

COMUNE DI SUSEGANA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

“S.U.A. 5 COLFOSCO”

Piano Attuativo di interesse privato con modifica di perimetro ai sensi dell'art. 11 L.R. 61/85

DISCIPLINA EDIFICATORIA E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE VARIANTE

aggiornato a febbraio 2014

CAPITOLO 1°

PARTE GENERALE

Art. 1.1 - CAMPO D'APPLICAZIONE E RINVIO AD ALTRE NORME

Le presenti norme vanno applicate all'interno del perimetro di Piano di Lottizzazione, cosiddetto “ PUA n. 5 Colfosco”, previsto sugli elaborati di PRG, così come reso operativo ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004, variato ai sensi della L.R. 61/85 articolo 11 comma terzo, con modifica contestuale all'approvazione del P.di L. medesimo e come maggiormente definito in dettaglio direttamente nelle tavole del Piano stesso. Esse costituiscono approfondimento normativo attuativo delle NTA di PRG. insieme agli studi specifici di settore (relazione geologica e valutazione di compatibilità idraulica). Pertanto, per quanto non disposto dalle presenti norme si rimanda direttamente alle NTA di PRG, nonché al Regolamento Edilizio, al Regolamento d'Igiene ed ai restanti regolamenti, particolari disposizioni, normative e leggi vigenti in materia.

Si farà altresì riferimento a quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/'42 e dell'art. 63 della L.R. 61/'85 s.m.i. come modificata dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

Art. 1.2 - MODI D'INTERVENTO - SOLUZIONI ESTESA E RIDOTTE DI P. di L. (APPLICAZIONE)

Sui lotti edificabili si interviene direttamente, mediante permesso di costruire o SCIA se previsto, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di P.di L a carattere prescrittivo.

Il rilascio dei singoli permessi è subordinato all'effettiva esistenza o esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che ai fini del rilascio dei rispettivi certificati di agibilità è necessario che dette opere risultino compiute e funzionanti.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione previsto ai sensi delle leggi e normative vigenti. Detto contributo è ridotto nella misura prevista nella convenzione urbanistica per l'attuazione del P. di L.

I progetti di edificazione dei singoli lotti devono essere conformi alla soluzione di P. di L. operante alle date di rilascio della relative autorizzazioni edilizie, intendendo come tale quella configurata dal permesso di costruire o eventuale ultima variante rilasciata delle opere di urbanizzazione.

Art. 1.3 - FRAZIONAMENTO E DISEGNO DEI LOTTI – SUPERFICI FONDIARIE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Il disegno e il taglio di suddivisione dei lotti, riportato indicativamente negli elaborati grafici di piano all'interno di zone classificate omogenee, non ha carattere prescrittivo e può essere modificato nel rispetto del seguente criterio:

a) i lotti che si andranno a determinare devono risultare comunque serviti da autonomi allacciamenti agli impianti di rete (fognature, Enel, telefono, gas, acqua, ecc.), nonchè dotati o dotabili di proprio accesso pedonale-carrabile direttamente dalla rete stradale di progetto o preesistente; tali condizioni si intendono rispettate anche in caso di accessi ed allacciamenti condominiali o in caso sia dimostrata l'effettiva formazione di servitù di passaggio su altri lotti, per il transito pedonale-carrabile e per ogni allacciamento di rete.

Art. 1.4 - DISTANZE

Salvo per quanto diversamente disposto nelle presenti norme, in particolare nelle successive specifiche di zona e nell'elaborato di azionamento di P. di .L si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi.

Per quanto concerne le distanze dalle strade valgono le seguenti distanze e prescrizioni:

arretramenti minimi delle edificazioni dalla viabilità interna di lottizzazione :

- strade di lottizzazione = mt 5,00

arretramenti minimi delle edificazioni dalla viabilità esterna di lottizzazione:

- strade esterne (viale degli Alpini) = mt. 5.00

la misurazione avviene dal confine dell'area pubblica del sedime stradale

Arretramenti minimi delle recinzioni verso strada:

- per le strade interne di lottizzazione mt 0,00, ovvero realizzate fino a filo confine, erette direttamente con fondazione già realizzate in fase di costruzione delle strade stesse o realizzate a confine per le parti non fronteggianti le strade.

