

COMUNE DI PADOVA

P. di L. "BRENTELLA"
 zona di perequazione n.1 - Bacchiglione nord

VERSIONE AGGIORNATA SECONDO PRESCRIZIONI DEL PARERE VAS
 N. 5 DEL 20.01.2014

N. ELABORATO

C

DATA: Aprile '13 - Sett. '13 - Nov. '13 - Gen. '14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<p>I committenti :</p> <p>S.A.TE. Società di Abitazione Tencarola s.r.l.</p> <p>PENTA IMMOBILIARE di Giuseppe Zanchi & C. s.a.s.</p> <p>Righetto Francesca</p> <p>AURORA s.r.l.</p> <p>PARCO BRENTELLE s.r.l.</p> <p>Costacurta Antonia</p>	<p>S.A.TE. s.r.l. Società di Abitazioni Tencarola Padova, Piazza Insurrezione, 2 Tel. 049-8758988 P. IVA: 01611970284</p> <p>PENTA IMMOBILIARE di Giuseppe Zanchi & C. s.a.s. Via Prima Strada, 11 Tel. / Fax 049-7800095 35129 PADOVA Partita IVA 08624120287</p> <p>AURORA s.r.l. Via Berghel, 11 - 35100 PADOVA Partita IVA 01814240287</p> <p>PARCO BRENTELLE s.r.l. Via Germania, 7/11 - 35010 VIGONZA (PD) Cod. Fisc. e Part. IVA 03749300285</p>	<p>Costacurta Francesca <i>[Signature]</i></p> <p>Costacurta Giulia <i>[Signature]</i></p> <p>Palatela Anna Maria <i>[Signature]</i></p> <p>Santinello Aurelio <i>[Signature]</i></p> <p>EMICERCHIO s.r.l. <i>[Signature]</i> 35030 CASELLE di Selvazano - PD</p> <p>Volpini Umberto <i>[Signature]</i></p>
--	--	--

<p>I progettisti :</p>	 <p><i>[Signature]</i></p>  
-------------------------------	--

COMMESSA	NOME FILE	PERCORSO DIGITALE
06_05	0605_PANTA_V0R03_Norme	o:\06_05_parco brentelle\5_pa_piani_attuativi\p.dil._aprile_2013\eg

<p>studio Andrizzi INGEGNERIA ARCHITETTURA URBANISTICA</p> <p>Via Germania 7 int 12-35010 Vigonza (Pd) Tel. +39 049 8936131-043 8936136 Fax +39 049 8935758 F.IVA 02335680285 e-mail info@studioandrizzi.it</p>  	<p>Studio Associato Progettazioni</p> <p>Via Prima Strada 11 35129 - PADOVA - Tel. / fax 049-780.00.45</p>	<p>STUDIO DI ARCHITETTURA</p> <p>Arch. SONIA GUIOTTO</p> <p>Via Roma n.23 Selvazano D. Tel/Fax 049 8056327 E-Mail: studioguiotto@hotmail.it</p> 
--	---	---

COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI di INIZIATIVA PRIVATA -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “BRENTELLA”

ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo **denominato “BRENTELLA”**

ubicato nel Quartiere n. 6 - OVEST

in Via M. Rua

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.

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione, sulla quale si applicano le presenti norme, è quella compresa all'interno del perimetro riportato nelle tavole di Piano, in particolare negli elaborati dal n. 1 al n. 7 ed ha una superficie reale complessiva di mq 294.174.

L'ambito oggetto di intervento, descritto dalla Tav. n°5, include anche aree esterne al P.U.A., tali aree, previa messa a disposizione da parte del Comune di Padova, serviranno all'allargamento della parte iniziale di Via Monte Rua, opera funzionale al Piano ma non vincolante per la sua attuazione, e al collegamento con la “fattoria didattica” dalla parte finale della stessa via M. Rua.

Il P.U.A. include anche aree esterne alla zto di perequazione ambientale, che non sono state computate ai fini del soddisfacimento delle aree a servizi e del calcolo dell'edificabilità.

Il P.U.A. “Brentella” ha efficacia di anni 10, decorrenti dalla entrata in vigore, trascorsi i quali si applicano i commi 9, 10 e 11 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., restando comunque non modificabili le destinazioni delle aree previste dal P. di L..

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di 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 di Attuazione 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 di ordine superiore;
- 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 le seguenti:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	QUANTITA'	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Volume v.p.p. in mc.	43.938	100 %

La destinazione d'uso ammessa è sostanzialmente quella residenziale, comunque nel rispetto della percentuale minima dell'85% del volume edificabile, così come prescritto dalle vigenti N.T.A. del PRG per la z.t.o. di perequazione ambientale.

Sulle aree private e su quelle a servizi pubblici, sono consentite le strutture per impianti tecnologici, le attrezzature comunque connesse alla fruizione delle aree a verde, nonché le opere relative all'invarianza idraulica.

Le aree a servizi (Ss) potranno essere utilizzate a fini pubblici, esclusivamente per la eventuale realizzazione di opere pubbliche.

