	mq.	5.370
11)	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE da P.I. - sottocomparto A	mc./mq.	0,70
12)	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO DI PROGETTO	mc./mq.	1,03

## ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche del P.I. vigente per le zone residenziali senza attività commerciali.

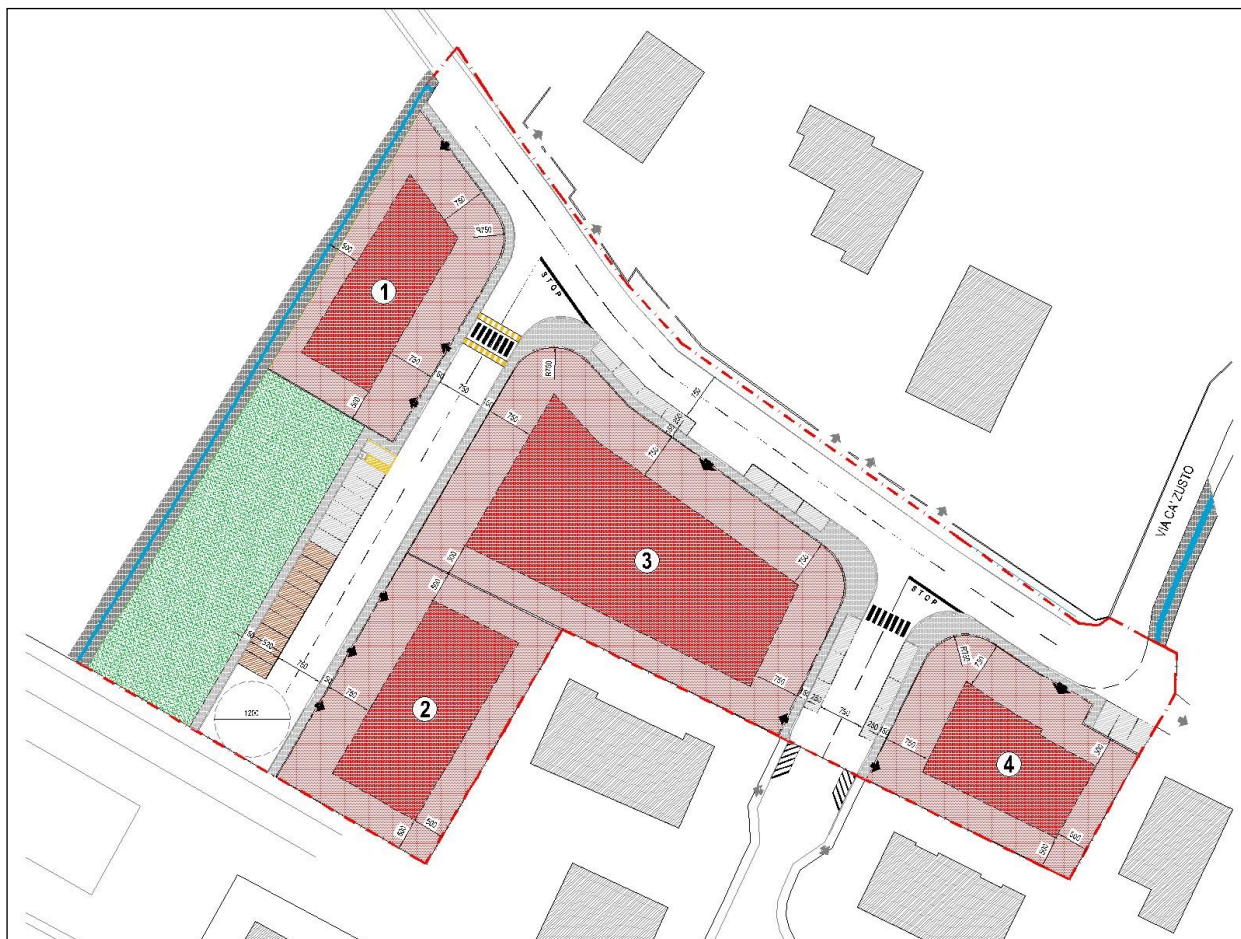
Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale non sono ammesse; sarà sempre possibile prevederle ma solo a seguito di specifica variante al presente P.d.L.

#### ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'area di lottizzazione è suddivisa in quattro lotti edificabili e tale suddivisione è da intendersi vincolante anche se è sempre ammissibile, previa richiesta di variante al Piano, procedere ad ulteriori suddivisioni o accorpamento di lotti. Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto **Tav. 7** come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della **Tav. 7**, mentre la volumetria minima consentita è pari al 75% di quella massima.

Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. e Regolamento Edilizio vigenti.



#### ART. 5 – PLANIVOLUMETRICO e PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA NEI SINGOLI LOTTI Art. 23 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001

La disposizione planivolumetrica rappresentata nelle **Tavv. 7 e 16** ha carattere vincolante nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni definite dal P.d.L. e di quelle contenute nel P.I.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- ✓ **la consistenza volumetrica** degli edifici così come definita dal vigente metodo di calcolo del volume urbanistico – parametri edilizi urbanistici di cui all'art. 103 – Titolo V° del Regolamento Edilizio Comunale;

- ✓ **la destinazione d'uso** nei limiti previsti dalle presenti norme adeguate al P.I.;
- ✓ **l'altezza massima** degli edifici;
- ✓ **la distanza minima** dai confini e dagli altri edifici;
- ✓ **la dotazione minima** delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La disposizione planivolumetrica, sviluppata al dettaglio architettonico attraverso la progettazione di ogni singolo edificio nelle Tavv. **17-18-19-20** ha, inoltre, carattere vincolante per quanto riguarda le dimensioni degli edifici (lunghezza, larghezza, altezza ...), la loro composizione edilizio-architettonica, tipologica, formale e costruttiva : il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art. **23 comma 1 lett. b)** del DPR 380/2001 (*Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire*).

## **ART. 6 – DISTACCHI E DISTANZE**

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 mt. sia nel caso di pareti finestate che nel caso di pareti prive di finestre, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a 5 mt.

La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 mt., salvo diverso accordo tra i confinanti.

Tale accordo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei registri ipotecari.

Distanza tra fabbricati è la distanza minima fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; non vengono considerate per tale verifica le pertinenze esistenti e legittimate su lotti contermini con altezza inferiore a 2,5 mt., così pure i gazebo, i pergolati, le cassette in legno e gli arredi da giardino.

## **ART. 7 – PIANI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI, LOCALI DI SOTTOTETTO E COPERTURE**

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in 2 (due) compreso il piano terra. In ogni caso per l'altezza massima degli edifici (pari a mt. 7,00) si fa riferimento a quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio. I locali di sottotetto saranno sempre ricavabili, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 103 punto 7.3 lett. e) del Regolamento Edilizio. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

## **ART. 8 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

Gli edifici dovranno avere tipologia uni-bi-trifamiliare e/o a blocco.

## **ART. 9 - AREE SCOPERTE**

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato e con mitigazione lungo le recinzioni su strada (cortina alberata) così come previsto dalla tavola 16 di progetto. Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con panchine ed alberature, così come eventualmente prescritto dal Settore Tecnico Comunale.

## **ART. 10 - POSTI AUTO**

Oltre ai parcheggi di uso pubblico già indicati nella Tav. 8, ogni edificio residenziale dovrà essere dotato al minimo di un posto macchina all'interno del corpo del fabbricato.

## **ART. 11 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE**

I reflui di origine civile devono essere avviati alla rete pubblica di raccolta e smaltimento gestita da ETRA Spa.

E' fatto obbligo di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensagrassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di raccolta e trattamento.

Le acque di origine meteorica devono essere raccolte all'interno dei singoli lotti e poi avviate alla rete stradale di lottizzazione nel rispetto delle indicazioni progettuali contenute nella verifica di compatibilità idraulica.