Per quanto concerne le distanze dai confini di proprietà, dagli edifici e dai corsi d'acqua si rimanda direttamente a quanto disposto dalle NTA di PRG.

Art. 1.5 - IMPIANTI DI RETE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Eventuali isole ecologiche, attrezzature e impianti tecnici, quali centraline e cabine per la collocazione di elementi di riduzione, quadri di collegamento, motori, pompe di sollevamento

ecc. delle reti di urbanizzazione primaria, oltre che nelle zone a strade, e anche se non espressamente previste in PL, potranno essere collocati all'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi.

I pozzetti e le colonnine di collegamento ed allacciamento delle reti, nonché i lampioni, potranno essere collocati all'interno dei lotti edificabili in proprietà privata, a filo confine stradale, ad interruzione eventuale di muretto di cinta, senza per ciò nulla dovere ai privati proprietari, ad indennizzo di tale collocazione.

Art. 1.6 – RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere tipologicamente uniformate come segue:

- altezze uniformi, continue;
- parte basamentale piena fino a un'altezza di circa mt 0,50 spiccata dalla quota del marciapiede stradale, realizzata in cls liscio grigio ;
- parte superiore a griglia fino all'altezza di circa mt 1,50 spiccata dalla quota del marciapiede stradale, realizzata in ferro con griglia tipo 'Orsogril' o ad aste verticali parallele, tinteggiata in colore omogeneo per tutto il fronte in proprietà impiegando smalti micacei o similari, si esclude l'uso di elementi prefabbricati tipo cementizio od similari;
- fra lotti contigui i bordi superiori delle murette basamentali e delle griglie vanno mantenuti allo stesso livello; eventuali salti di livello sono ammessi per mantenere le altezze prossime a quelle sopra prescritte in conseguenza dei cambi dei livelli stradali e solo se effettuati nei punti di discontinuità delle recinzioni, sugli incroci e sulle curve.

Le recinzioni, degli edifici con le destinazioni commerciali/direzionali o altre destinazioni a servizi pubblici, non potranno essere realizzate per i tratti fronteggianti lo spazio pubblico della piazza, ovvero lo spazio di interesse comune per le mostre e/o esposizioni, tale spazio dovrà garantire la continuità dello spazio privato delle attività poste sul piano terra formando un unico con lo spazio pubblico.

Gli Uffici Comunali e la Commissione Edilizia possono ammettere gli inserimenti di elementi architettonici diversi da quelli prescritti, nelle forme, nei materiali e anche leggermente più alti, per risolvere adeguatamente e caratterizzare gli ingressi pedonali e carrai e anche per accogliere gli impianti delle reti tecnologiche e i contatori delle utenze di rete, tenendo sempre conto dell'omogeneità degli interventi.

Art. 1.7 – SUPERFICI PERMEABILI E SISTEMAZIONI A VERDE INTERNE AI LOTTI

E' obbligatorio il mantenimento di una quota di superficie permeabile o drenante sul lotto edificabile nella misura minima del 50 % della Superficie Fondiaria escludendo la superficie dell'edificio, la verifica eseguita per la relazione dell'invarianza idraulica (a cui si rimanda per eventuali chiarimenti) è effettuata sull'involuppo massimo dell'edificato di cui alla tavola di progetto del P di L.. Tali superfici sono da individuare prevalentemente sui fronti carrabili e per i parcheggi esterni delle autovetture; le rimanenti aree dovranno essere obbligatoriamente organizzate a verde/ giardino e adeguatamente piantumate con essenze autoctone, ovvero come previsto al capo successivo.

Le piantumazioni a medio e alto fusto dovranno essere poste a cadenze regolari vicino alle recinzioni lungo tutto lo sviluppo stradale nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile. Le essenze e le sistemazioni vanno concordate con gli Uffici Comunali tra quelle previste dal PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, in modo da omogeneizzare le sistemazioni a verde per vie e, a esclusivo giudizio degli Uffici Comunali medesimi e della Commissione Edilizia, realizzare della schermatura verso strada degli edifici privi di peculiarità architettoniche. Le schermature sono anche ottenute mediante la messa a dimora di siepi verso strada, di regola collocate a ridosso delle recinzioni e mantenute alle stesse altezze da utilizzarsi soprattutto nel caso di "interventi ecosostenibili" dove le schermature verdi creano problema di ombreggiamento .