Ne consegue che è presente una destinazione prevalente, ai sensi del Titolo 1° art. 3 del vigente "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati".

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione prevalente, adottandone i relativi parametri.

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

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. n. 3 e quelle dello

stato di progetto sono evidenziate nella Tav. n. 5, 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. n. 3 citata. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav. 5 citata, corrispondentemente alla quota dell'asse strada di lottizzazione. Nel presente P.U.A. è previsto un solo punto di zero urbanistico.

ART. 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto pari a mc. 43.938, ripartito per i singoli lotti/macrolotti come riportato nella tav. n. 5;
- ◆ La massima superficie copribile pari al 35 % della s.f.;
- ◆ Il numero massimo dei piani abitabili fuori terra, (n. 3), (oltre a interrati/seminterrati);
- ◆ Le seguenti distanze e distacchi:
 - Distanze dalle strade pubbliche \geq m. 5,00
 - Distanze dai confini pubblici e privati \geq m. 5,00
 - Distanza tra fabbricati \geq m. 10,00
- ◆ Le superfici impermeabilizzate non potranno eccedere il 40% delle aree scoperte dei lotti, calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 91 e 121 del vigente Regolamento Edilizio;
- ◆ Il numero delle alberature previsto per ogni lotto (n. 5);
- ◆ La massima altezza dei fabbricati, fissata in m. 8,80;
- ◆ La sagoma di massimo inviluppo in pianta dei fabbricati, relativa alle parti fuori terra;
- ◆ I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- ◆ Lo zero urbanistico descritto dalle tavole di piano;
- ◆ L'entità delle dotazioni di standard a verde e parcheggio.

I lotti edificabili sono accorpatis in "macrolotti", individuati con le lett. da A a R nella tav. n. 5, all'interno dei quali è possibile:

- a. modificare il numero e la dimensione dei lotti, fermo restando il volume

complessivamente realizzabile;

- b. realizzare le costruzioni a confine con il lotto adiacente, previo assenso del confinante;
- c. accorpare i lotti confinanti di uno stesso macrolotto, realizzando in questo caso anche un unico edificio;

E' comunque possibile il trasferimento di volume fra i lotti, compresi all'interno della stessa "area edificabile" (n°1 e 2), nel limite massimo del 15% in più o in meno rispetto alla quantità definita dalla tabella di tav. n. 5.

Le dimensioni dei singoli lotti potranno comunque subire variazioni in ragione della definizione esecutiva delle opere e dei frazionamenti catastali.

Nei casi previsti dai precedenti commi 2 e 3, andrà presentato, con il permesso di costruire, un planivolumetrico di aggiornamento sottoscritto dagli aventi titolo sui lotti oggetto di variazioni.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle sagome di massimo inviluppo dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere 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, fermo restando che il margine tra le due non deve consentire soluzioni architettoniche arbitrarie;
- ◆ 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 possibilità realizzare o meno interrati, la loro destinazione d'uso e l'accessibilità agli stessi con rampe;
- ◆ La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andranno precisate con il progetto edilizio; per i lotti accessibili dalle strade pubbliche le suddette modifiche dovranno essere compatibili con gli accessi carrai, le alberature e l'illuminazione stradale;

- ◆ La posizione degli accessi ai lotti dalle strade pubbliche, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente, esterna al Piano.

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiano nelle tavole di P.U.A., vanno considerati indicativi.

ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

Le opere di urbanizzazione pubbliche sono quelle individuate nelle tavola n. 7, costituite dalle strade, dai percorsi ciclopedonali, dalle aiuole e dal verde, dai parcheggi, dagli impianti tecnologici e tutto quanto compreso all'interno delle aree pubbliche.

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, PIAZZE E 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; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate.

Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile.

Tutti gli spazi di verde attrezzato e di parcheggio pubblico 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 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.

Le alberature dovranno essere di specie idonee in relazione alla funzione svolta, avere dimensioni che garantiscano una sufficiente copertura nel medio periodo, essere poste a dimora nel rispetto del codice della strada e non interferire con gli impianti a rete, in particolare con l'illuminazione pubblica.

Aree a parco, gioco e sport :

Le aree a verde primario da cedere al Comune dovranno essere sistemate con formazione di tappeto erboso calpestabile ed opportunamente attrezzate, in base alla sistemazione descritta dalla tav. n. 13.1.

Le pavimentazioni dovranno essere limitate ai percorsi pedonali, alle piazzole ed essere, preferibilmente, permeabili o semipermeabili.

Aree a servizi (Ss) :

Le aree a servizi (Ss), individuate nella tav. n. 7, saranno utilizzabili esclusivamente come parco pubblico o per il recupero del paesaggio agricolo tradizionale, previa ricostituzione delle sistemazioni agrarie tipiche del padovano, restando escluse le pavimentazioni totalmente impermeabili.

E' ammessa, unicamente, la realizzazione di una "fattoria didattica" a servizio e supporto dell'area pubblica da destinare ad attività agricole.