## **ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. verranno precisate in dettaglio in sede di progetto esecutivo delle medesime, sulla scorta degli schemi grafici del presente progetto urbanistico.

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- ✓ il verde pubblico e i parcheggi pubblici di superficie;
- ✓ le strade e i percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- ✓ tutti i servizi e reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone diversamente abili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

## **ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto valgono le prescrizioni del P.I. e del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Vigodarzere.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.



## **PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE**

### **INDICE**

ART. 14 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	8
ART. 15 - CONTENUTI .....	8
ART. 16 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI .....	8
ART. 17 - PRESCRIZIONI NORMATIVE.....	9
ART. 18 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI : MODALITA' ESECUTIVE .....	9
ART. 19 - MATERIALI DI FINITURA .....	10
ART. 20 - IMPIANTI TECNOLOGICI .....	10
ART. 21 - SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI .....	10
ART. 22 - CARATTERI ENERGETICI .....	10
ART. 23 - VIABILITA' .....	11
ART. 24 - AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO .....	11
ART. 25 – DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE PRIVATO E PUBBLICO .....	11
ART. 26 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE .....	11
ART. 27 – ELEMENTI DI ARREDO .....	11
CONCLUSIONI .....	12



## **ART. 14 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” accompagna l’attuazione del Piano di Lottizzazione “*COMPARTO C2/12 VIGODARZERE*”. Contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive che integrano le Norme Tecniche di Attuazione per la regolamentazione degli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal Piano di Lottizzazione.

## **ART. 15 - CONTENUTI**

Le modalità applicative, i principi costruttivi e le buone pratiche enunciate nel Prontuario sono da intendersi integrative delle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene, delle Norme Operative del Piano degli Interventi e delle indicazioni del Prontuario della mitigazione ambientale - Elaborato E4 allegato alla Variante n. 3 del Piano Interventi del Comune di Vigodarzere. La loro applicazione deve comunque ottemperare le specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge vigenti.

Il documento, pur nel rispetto delle specifiche indicazioni tecnico-costruttive che lo contraddistinguono, ha un valore prevalentemente culturale ed è volto a favorire il corretto inserimento degli interventi di espansione residenziale come fondamento per una attenta e qualificata progettazione dell’ambiente costruito.

## **ART. 16 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI**

L’area di intervento – ambito del Piano, attualmente destinata a seminativo e prato, presenta un andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione verso nord. Per caratteristiche proprie l’area non possiede un particolare pregio ambientale e paesaggistico; è inserita in un contesto agricolo che ha conservato nel tempo la propria fisionomia e le proprie caratteristiche originarie nonostante l’ormai diffusa urbanizzazione della zona. In tal senso il progetto di urbanizzazione dell’area punta alla realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nelle norme generali del P.AT. e del P.I. al fine di armonizzare quanto più possibile il nuovo insediamento al contesto circostante.

A tale scopo il Piano pone particolare attenzione alla definizione delle tipologie edilizie e degli elementi di finitura degli edifici che dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali. Si ritiene inoltre che in tale ambito possano trovare ideale applicazione anche le tecniche costruttive proprie dell’architettura biologica la quale, come noto, prevede il rispetto di particolari requisiti a livello di progettazione edilizia, di materiali e tecniche costruttive.

Anche per quanto riguarda le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici il Piano ne prevede la sistemazione a verde/giardino con la piantumazione di essenze arboree autoctone tipiche della zona (a cortina alberata effetto viale cfr. tavola 16 di progetto). E proprio la destinazione a verde piantumato delle aree scoperte, sia pubbliche che private, potrà determinare condizioni favorevoli per la formazione di modeste nicchie ecologiche in aggiunta a quelle esistenti nel territorio agricolo circostante.

Per quanto riguarda gli aspetti legati all’accessibilità dell’area, essa risulta facilmente collegabile a tutti i principali servizi e reti presenti lungo la viabilità comunale.

