

COMUNE DI PETTORAZZA GRIMANI PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO PARTICOLAREGGIATO (AREE PER3,PER4,D3e/1,C2/3)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Ambito di applicazione

Le presenti Norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree comprese nel presente P.P. , classificate come Per/3, Per/4, D3e/1,C2/3 dal PRG del Comune di Pettorazza G. (RO).

Art. 2

Destinazione urbanistica di zona

La destinazione delle tre aree in cui il PRG ha suddiviso la zona compresa nel presente P.P. sono, rispettivamente:

Per/3, Per/4: aree residenziali di espansione "perequate" (assimilabili alle C2)

C2/3 : area residenziale (sostitutiva di una precedente destinazione artigianale)

D3e/1 : area a destinazione mista commerciale (45%), direzionale (25%) e residenziale.(30%).

Il Piano Attuativo, utilizzando quanto previsto dall'art.11, punto 2 e successivi, della L. 61/85 e dall'art. 5 , punto 1, delle NTA del PRG (che definiscono "indicative " le previsioni progettuali contenute nelle tavole del PRG) , ha previsto di ri-dislocare le diverse aree edificabili e le aree destinate a Servizi , modificandone la disposizione secondo un disegno urbano unitario, mantenendone ovviamente lo stesso dimensionamento (superfici e volumi) relativo e complessivo, con le variazioni consentite dalla legge e descritte nella Relazione.

Art. 3

Opere di urbanizzazione primaria/oneri di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- la viabilità, ovvero strade , marciapiedi ed altri spazi pedonali comprese le piantumazioni previste , con relativa segnaletica stradale;
- le aree a parcheggio pubblico;
- le aree a verde pubblico primario;
- le reti tecnologiche, ovvero: rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete distribuzione del gas, rete di approvvigionamento idrico, impianto di illuminazione pubblica, rete telefonica, rete fognaria.

Per le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto idoneo progetto esecutivo , il quale dovrà ottenere la concessione edilizia dopo la stipula della Convenzione urbanistica.

Tale progetto dovrà comprendere tutti gli allegati necessari per definire compiutamente ogni singola opera, in conformità a tutte le disposizioni normative vigenti e alle autorizzazioni e prescrizioni di ciascun Ente e/o Società erogatori del servizio.

Dal momento che le opere di urbanizzazione primaria eccedono l'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la massima potenzialità edificatoria del P.P., esse devono comunque essere interamente realizzate dalla Ditta lottizzante che, pertanto, viene esonerata dal pagamento degli oneri stessi.

Art. 4

Opere di urbanizzazione secondaria /oneri di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art.5 e seguenti delle NTA del PRG , nelle aree "perequate" gli strumenti urbanistici attuativi (P.P.) devono prevedere e cedere al Comune aree per Servizi (opere di urbanizzazione secondaria) nella misura prevista dalla L.R. n.61/85, artt. 25 e 26. Tali aree sono destinate ad opere di urbanizzazione secondaria quali : scuole, asili, impianti sportivi , parchi pubblici, ecc.. Nel caso del presente P.P., dal momento che il Centro urbano è già dotato delle aree e delle strutture di servizio , come scuole, asili, impianti sportivi, l'Amministrazione Comunale ha deciso che le suddette aree siano destinate a "parco urbano con percorsi ciclopedonali". Tali aree a parco urbano, che si integrano con le aree a "verde primario" e ai viali alberati, dovranno essere piantumate con essenze arboree ed arbustive tipiche dei luoghi

Ai sensi di Legge (L.R.n.61/85) e delle NTA del PRG tali aree e le opere di sistemazione, comprese nei Comparti 1 e 4 , sono realizzate dalla Ditta attuatrice e cedute al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla massima potenzialità edificatoria del P.P. ; in tal caso l'importo totale (valore delle aree cedute , stimato dall'U.T. comunale; costo opere realizzate) non potrà superare l'importo complessivo degli oneri secondari.

