

PROGETTISTA

Arch. Lucio Moras
Viale Italia, 190/D - 31015 Conegliano (Treviso)
Tel. 0438.34934 Fax. 0438.427349

comune di **SUSEGANA**

oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LE GALLAIS"

ditta : LE GALLAIS Norbert
NORD - EDIL s.r.l.
CATELAN Fabio - ZUCCON Nicoletta
PARUSSOLO Paolo - GAVA Manuela

ALLEGATO:

E Norme tecniche di attuazione

EMISSIONE:	01.08.2011	AGGIORNAMENTO:	15.12.2011
AGGIORNAMENTO:	aprile 2014	AGGIORNAMENTO:	luglio 2014

INDICE N.T.A.

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTI	2
ART. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE E AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO	3
ART. 3 DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 4 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI	4
ART. 5 PARCHEGGI PRIVATI	5
ART. 6 NORME PER L'EDIFICAZIONE	5
ART. 7 EFFICACIA	8

Aggiornamento luglio 2014

ART. 1 OGGETTO E CONTENUTI

Il Piano di lottizzazione, che ha come obiettivo prioritario realizzazione di una zona residenziale che sia collegata e coordinata con l'edificato esistente e che permetta l'utilizzo delle aree a standard anche a fruitori extra lottizzazione, è stato redatto ai sensi della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e riguarda la realizzazione di un'area di espansione ricadente in zona **C2.1/364a - Residenziale di Espansione** che comprende anche una zona **Fc/768 e Fe - F22** e censita catastalmente:

Foglio	Mappale	Sup. complessiva mappale	Sup. del mappale ricadente nell'ambito di intervento
34	265	20.649	14.775
34	52	21.149	1.673
34	863	4.345	553
34	2197	12	12
34	2199	810	625
34	2202	407	407
	totale	47.372	18.045

Per quanto non espressamente indicato negli elaborati del presente Piano si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione, alla normativa regionale e a quella nazionale .

Costituiscono parte integrante delle presenti Norme di attuazione i seguenti elaborati del P.d.L.:

- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Stato di fatto: planimetria e profili
- Tav. 3 - Planimetria di progetto
- Tav. 4 - Profili altimetrici progetto
- Tav. 5 - Sezioni tipo
- Tav. 6 - Viabilità e segnaletica

- Tav. 7a - Reti tecnologiche – smaltimento acque bianche
- Tav. 7b - Reti tecnologiche – smaltimento acque nere, profili
- Tav. 7c - Reti tecnologiche – distribuzione energia elettrica
- Tav. 7d - Reti tecnologiche – illuminazione pubblica
- Tav. 7e - Reti tecnologiche – telefonica
- Tav. 7f - Reti tecnologiche – acquedotto
- Tav. 7g - Reti tecnologiche – gas
- Tav. 8a – Particolari sistemazione superficiale
- Tav. 8b - Particolari reti tecnologiche – acque bianche, telefonica, gas
- Tav. 8c - Particolari reti tecnologiche – acquedotto, acque nere
- Tav. 8d - Particolari reti tecnologiche – ill. pubblica, energia elettrica
- Tav. 9 – Sistemazione area verde
- Tav. 10 - Aree da cedere

Elaborati

- El. A - Relazione tecnica
- El. B - Relazione idraulica
- El. C - Relazione geologica
- El. D - Relazione illuminotecnica
- El. E - Norme tecniche di attuazione
- El. F - Convenzione
- El. G - Computo metrico
- El. H - Elenco prezzi
- El. I - Capitolato speciale d'appalto
- El. L - Documentazione fotografica

ART. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE E AMBITI TERRITORIALI DI INTERVENTO

Il P.d.L. è attuato dagli aventi titolo.

Le aree perimetrate dal presente P.d.L. costituiscono un ambito di intervento unitario. All'interno dell'ambito territoriale compreso nel presente P.d.L., i permessi di costruire relativi agli interventi edilizi all'interno dei lotti verranno rilasciati, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal P.d.L., dopo l'avvenuta stipulazione della convenzione definitiva e dopo l'emissione del provvedimento autorizzativo relativo alle opere di urbanizzazione.

L'inizio dei lavori relativo ai fabbricati potrà avvenire solo dopo quello delle opere di urbanizzazione.

Per il rilascio del certificato di agibilità dovrà essere accertato mediante un collaudo in corso d'opera, provvisorio, anche parziale, l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al singolo lotto con l'eventuale esclusione della sola pavimentazione di strade, marciapiedi e parcheggi che dovrà comunque essere realizzata nei termini stabiliti dalla convenzione di lottizzazione.

