

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART.1 - CONTENUTI DEL PIANO**

- Il presente Progetto Norma n°3 formato ai sensi della Legge Regionale n°61/1985 art.60 come modificato dalla L.R.11/04 art.19 nonché dalla Variante Generale del P.R.G.C. approvato con Del. G.R.V. n°2140 del 07.07.2000 e successive modifiche ed integrazioni, riguarda la Z.T.O. C2/12 e C2/13 siti nella parte Nord del comune tra via Gioberti e via Rossignago, come risulta dall'allegato 13.3.2 della Variante Generale del P.R.G. – Spinea Est.
- All'interno di tale area il P.R.G.C. prevede zone da destinare a:
  - aree per opere di urbanizzazione primaria;
  - aree per opere di urbanizzazione secondaria;
  - abitazioni in edilizia privata e in E.R.P.
- Il P.R.G. approvato assegna al P.N.3 il seguente dimensionamento;
  - superficie territoriale = 38.800 mq.;
  - superficie fondiaria = 21.560 mq.;
  - superficie viaria = 3.840 mq.;
  - superficie verde pubblico = 10.400 mq.;
  - superficie parcheggio = 3.000 mq.;
  - superficie netta di pavimento = 6.468 mq.

### **ART. 2 - ELABORATI DI PIANO**

- Il presente Progetto Norma n°3 si compone dei seguenti:

#### **DOCUMENTI:**

|      |    |                                                       |
|------|----|-------------------------------------------------------|
| All. | AC | <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>                         |
| All. | BC | <b>COMPUTO METRICO ESTIMATIVO</b>                     |
| All. | CA | <b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>                  |
| All. | DB | <b>NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b> |
| All. | E  | <b>ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'</b>              |
| All. | FB | <b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>                          |
| All. | G  | <b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>                     |
| All. | H  | <b>RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA</b>               |
| All. | I  | <b>RELAZIONE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE</b>            |

**ELABORATI GRAFICI:**

|      |        |                                                                                                                                           |                                              |
|------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| All. | 1C     | <b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b><br>- Planimetria                                                                                        | 1:5.000                                      |
| All. | 2A     | <b>PLANIMETRIE</b><br>- P.A.L.A.V.<br>- U.T.E.<br>- P.R.G.<br>- Aerofotogrammetria                                                        | 1:10.000<br>1: 2.000<br>1: 2.000<br>1: 2.000 |
|      | 3      | <b>STATO ATTUALE</b>                                                                                                                      |                                              |
| All. | 3.1A   | RILIEVO PLANOALTIMETRICO E DENDROLOGICO<br>- Planimetria                                                                                  | 1: 500                                       |
| All. | 3.2.1  | RETI TECNOLOGICHE<br>- Schema fognatura nera<br>- Schema fognatura bianca<br>- Schema acquedotto                                          | 1: 500<br>1: 500<br>1: 500                   |
| All. | 3.2.2  | RETI TECNOLOGICHE<br>- Schema rete distribuzione gas<br>- Schema rete telefonica<br>- Schema rete enel<br>- Schema illuminazione pubblica | 1: 500<br>1: 500<br>1: 500<br>1: 500         |
|      | 4      | <b>PROGETTO URBANISTICO</b>                                                                                                               |                                              |
| All. | 4.1C   | INSERIMENTO P.N.3 NEL P.R.G.<br>- Planimetria P.R.G. con inserimento P.N.3<br>- Planimetria generale                                      | 1:2.000<br>1: 500                            |
| All. | 4.2C   | TIPI ED USO DEL SUOLO (tavola degli standards)<br>- Planimetria                                                                           | 1: 500                                       |
| All. | 4.3C   | COMPARTI ED AMBITO DI MASSIMA EDIFICABILITA'<br>- Planimetria                                                                             | 1: 500                                       |
| All. | 4.4C   | PARCHEGGI<br>- Planimetria                                                                                                                | 1: 500                                       |
| All. | 4.5C   | SISTEMAZIONE ESTERNA CON ARREDO<br>- Planimetria                                                                                          | 1: 500                                       |
|      | 4.6    | TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA INDICATIVA                                                                                                         |                                              |
| All. | 4.6.1C | - Planimetria piano terra                                                                                                                 | 1: 500                                       |
| All. | 4.6.2C | - Planimetria piano tipo                                                                                                                  | 1: 500                                       |
| All. | 4.7C   | SEGNALETICA STRADALE<br>- Planimetria                                                                                                     | 1: 500                                       |
| All. | 4.8C   | PIAZZOLE R.S.U.<br>- Planimetria                                                                                                          | 1: 500                                       |
|      | 5      | <b>PROGETTO RETI TECNOLOGICHE</b>                                                                                                         |                                              |
|      | 5.1    | FOGNATURA NERA                                                                                                                            |                                              |
| All. | 5.1.1C | - Planimetria                                                                                                                             | 1: 500                                       |
| All. | 5.1.2A | - Profili longitudinali                                                                                                                   | 1:500/1:100                                  |