Oltre che sui passaggi pedonali e carrabili e per i tratti in curva che necessitano di un'aumento di visuale ai fini della circolazione stradale, le piantumazioni e le siepi di schermatura potranno essere eliminate per i tratti fronteggianti gli edifici e le porzioni di edifici dove insistono gli spazi per le esposizioni e le destinazioni commerciali/direzionali e per le destinazioni e servizi pubblici.

Art. 1.8 - VARIANTI

1.8.1 – INTERVENTI CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL P. di L.

Ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 11/2004 comma 2, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni piano volumetriche, tra le UMI che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al P.R.G., al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- il frazionamento di una UMI in due lotti;
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui;
- l'accorpamento di soli due UMI contigue;
- la modifica degli accessi alle singole UMI;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione alle specifiche Comunali e/o delle Ditte che ne hanno in gestione le reti;

1.8.2 –EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA PREVISTA DAL P. di L.

Eventuali modifiche degli indici fondiari e azionamenti delle aree edificabili che comportino aumento dell'edificabilità complessiva per accorpamento di due UMI contigue, potranno essere effettuate con la semplice richiesta di permesso di costruire senza generare necessità di preventiva variante al P. di L, purché vengano rispettati i seguenti parametri:

- volumetria e/o superficie lorde di pavimento complessive delle UMI che si intendono accorpate con il relativo lotto di pertinenza.
- accorpamento della UMI o del singolo lotto senza realizzazione di volumetria.
- accorpamento di quota di UMI con relativa costruzione della volumetria derivante dal frazionamento della stessa ovvero dell'accorpamento per uso di verde privato.

Quote eccedenti comporterebbero necessità di nuova preventiva variante al P. di L. poiché verrebbero oltrepassate le quote previste per la soluzione plani volumetrica riferita alla densità edilizia e venendo meno un fattore di dimensionamento di un ambito omogeneo previsto nella redazione del Piano di Lottizzazione.

1.8.3. ACQUE REFLUE DOMESTICHE – SISTEMA DI SMALTIMENTO INDIVIDUALE

In attesa della messa in esercizio dell'impianto di depurazione, ai sensi dell'art. 3 della convenzione **modificata**, la Ditta Lottizzante ovvero i singoli proprietari dei lotti, ma anche i loro successori o aventi causa, sono obbligati, in sede di presentazione per l'edificazione dei singoli interventi edilizi, a:

- a) realizzare un sistema di trattamento individuale delle acque reflue domestiche all'interno del lotto di proprietà così come previsto dal vigente Piano di Tutela delle Acque della Regione

Veneto. Contestualmente alla predisposizione del sistema individuale dovranno altresì essere realizzate tutte le opere necessarie per il futuro by-pass alla fognatura pubblica delle acque reflue provenienti dall'edificio.

L'utilizzo di suddetto sistema individuale è subordinato all'acquisizione di tutti i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune in fase di agibilità.

b) attivare entro 30 giorni dalla comunicazione del Comune il by-pass per lo scarico in fognatura pubblica delle acque reflue provenienti dall'edificio previa dismissione degli impianti trattamento individuale (vasca imhoff e impianto di sub-irrigazione). Gli oneri derivanti dall'attività di allaccio e di dismissione sono a carico dei soggetti individuati in capo al presente articolo.

Gli obblighi di cui al precedente punto a) decadono ad avvenuta attivazione dell'impianto di depurazione.

CAPITOLO 2°

NORMATIVA SPECIFICA PER ZONE OMOGENEE

Art. 2.1 - ZONA F/b F16 AREE ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE .

Dette aree sono destinate alla realizzazione dell'urbanizzazione secondaria. In via preferenziale utilizzate dall'Amm.ne Comunale per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico (es.: piazza, manifestazioni, mercatino ecc.) e in caso di necessità per parcheggi di urbanizzazione secondaria e in subordine ad uso di verde pubblico attrezzato.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rimanda al rispetto dei rispettivi indici fondiari, parametri e disposizioni di cui all'art. 41, delle NTA di PRG.