ART. 3 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili previsti nel piano attuativo è di carattere residenziale.

Sono possibili destinazione d'usi ammissibili con la residenza (direzionali, commerciali, nonché ogni altra attività ritenuta compatibile, in conformità all'art. 17 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con il carattere residenziale della zona nel limite massimo del 10% del volume utile edificato): in tal caso dovranno essere reperiti al momento della richiesta di mutazione d'uso e all'interno del lotto, gli standard aggiuntivi.

ART. 4 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

Le dotazioni minime di spazi pubblici per urbanizzazione primaria per insediamenti residenziali sono dettate dall'art. 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G.:

- SPAZI A VERDE PUBBLICO 5,00 mq/ab.;
- PARCHEGGIO PUBBLICO 3,50 mq/ab.;

Per un totale di 8,50 mq/ab..

Verifica dimensionamento:

volume urbanistico edificabile:		mc. 10.545
abitanti insediabili:	$mc. 10.545/150 =$	ab. 70
standard minimi: verde pubblico	$mq. 5,00 \times 70 =$	mq. 350
parcheggio pubblico	$mq. 3,50 \times 70 =$	mq. 245

Le NTA, all'art. 27, prevedono che all'interno delle perimetrazioni che inducono l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo unitario, comprendendo anche zone residenziali di espansione di tipo "C2", le superfici a standard di Piano Regolatore Generale possono assorbire anche quelle del Piano di Lottizzazione e per l'ambito in oggetto le stesse prevedono:

verde di progetto	mq. 2.383
parcheggio di progetto	mq. 2.020

Il progetto prevede pertanto:

verde pubblico	mq. 2.801 > mq. 2.383
parcheggio pubblico	mq. 2.372 > mq. 2.020

ART. 5 PARCHEGGI PRIVATI

A complemento di quanto indicato al precedente articolo, per ogni fabbricato o complesso di fabbricati residenziali è obbligatorio verificare il rispetto della quantità minima a parcheggio privato prevista dall'art. 12 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G..

ART. 6 NORME PER L'EDIFICAZIONE

Il P.d.L. individua le aree da destinarsi a standard per urbanizzazione primaria (strade, aree a parcheggio e a verde attrezzato) e a spazi pubblici, la capacità edificatoria, le possibili destinazioni d'uso.

6.1 Aree a standard:

Il P.d.L. individua le aree a standard per urbanizzazione primaria (aree a parcheggio e a verde attrezzato).

La localizzazione degli standard, salvo lievi modifiche in sede di progetto esecutivo (es. spostamento parcheggi lungo strada per la realizzazione di nuovi accessi o la modifica di quelli previsti), ha valore vincolante e prescrittivo per la progettazione dell'intervento edilizio.

La consistenza effettiva delle aree e la loro identificazione dovrà essere verificata in sede di tracciamento delle opere.

6.2 Aree a spazi pubblici:

Il P.d.L. individua la viabilità e i percorsi pedonali ad uso pubblico.

La localizzazione degli spazi pubblici, salvo lievi modifiche in sede di progetto esecutivo, ha valore vincolante e prescrittivo per la progettazione dell'intervento edilizio.

La consistenza effettiva delle aree e la loro identificazione dovrà essere verificata in sede di tracciamento delle opere.

6.3 Capacità edificatoria:

Il P.d.L. individua nella Tav. 3 "Planimetria generale" i parametri urbanistico-edilizi e il massimo volume edificabile.

Si riporta nel seguito la tabella con le caratteristiche dei lotti edificabili:

N° LOTTO	SUP. FONDIARIA [mq]	VOLUME EDIFICABILE [mc]
1	838	991
2	851	997
3	868	1.008
4	885	1.019
5	902	1.030
6	885	950
7	600	600
8	490	480
9	885	870
10	590	580
11	520	523
12	930	910
13	589	587
Totali	9.833	10.545

Lo schema distributivo individuato come pure gli accessi indicati, rappresenta una proposta non vincolante: in sede di progettazione architettonica degli interventi edilizi saranno pertanto ammesse soluzioni diverse purché siano conformi a quanto prescritto dalle norme di P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale. E' sempre possibile traslare i parcheggi pubblici indicati lungo strada per permettere la modifica o la realizzazione di nuovi accessi ai lotti.

L'edificazione del singolo lotto, ove ne sussista effettivamente la possibilità e nel pieno rispetto delle presenti norme di attuazione, potrà avvenire anche mediante più edifici distinti, realizzabili anche a fronte di singoli permessi di costruire rilasciati su presentazione di uno schema plano-volumetrico riferito all'intero lotto, a corredo di ciascun progetto di intervento edilizio.