Qualora tale importo fosse inferiore all'importo degli oneri dovuti, dovrà essere calcolata la differenza che sarà versata in quota-parte in sede di rilascio delle Concessioni Edilizie.

Al fine del calcolo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si applicheranno i prezzi medi aggiornati di opere analoghe realizzate dal Comune o della Camera di Commercio di Padova..

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà conformarsi al Progetto approvato dal Comune , al Computo metrico estimativo e al Capitolato Speciale d'Appalto.

Art. 5

Comparti o Unità minime d'intervento urbanistico

I Comparti delimitati dal P.P. costituiscono le Unità minime d'intervento urbanistico , ovvero comprendono stralci funzionali delle opere di urbanizzazione. Per ognuno di essi (o più di uno contestualmente) , da parte delle Ditte attuatrici deve essere stipulata una Convenzione con il Comune, secondo lo Schema di Convenzione allegato al P.P.. Per rendere più rapida e agevole l'attuazione si è fatto in modo che ciascun Comparto corrisponda , per quanto possibile, ad un'unica Ditta proprietaria.

I Comparti 1 e 4 corrispondono ad un'unica Ditta: il Comparto 4 comprende, per motivi di funzionalità e di disegno urbano, l'intera area a Servizi , quindi anche una quota parte di area a Servizi relativa al Comparto 1 ; la Ditta potrà quindi realizzare contemporaneamente (con un'unica Convenzione, che eventualmente stabilisca termini di esecuzione differenziati, con relative garanzie fideiussorie) entrambi i Comparti o prioritariamente il Comparto 4; nel caso volesse intervenire prima sul Comparto1 dovrà essere individuato, sulla base dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, uno stralcio funzionale (proporzionale all'edificabilità del Comparto stesso) dell'area a Servizi (parco pubblico) e di parcheggi pubblici Ppu1 (oltre al parcheggio Ppu4 disposto lungo la via di progetto).

Il Comparto 1 realizzerà anche la strada di collegamento con la viabilità esistente a nord, a condizione che l'area sia acquisita e messa a disposizione dal Comune; in caso contrario , essendo

una strada prevista dal PRG, ma non strettamente necessaria per la funzionalità dell'area oggetto del P.P., essa sarà realizzata successivamente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6

Modalità di edificazione nei Macrolotti

L'edificazione nei Macrolotti può avvenire alternativamente :

- a) mediante un'unica concessione edilizia per ciascun Macrolotto (unico intervento)
- b) mediante frazionamento in più lotti: al fine di ottimizzare l'utilizzo dei Macrolotti e di computare la volumetria complessiva ammessa in ciascuno di essi, nel caso di suddivisione in più lotti, al momento della presentazione della/e domanda/e di concessione edilizia di uno o più lotti dovrà essere presentato un elaborato – sottoscritto da tutti i proprietari del Macrolotto interessato - con il frazionamento dell'area e il volume corrispondente di ciascun lotto così ottenuto. Previa una verifica complessiva è possibile, entro il limite del 10% della cubatura prevista, la cessione – con atto sottoscritto dalle parti interessate - di volumetria da un Macrolotto all'altro, nei limiti del volume previsto dal P.P., della sagoma massima prevista, delle altezze e delle tipologie. In particolare è possibile l'utilizzo entro il Macrolotto M della volumetria Commerciale/direzionale non utilizzata negli altri Macrolotti, purchè nel rispetto degli standards previsti (area a servizi : min. 1mq./mq. di Superficie utile lorda).

Art. 7

Concessioni Edilizie

Le Concessioni Edilizie per gli edifici potranno essere rilasciate o assentite, dopo la stipula della Convenzione urbanistica, anche nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione, purchè ciò non ne ostacoli la corretta esecuzione.

I certificati di agibilità/abitabilità dei fabbricati saranno rilasciati dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione. Potranno essere rilasciati certificati di agibilità/abitabilità provvisori, dopo che l'Ufficio Tecnico Comunale – sentito eventualmente il collaudatore – abbia certificato il corretto completamento delle opere di urbanizzazione, in attesa dell'approvazione del collaudo finale che avverrà dopo sei mesi.