|      |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| All. | 5.1.3  | - Manufatti tipo e particolari costruttivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
|      | 5.2    | FOGNATURA BIANCA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| All. | 5.2.1C | - Planimetria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1: 500         |
| All. | 5.2.2A | - Profili longitudinali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1:500/1:100    |
| All. | 5.2.3  | - Manufatti tipo e particolari costruttivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| All. | 5.2.4A | - Sezione bacino di laminazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1: 25          |
|      | 5.3    | ACQUEDOTTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| All. | 5.3.1C | - Planimetria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1: 500         |
| All. | 5.3.2A | - Planimetria U.T.E.<br>- Particolari costruttivi                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1:2000/1:1000  |
| All. | 5.4C   | GAS<br>- Planimetria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1: 500         |
| All. | 5.5C   | RETE TELEFONICA<br>- Planimetria                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1: 500         |
|      | 5.6    | ENERGIA ELETTRICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| All. | 5.6.1C | - Planimetria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1: 500         |
| All. | 5.6.2  | - Cabina elettrica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1: 25          |
| All. | 5.6.3A | - Manufatti tipo e disposizioni costruttive                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
|      | 5.7    | ILLUMINAZIONE PUBBLICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| All. | 5.7.1C | - Planimetria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1: 500         |
| All. | 5.7.2A | - Manufatti tipo e disposizioni costruttive                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
| All. | 5.7.3  | - Relazione tecnica – Calcolo illuminotecnici                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
|      | 6      | <b>PROGETTO STRADE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| All. | 6.1C   | Planimetria con quote plano-altimetriche                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1: 500         |
| All. | 6.2B   | - Sezioni<br>- Particolari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1: 50<br>1: 20 |
| All. | 6.3D   | PARTICOLARE INCROCIO STRADA DI LOTTIZZAZIONE<br>CON VIA ROSSIGNAGO<br>- Planimetria stato di progetto                                                                                                                                                                                                                                          |                |
| All. | 7      | <b>PARERI ENTI E ALTRI DOCUMENTI</b><br>- Rete telefonica (Telecom);<br>- rete gas (Enel Gas);<br>- rete energia elettrica (Enel);<br>- rete acquedotto (ACM Veritas);<br>- fognatura nera (ACM Verita);<br>- fognatura bianca (Genio Civile per compatibilità idraulica contenente il parere del Consorzio di Bonifica Sinistro Medio Brenta) |                |

## ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO

Gli usi del suolo consentiti all'interno del perimetro del presente Piano Norma si suddividono nelle seguenti classi:

- Superficie fondiaria per l'edilizia residenziale privata e E.R.P.;
- Superficie viaria;
- Superficie a verde pubblico;
- Superficie a parcheggio

#### ART. 4 - AREE FONDIARIE

Le aree fondiarie sono state suddivise nei lotti compatti di edilizia residenziale privata A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11 e A12 e nei lotti compatti di edilizia E.R.P. B1-B2-B3.