E' altresì possibile l'accorpamento e/o frazionamento di lotti con conseguente adeguamento degli indici urbanistici ed edilizi e dei perimetri di massima edificazione. E' inoltre possibile il trasferimento di volume tra lotti. Nelle ipotesi

predette di accorpamento e/o frazionamento edificatorio di lotti o di trasferimento di volume tra essi, l'edificazione potrà avvenire anche per singoli permessi di costruire parziali mantenendo comunque la tipologia edilizia prevista dalle presenti norme tecniche.

Il piano campagna di riferimento per il calcolo degli indici edilizi, delle distanze, delle definizioni di parte fuori terra o interrata dei fabbricati, ecc., viene considerato quello corrispondente alla quota altimetrica media (calcolata sull'asse) della strada di lottizzazione sul fronte del singolo lotto.

I perimetri di massima edificazione e l'altezza massima dei fabbricati sono da intendersi determinati secondo le definizioni e i metodi di misurazione degli indici edilizi e degli elementi geometrici delle N.T.A. del P.R.G. vigente, fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale 30 luglio 1996 n.21

6.4 Tipologie edilizie:

Le tipologie edilizie residenziali consentite sono:

- edificio isolato (mono o plurifamiliare)
- edificio a schiera o in linea (bifamiliare o plurifamiliare).

6.5 Distanze:

Si riporta nel seguito una tabella con le distanze che dovranno essere osservate nella progettazione degli interventi edilizi basata sull'articolo 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.:

Distanza min. dai confini	ml. 5, è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio
Distanza min. tra i fabbricati	ml. 10 tra pareti finestrate o in aderenza o in appoggio
Distanza min. dal confine stradale	ml. 5

6.6 Disposizioni di carattere architettonico ed estetico:

Le costruzioni dovranno rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Le coperture delle abitazioni devono essere a falde.

Le facciate devono essere intonacate; non si escludono comunque soluzioni che comportino elementi decorativi in calcestruzzo faccia vista o di rivestimenti in pietra, legno od altro materiale.

Nelle case a schiera la progettazione unitaria deve riguardare oltre che l'omogeneità architettonica (corretti rapporti ed allineamenti di aperture, solette, balconi, coperture) anche la coerenza dei materiali, dei colori, delle finiture delle facciate e degli accessori.

Per ciascun blocco di case deve essere usato lo stesso materiale di copertura e le falde devono avere pendenza uguale e costante.

Le recinzioni fronte strada dovranno essere realizzate da ringhiere in tondino di acciaio su sottostante cordolo in c.a. come schematicamente illustrato nelle tavole allegate alle presenti N.T.A..

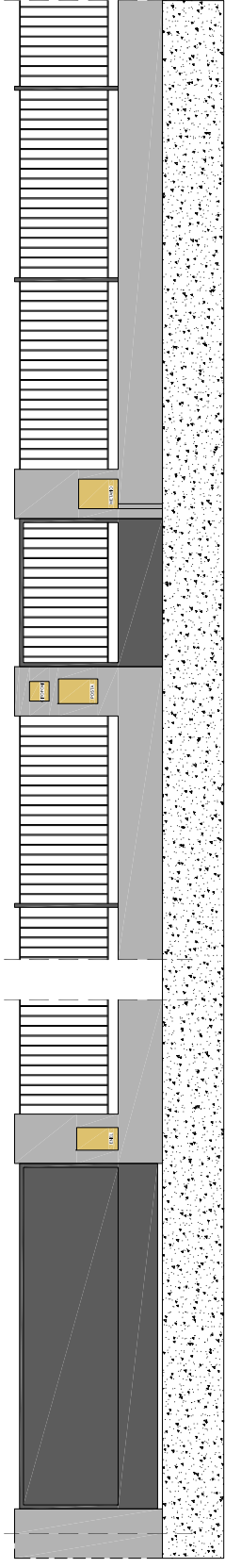
Gli accessi carrai dovranno essere realizzati con cancello dotato di apertura elettrica telecomandata.

ART. 7 EFFICACIA

Il presente P.d.L. è supportata da progettazione urbanistica attuativa ed ha validità decennale dalla data della sua approvazione definitiva che avverrà secondo le modalità previste dalla vigente legislazione urbanistica.

Conegliano, 21.07.2014

Arch. Lucio Moras



SCHEMA DELLE RECINZIONI