Da una attenta valutazione delle alterazioni delle componenti ambientali eventualmente indotte dagli interventi previsti, si può affermare che trattandosi di interventi volti a consentire la realizzazione di nuove costruzioni in zone già in parte edificate non si verificheranno significative

azioni di disturbo o alterazioni sulle componenti ambientali; gli effetti negativi saranno soprattutto correlati alla durata dei cantieri ed alle modalità di realizzazione degli stessi. I materiali dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente e si dovranno mettere in atto tutte le precauzioni per ridurre al minimo l'inquinamento acustico, del suolo e delle acque. Si ritiene inoltre necessario che vengano comunque rispettate le norme di attuazione proposte che prevedono per ogni singolo intervento edificatorio la sistemazione a verde dell'area scoperta, con la prescrizione di mettere a dimora piante arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Nel complesso si può dunque concludere che le scelte operate nella redazione del Piano di Lottizzazione, sia per quanto riguarda le soluzioni tipologiche/architettoniche degli edifici che la sistemazione a verde dei singoli lotti, in uno con la sistemazione dell'area a verde pubblico, consenta di mitigare significativamente il modesto impatto ambientale determinato dalla realizzazione del nuovo insediamento residenziale.

## **ART. 17 - PRESCRIZIONI NORMATIVE**

Le disposizioni contenute nei paragrafi seguenti integrano e dettagliano il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione fornendo indicazioni per quanto attiene in particolare l'aspetto architettonico degli edifici di cui è ammessa la costruzione, e la sistemazione delle aree scoperte degli stessi.

## **ART. 18 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI – MODALITA' ESECUTIVE**

I nuovi fabbricati previsti dal PUA dovranno rispettare i rapporti dimensionali che caratterizzano il contesto urbanistico ed ambientale circostante, facendo proprie soluzioni architettoniche e formali nonché utilizzando materiali innovativi che garantiscano un corretto inserimento nell'ambiente urbano, migliorando dove possibile qualità e decoro.

Nella realizzazione dei nuovi edifici andrà eseguita una scelta di materiali che garantiscano il benessere abitativo, minimizzando il costo ambientale e sociale.

L'involucro degli edifici non dovrà presentare finiture superficiali con tinte violente o con contrasti troppo marcati.

Il P.U.A. ricerca soluzioni per:

- minimizzare l'impatto esercitato dai materiali edilizi scegliendoli in base ai loro effetti riscontrabili sulla salute, sull'ambiente e sulle persone;
- migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, attraverso l'involucro ricercando soluzioni che minimizzino gli scambi termici non controllati con l'esterno (es. serramenti a bassa trasmittanza, elementi fissi di schermatura posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata, vetri fotosensibili, dispositivi mobili per la schermatura graduale, etc...);
- minimizzare le dispersioni energetiche migliorando le prestazioni di copertura (tetti e pareti ventilate, etc...);
- favorire l'impiego della luce naturale attraverso un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni (es. adeguato assetto distributivo interno, orientamento delle superfici vetrate, utilizzo di dispositivi che consentano la schermatura graduale, corretta diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare);
- favorire l'impiego di sistemi solari passivi in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento;

- sfruttare sistemi di distribuzione a bassa temperatura, ideali per l'utilizzo con caldaia a condensazione e per l'integrazione con sistemi di produzione di calore da fonte solare (es. impianto radiante a pavimento; recupero di calore nella ventilazione; scambiatore di calore geotermico, ecc...);
- migliorare la circolazione d'aria all'interno degli ambienti;
- favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaico, ecc...).

#### **ART. 19 – MATERIALI DI FINITURA**

I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere omogenei per ogni fabbricato.

E' ammesso l'utilizzo a vista dei materiali (pietre, mattoni, tegole, coppi, legni, metalli) con i loro colori naturali.

#### **ART. 20 – IMPIANTI TECNOLOGICI**

I pannelli solari e fotovoltaici devono essere integrati o aderenti alle falde del tetto o, nel caso di tetto piano, possono essere diversamente posati ricercando il minor impatto visivo.