La S.n.p. massima realizzabile nei singoli lotti a Edilizia Privata è di mq.3881 così ripartita:

- A1 - mq. 143+4 case isolate e/o in linea;
  - A2 - mq. 262 case isolate e/o in linea;
  - A3 - mq. 358 case isolate a schiera e/o in linea;
  - A4 - mq. 577
  - A5 - mq. 576
  - A6 - mq. 534
- } = mq. 1687 case isolate e/o in linea;
- A7 - mq. 238 case isolate e/o in linea;
  - A8 - mq. 238 case isolate e/o in linea;
  - A9 - mq. 238 case isolate e/o in linea;
  - A10 - mq. 238 case isolate e/o in linea;
  - A11 - mq. 237 case isolate e/o in linea;
  - A12 - mq. 238 case isolate e/o in linea;

Totale mq.3881

La S.n.p. massima realizzabile nei singoli lotti a E.R.P. è di mq.2587, così ripartita:

- B1 - mq.1125 case in linea e/o a torre;
- B2 - mq. 508+3 case in linea e/o a torre;
- B3 - mq. 951 case in linea e/o a torre;

Totale mq.2587.

La progettazione degli interventi dei lotti "A" è ammessa in tempi successivi con modalità funzionali ed idonee a garantire in ogni caso la pubblica incolumità ed il minor disagio possibile agli eventuali abitanti degli edifici limitrofi.

I lotti "B" sono destinati all'edilizia residenziale pubblica convenzionata; il Consiglio Comunale di Spinea in data 26.03.2002 con Del.n°35 ha approvato il regolamento per gli interventi di E.R.P. del Piano Norma, la bozza di Convenzione E.R.P. e la bozza della domanda di assegnazione aree E.R.P.

Il P.N.3 ha una S.n.p. a E.R.P. di mq.2587 e pertanto rientra a quanto stabilito dal Titolo I – art.2 commi 2-3 del Regolamento di Procedura per la Realizzazione degli Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui Del. C.C. 35 del 26.03.02 successive modifiche ed integrazioni.

La tipologia edilizia prevista nel P.N.3 è individuata negli abachi dei tipi edilizi delle N.T. del P.R.G.:

- abaco dei tipi edilizi n°2 "case isolate";
- abaco dei tipi edilizi n°3 "case a schiera";
- abaco dei tipi edilizi n°4 "condomini" (case in linea e/o a torre);

la S.n.p. max ammissibile del P.N.3 è di mq.6468 di cui il 60% di mq.3881 ad Edilizia Privata ed il 40% di mq.2587 ad Edilizia Pubblica (E.R.P.).

I limiti di massima edificazione sono riportati nella All.4.3C "Comparti ed ambito di massima edificabilità", dove sono indicate le distanze consentite dai confini, dalle strade e tra edifici

Al di sotto di tali limiti non è consentita alcuna edificazione, ad eccezione di quanto prevedano le N.T. per sbalzi, portici od altro.

Per il conteggio della Superficie Netta di Pavimento (S.n.p.), si demanda in toto ai criteri e metodi previsti nelle N.T.

L'altezza massima degli edifici è di mt.13,00 (piano terra più 3 piani abitabili).

La distanza tra gli edifici non potrà mai essere inferiore a ml.10; il rispetto stradale previsto nelle tavole del P.R.G. di ml. 20 lungo via Gioberti viene ridotto a ml. 7,5 come previsto nelle N.T. di Attuazione del P.R.G. negli abachi dei tipi edilizi "classe 2" – "classe 3" – "classe 4" per le strade di larghezza superiore a ml. 7,00.

Non è prevista la sagoma degli edifici in termini rigidi, si precisa che le indicazioni grafiche relativamente alle tipologie sono da ritenersi di orientamento e pertanto potranno subire modificazioni salvo il fatto di mantenere gli allineamenti indicati in progetto e rispettare i limiti di massima edificazione come riportati nella 4.3C "Comparti ed Ambito di Massima Edificabilità".

Le prescrizioni riguardanti i materiali ammissibili nei singoli interventi, sono limitate alla definizione dei paramenti esterni; essi potranno essere, di norma, l'intonaco civile di malta fine, l'intonaco a stucco o marmorino, il calcestruzzo a vista e il mattone facciavista.