ART. 7 AREE CONDOMINIALI, SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree a verde privato condominiali, interne alle S.e., saranno sistemate a verde arredato con percorsi ciclopedonali, aree di sosta e gioco, panchine, e adeguatamente alberate ed illuminate.

Le aree scoperte dei lotti 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 dal precedente art. 4. I pluviali delle coperture, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.

Il Permesso di Costruire i 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.

In ogni lotto dovrà essere prevista la messa a dimora di almeno n. 5 alberi, escludendo specie esotiche e conifere.

Le recinzioni dovranno essere uniformate nelle dimensioni, avere uno zoccolo in muratura con altezza f.t. max di m.0,50 e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice, per un'altezza complessiva massima di m. 2,00. Per le recinzioni non prospettanti le strade, in luogo delle ringhiere è ammessa l'utilizzazione di reti metalliche plastificate di colore verde, interposte a siepi di mascheramento.

In corrispondenza degli accessi pedonali/carrai ai fabbricati sono ammesse parti in muratura piena, di altezza non superiore a m. 2,00, destinate all'alloggiamento dei contatori, dell'impianto del videocitofono, delle cassette postali, ecc..

ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di più domande di Permesso di Costruire, che potranno riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente P. di L. è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo ed al rilascio del relativo permesso

di costruire, che dovrà essere preventivamente autorizzato ex D.Lgs. n. 42/2004 per le parti ricadenti in ambito vincolato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà in un unico stralcio e dovrà essere almeno contestuale alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e quelli relativi alle sistemazioni esterne, potranno apportare modifiche rispetto al P. di L., conseguenti alla migliore definizione e all'adeguamento alle prescrizioni / condizioni eventualmente date dagli Enti, Aziende ed Uffici competenti in merito, senza che questo comporti variante al P. di L. stesso.

Dovranno comunque essere mantenuti l'impianto urbanistico e garantite le dimensioni minime delle aree a standard previsti dal P. di L..

Il rilascio del permesso ad urbanizzare è subordinato all'ottenimento dei nulla-osta, pareri, autorizzazioni degli Enti, Aziende ed Uffici competenti in merito.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione private, ricadenti nelle (Se), è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo, anche per stralci, relativi alle aree edificabili n. 1 e 2.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione private sarà vincolante per il rilascio dei certificati di agibilità dei singoli edifici.

Il rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati potrà avvenire ad opere di urbanizzazione pubbliche ultimate al grezzo, previo apposito collaudo e cessione di tutte le aree previste dal P.U.A.. Le opere rimarranno in carico alla Ditta fino al loro totale completamento e collaudo definitivo.

Il rilascio dell'agibilità degli edifici è vincolato all'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dal PUA ed alla ultimazione di quelle private, attestata dal Direttore dei lavori.

Per gli edifici ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico (m. 150 dal piede degli argini del Brentella e del Bacchiglione) il rilascio del P. di C. è subordinato al preventivo ottenimento dell'autorizzazione ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

ART. 9 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più 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 uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, 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 1 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 l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi di raccolta multiuso col sistema "porta a porta"; in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta, prevedendo nelle aree scoperte dei lotti, 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. 9 BIS MONITORAGGIO AMBIENTALE

Dovrà essere assicurato un adeguato controllo, da parte dei soggetti competenti, sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.U.A., ancorché non

direttamente conseguenti alle azioni di Piano.

In particolare, al fine di garantire nel tempo continue condizioni di sicurezza idraulica, dovranno essere verificate le condizioni statiche degli argini del fiume Bacchiglione, del canale Brentella e la funzionalità della rete fognaria delle acque meteoriche e del sistema di laminazione.

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.

L'edificazione prevista all'interno del P. di L. dovrà garantire la compatibilità formale ed architettonica dell'insediamento, escludendo soluzioni tipologiche avulse dal contesto storico e ambientale di riferimento.

Sono escluse le costruzioni con tetto a botte o a volta, o con pendenza delle falde superiore al 50% e la copertura con coppi o tegole in cemento.

E' ammesso l'uso di materiali innovativi opportunamente integrati nel progetto.

Gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici potranno essere posti all'esterno degli edifici o sulle facciate degli stessi, solamente se non realizzabili all'interno dei volumi in forza di specifiche norme di sicurezza e/o per incompatibilità tecnica, in tali casi gli impianti dovranno essere adeguatamente integrati, mascherati e non costituire elementi di disturbo e/o di degrado architettonico.

Gli impianti di ricezione radio-televisiva dovranno essere centralizzati per ogni edificio con le antenne collocate in posizione defilata, in modo tale da ridurre al minimo il loro

impatto visivo.

Le facciate esterne dovranno essere prevalentemente intonacate e tinteggiate con colori tenui, escluse i rivestimenti ceramici.

Gli eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere organicamente inseriti nelle strutture dell'edificio e non configurarsi come elementi incongrui aggiunti.

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.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto 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 DISPOSIZIONI FINALI

Vanno in ogni caso acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.