Deve essere evitata l'installazione, se non in modo opportunamente mascherato e non aggettante dai muri, di condizionatori e pompe di calore sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa significativamente visibili. E' preferita la libera installazione di detti impianti su facciate interne o su pareti non visibili da spazi pubblici.

Non è ammessa l'installazione di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico all'interno dell'ambito del PUA.

Gli impianti satellitari privati dovranno essere preferibilmente posizionati sulle coperture e non sulle facciate degli edifici, in posizione visivamente meno percettibile, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto.

#### **ART. 21 – SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI**

1. La progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici deve essere realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non collegate all'ambiente naturale del contesto.

2. Per le aree esterne sul fronte stradale, saranno previste recinzioni della stessa identica tipologia, forma e dimensioni nei limiti dell'altezza massima prevista dal vigente Regolamento Edilizio. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, la soluzione adottata assicurerà l'omogeneità tipologica e cromatica.

#### **ART. 22 – CARATTERI ENERGETICI**

La distribuzione dei vani interni dovrà essere concepita allo scopo di favorire il benessere degli occupanti e contribuire al miglioramento del microclima interno disponendo preferibilmente:

1. gli spazi con minori esigenze di riscaldamento e di illuminazione, quali vani accessori e corridoi, nella porzione nord dell'edificio;

2. le aperture di maggiori dimensioni nel quadrante geografico sud-est, sud-ovest, in modo da poter godere del maggior soleggiamento invernale;
3. impiego di idonee strutture o accorgimenti tecnici atti a rendere le aperture vetrate schermabili in estate.

#### **ART. 23 – VIABILITA'**

1. La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, dotata degli opportuni raccordi, facendo attenzione ad eventuali accorgimenti per la salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.
2. Per la sistemazione del verde e delle alberature lungo strada (seppur in proprietà privata), si rimanda alle tavole di progetto del PUA e/o alle prescrizioni del Settore Tecnico Comunale.

#### **ART. 24 – AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

Per la progettazione e sistemazione delle aree a parcheggio si rimanda a quanto previsto nelle tavole di progetto del PUA.

#### **ART. 25 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE PRIVATO E PUBBLICO**

Gli spazi aperti di proprietà sia pubblica che privata dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e caratterizzate da un buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona; a tal fine le piante da porsi a dimora dovranno appartenere a specie autoctone mentre sono da escludere in via generale tutte le conifere fuori dal loro ambiente naturale, quelle ornamentali (thuja, cipresso,...) e altre specie esotiche.

Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente pertinenti le aree a verde saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti di porfido, "macadam". Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di cemento lavorato, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella, asfalto a semipenetrazione.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto costruito limitrofo sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

#### **ART. 26 – PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Gli impianti dovranno essere realizzati ai sensi della vigente normativa, in modo da prevenire l'inquinamento luminoso. Gli stessi dovranno essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa (Led) e nella collocazione e tipologia dei corpi illuminanti.

#### **ART. 27 – ELEMENTI DI ARREDO**

Gli elementi che si rendono necessari al nuovo insediamento (es. insegne, cartelli, panchine, cestini portarifiuti, etc...) dovranno essere dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un

corretto e gradevole inserimento nell'ambiente : a tal scopo vanno concordati con il competente Settore Tecnico Comunale.

### **CONCLUSIONI**

Come evidenziato, il Piano di lottizzazione attua le previsioni del Piano degli Interventi e cerca di organizzare con coerenza e omogeneità di sistema la parte di territorio dallo stesso interessata.

Il Piano tiene conto delle normative vigenti applicabili, sia in ambito di dimensionamento urbanistico sia in riferimento alla progettazione e dimensionamento delle reti tecnologiche a servizio dell'area interessata, per finire con l'adozione delle soluzioni prescritte per la mobilità delle persone con impedito o limitate capacità motorie.

---

i progettisti

geom. Davide Zattarin

---

arch. Demetrio Zattarin

---