Poiché ciascuna Ditta attuatrice realizza le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria di ciascun Comparto, i singoli concessionari dovranno pagare – al rilascio della Concessioni Edilizie – solamente il conguaglio dovuto, anche rispetto ad eventuali aumenti degli oneri tabellari successivamente entrati in vigore.

Art. 8

Interventi ammessi – Prescrizioni

Sono ammessi interventi edilizi, subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, soggetti alle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini : 0,65 volte l'altezza con un minimo di ml. 5,00
- distanza minima dei fronti verso le strade : min. ml. 6,00 (salvo diverse indicazioni riportate sulle tavole di progetto)
- distacco minimo tra fabbricati : 0,65 volte la somma delle altezze delle due pareti finestrate prospicienti (anche se una sola di esse sia finestrata), con un minimo di ml.10,00. Sono possibili minori distacchi e distanze degli edifici rispetto ad eventuali impianti tecnologici, quali cabine elettriche e simili, purchè questi non fronteggino pareti finestrate o non superino l'altezza di m.1,50.

- Distanza minima dagli spazi pubblici (zone a verde, parcheggi pubblici e similari) : min. ml.5,00
- Sagoma di massimo ingombro degli edifici , la cui tipologia può essere liberamente scelta tra quelle indicate: gli edifici devono rientrare in tale sagoma limite, sia planimetricamente che in elevazione.
- Altezza massima dei fabbricati residenziali : max. ml. 7,50 (due piani abitabili f.t, con eventuale seminterrato e/o sottotetto); per il metodo di calcolo delle altezze si fa riferimento al Reg.Edilizio.
- Altezza massima dei fabbricati commerciali/direzionali : max ml.9,00 (tre piani abitabili/agibili f.t. con eventuale seminterrato)

Art. 9
Tipologie edilizie

- Nei Macrolotti residenziali A,B,C,D,F,G,H,I,L : case unifamiliari, bifamiliari e a schiera (ciascun edificio a schiera non può superare le n.6 unità) ;
- nel Macrolotto E è consentita la tipologia a schiera , a blocco o in linea ad appartamenti sovrapposti ; entro tale macrolotto il progetto edilizio deve essere unico , con la possibilità di realizzare più stralci funzionali; l'assetto planivolumetrico (sagoma di massimo ingombro degli edifici) definito dal P.P. è vincolante , salva la possibilità da parte dei privati di proporre una soluzione progettuale diversa , a livello di progetto edilizio (in scala minima 1:200) , purchè sia esplicitamente giudicata migliorativa da parte degli Uffici e della Commissione Edilizia Comunale (anche in tal caso, comunque, l'altezza massima non può superare i ml. 8,00) .
- nel Macrolotto M ad uso commerciale/direzionale : edifici in linea e a blocco fino a tre piani f.t.; le residenze per i titolari e/o custodi relative alle attività commerciali , una per ciascuna attività con un massimo di mc. 500 cad. , saranno obbligatoriamente realizzate al primo o al secondo piano.

Art. 10
Recinzioni

Al fine di rendere , per quanto possibile, omogeneo e identificabile il nuovo insediamento , ma senza imporre vincoli troppo stretti all'edificazione di ciascuna unità edilizia, si prescrive che tutte le recinzioni fronteggianti la pubblica via e gli altri spazi pubblici siano realizzate come segue: muretta piena in mattoni tradizionali a facciavista , di altezza costante per ciascun macrolotto compresa tra 1,20 e 1,50 m. , con ultimo corso in mattoni "a coltello"; cancelli pedonali e carrabili in metallo verniciato a disegno semplice e razionale. Le recinzioni tra un lotto e l'altro e verso altri lotti esterni al P.P., di altezza complessiva pari a ml. 1,20-1,50 , devono essere preferibilmente in rete plastificata , su stanti metallici poggianti su un basamento in cls.; ad essa sarà addossata una siepe a foglia perenne o piante rampicanti , fino ad un'altezza di ml. 2,00. Sono in ogni caso escluse le recinzioni in blocchi di cemento non intonacate e dipinte e in moduli prefabbricati in cls.