Per quanto non specificato nelle precedenti note si dovrà far riferimento al regolamento e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. approvato con Del. G.R.V. n°2140 del 07.07.2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Le strade pubbliche avranno larghezza minima di 6,50 ml. di carreggiata, 1,80 ml. di marciapiede e se prevista, 2,75 mt. per la pista ciclabile.

La sistemazione degli spazi destinati a verde pubblico è indicata negli elaborati grafici di progetto. Tali indicazioni sono prescrittive atteso che agli elaborati grafici del Piano Attuativo è allegato anche il progetto attuativo delle opere di urbanizzazione.

Le altre aree scoperte saranno sistemate a giardino con prato verde, arbusti ed alberature (ricorrendo prevalentemente ad essenze locali), sono ammesse le sole attrezzature per il gioco dei bambini.

La sistemazione esterna ad arredo del Piano Norma n°3 è indicata nell'All.4.6C.

Nella specificità del presente Piano Norma 3, all'interno del perimetro, è prevista la cessione al Comune delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le indicazioni riportate nella tavola 4.3C, riguardante la sagoma dei fabbricati, sono indicative, mentre i limiti massimi di inviluppo sono prescrittivi.

## ART. 5 - AREE A STANDARDS, VIABILITA' E PARCHEGGI

Il Progetto Norma 3 si compone di:

### a) Parametri indicativi

|             | Superfici Terr. mq. | Superficie Fondiaria mq. | Superficie Viaria mq. |
|-------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| da P.R.G.   | 38800               | 21560                    | 3840                  |
| di progetto | 38859               | 20689                    | 4564                  |

b) Parametri prescrittivi

|             | Verde Pubblico<br>mq. | Parcheggio mq. | S.n.p.<br>mq. | Tip. Edilizie<br>abaco | S.n.p. a E.R.P.<br>mq. |
|-------------|-----------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| da P.R.G.   | 10400                 | 3000           | 6468          | 2-3-4                  | 2587                   |
| di progetto | 10596                 | 3010           | 6468          | 2-3-4                  | 2587                   |

Tali parametri trovano riscontro nella tabella 1 dell'art.12 – N.T. del P.R.G. vigente; mentre i dati di progetto sono evidenziati nella tabella “Sandards” inserita negli allegati relativi al Progetto Urbanistico.

#### ART. 6 - CARATTERISTICHE DELLA EDIFICAZIONE

Gli immobili previsti all'interno del presente Progetto Norma dovranno venire realizzati in modo uniforme per singoli lotti di intervento, come specificato nel precedente art.4

In sede di richiesta di Permesso di Costruire la S.n.p. può essere travasata da un lotto all'altro purché ciò non comporti modifiche alle dimensioni dei lotti e/o varianti planimetriche al PUA nel limite del 20% della S.n.p. complessiva dei 2 lotti.

Le tipologie edilizie previste per il P.N.3 sono rappresentate negli allegati 4.6.1C “Planimetria piano terra” e 4.6.2C “Planimetria piano tipo” hanno valore solo indicativo, come pure hanno valore indicativi sono i passi carrai previsti in quanto sono stati progettati in funzione delle indicative tipologie edilizie, pertanto solo con la progettazione esecutiva dei fabbricati sarà possibile definire la posizione definitiva dei passi carrai.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici, sia interna al perimetro del piano che e sia esterna al perimetro devono essere pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt.12,00 in tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

#### ART.7 - RICHIAMO ALLA NORMATIVA GENERALE

Tutte le opere previste nel presente Progetto Norma 3 saranno realizzate in conformità al Complesso della normativa vigente in materia edilizio/urbanistica ed in particolare nel rispetto alla variante generale del P.R.G. approvata con Del. G.R.V. n°2140 del 07.07.2000 e successive modifiche ed

integrazioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, del Regolamento Edilizio e della normativa sanitaria, nonché delle Norme Tecniche del P.N.3.

Dovrà inoltre essere garantita l'osservanza della normativa relativa alla eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche sia nella realizzazione degli edifici e degli spazi ad essi pertinenti, che nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.