Art. 11
Finiture dei fabbricati

Le coperture devono essere preferibilmente a falde inclinate di forme semplici, oppure piane ; se inclinate, dovranno necessariamente essere in coppi o in tegole-coppo portoghesi a canale largo in laterizio , di pendenza non superiore al 40%; soluzioni diverse sono possibili nel caso di edifici dotati di impianti a pannelli solari o fotovoltaici , che dovranno obbligatoriamente essere inseriti nella linea di falda o su copertura piana purchè adeguatamente arretrati dai fronti; per altre indicazioni si rinvia agli articoli delle NTA del PRG e al Reg. Edilizio.

Le pareti esterne dei fabbricati potranno essere in mattoni tradizionali a f.v. oppure intonacate e obbligatoriamente dipinte in colori sobri che dovranno essere indicati nei progetti o comunque preventivamente comunicati al Comune. Le grondaie e i pluviali dovranno essere in rame o in lamiera metallica verniciata in armonia con i colori delle facciate. Portoncini esterni e finestre dovranno essere in legno naturale o tinteggiato; non è consentita l'applicazione di controfinestre e verande, in particolare per la chiusura di porticati, logge o terrazze.

Art. 12
Accessi ai lotti

Qualora gli edifici siano costruiti contestualmente alle opere di urbanizzazione, gli accessi carrai saranno posizionati direttamente. Nel caso in cui, viceversa, le opere di urbanizzazione siano concluse prima degli edifici, i passi carrai possono essere successivamente posizionati o modificati a cura e spese dei singoli concessionari, ma senza l'eliminazione o lo spostamento degli alberi posti lungo i viali, con il perfetto ripristino delle cordone stradali e dei marciapiedi. Gli accessi devono obbligatoriamente avvenire nei modi indicati dalle tavole del P.P. (tavola P. 4): nel Macrolotto A attraverso la via di Piano; nel Macrolotti B e C attraverso la via secondaria a "cul de sac" (da cui avranno accesso anche i lotti/ edifici esistenti a nord); nel Macrolotto D da via del

Santuario attraverso il passo carraio indicato nelle tavole del P.P.; nel Macrolotto E attraverso il parcheggio Ppu3 mediante accessi collettivi; nel Macrolotto F attraverso il parcheggio Ppu1 come indicato; nei Macrolotti G,H,I,L attraverso le vie di Piano in direzione nord e sud; nel Macrolotto M attraverso la via interna di Piano e, eventualmente, mediante l'accesso carraio indicato nella via principale esistente (previa autorizzazione della Provincia è possibile un ulteriore accesso dalla S.P. 29).

Art. 13
Barriere architettoniche

In sede di realizzazione delle opere stradali dovranno essere eseguite tutte le soluzioni necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche, come stabilito dalle Norme vigenti. Il progetto di tali opere dovrà comprendere un'analisi di dettaglio ed una completa identificazione delle soluzioni idonee a tale scopo (in particolare, scivoli di pendenza sufficiente per l'accesso ai marciapiedi da parte dei motolesi). Nella Tav. P.4 si sono indicati i punti più significativi e relative soluzioni (scivoli con pendenza inferiore al 6%).

Art. 14
Allacciamenti ai pubblici servizi

Ciascuno dei lotti del P.P. dovrà essere allacciato, in sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione, ai pubblici servizi, secondo le modalità e le prescrizioni dei diversi Enti /società competenti. Tali allacciamenti sono realizzati con le opere di urbanizzazione secondo un'ipotetica distribuzione degli edifici, ed eventualmente modificati in sede di concessioni edilizie.

Art. 15
Disposizioni finali

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti NTA del P.P. si fa riferimento alle NTA ed alle Tavole del PRG, nonché al Reg.Edilizio Comunale.