Art. 2.2 –ZONE F/c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono le zone a verde pubblico attrezzato (parchi pubblici, aree per lo sport e per il gioco) è il verde urbano di mitigazione ambientale previsto a coronamento dell'ambito di nuova urbanizzazione che il piano attuativo ha appunto previsto nel disegno urbano. Per tali aree in cessione al Comune in base alle disposizione della convenzione a lottizzare, possono essere eseguiti solo interventi di sistemazione a verde e piantumazione, la costruzione di opere di mitigazione e salvaguardia ambientale, oltre che ad opere di urbanizzazione primaria in sottosuolo.

Art. 2.3 - ZONE P PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tali zone P sono aree standard specificatamente destinate alla realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria; sono previste due tipologie di parcheggio denominate P1 e P2 .

Le aree P1, sono parcheggi d'impianto, obbligatori, le aree P2, sono parcheggi da considerarsi come aggiuntivi allo standard primario dovuto.

Per la quota di 410 mq di superficie commerciale e direzionale prevista nella UMI 1, corrispondono 250 mq di parcheggio per l'area a commercio, e 80 mq di direzionale pari al 50% degli standard. Il 50% dello standard a verde è assolta all'interno della area a verde con "surplus di standard " dovuto rispetto al minimo previsto dal PRG.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rimanda alla relazione dello stesso PUA al rispetto dei parametri e disposizioni di cui agli articoli delle NTA di PRG.

Art. 2.4 - ZONE DI VIABILITA': STRADE, PISTA CICLABILE E MARCIAPIEDI.

Tali zone sono destinate ad accogliere le opere di urbanizzazione primaria (ad esclusione dei parcheggi), nonché tutte le reti di distribuzione degli impianti (fognature, Enel, Telecom, gas, acqua, ecc.). Comprendono sedi veicolari, marciapiedi, piste ciclopedonali e aree specificatamente individuate per attrezzature varie come isole ecologiche e per la raccolta rifiuti, impianti tecnici quali centraline e cabine ad esclusione delle cabine Enel, per la collocazione di elementi di riduzione, quadri di collegamento, motori, pompe di sollevamento ecc., delle reti di urbanizzazione primaria.

Le strade d'impianto sono obbligatorie, mentre le eventuali strade di servitù nei lotti, opzionali, i lottizzanti possono decidere di realizzare ma non devono essere cedute al patrimonio Comunale.

La configurazione di P. di L. comprendente le sole strade obbligatorie è definita soluzione d'impianto con l'esclusione di tutte le strade opzionali.

La realizzazione delle strade ed ogni opera di urbanizzazione in esse comprese sono realizzate come da specifica tecnica e parere rilasciato dal competente ufficio tecnico, previa presentazione del progetto esecutivo delle opere, agli enti preposti.

Il progetto ed eventuali successive varianti dovranno essere conformi agli schemi delle opere di urbanizzazione, secondo la soluzione alla 'viabilità di impianto' per ogni versione intermedia, conformemente alle possibilità e secondo le modalità fissate direttamente nella convenzione urbanistica di P. di L, alla quale anche si rimanda.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rimanda al rispetto dei rispettivi indici fondiari, parametri e disposizioni di cui alle NTA di PRG.

Non sono ammesse varianti che prevedano una strada opzionale, qualora siano stati eretti edifici o effettuate opere o siano operanti permessi di costruire sui lotti edificabili che non consentano il rispetto delle distanze dalle strade previste dalle presenti norme.

Art. 2.5 - ZONE 'C.2.1 e C.2.2'

L'edificazione è ammessa nel rispetto delle destinazioni d'uso, parametri e disposizioni di cui all'art. 14 delle NTA di PRG, salvo le limitazioni e le possibilità di cui ai commi successivi ed articolo 27 e 27 bis del richiamato PRG.

In tali zone sono ammesse le destinazioni previste dal PRG e le funzioni ad esse strettamente collegate.

Parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria, UF = si desume dalla volumetria presente sulla tavola 04 "Planimetria generale – Usi del suolo" ed esprime una quantità di mc. in assoluto nella UMI
- Rapporto di copertura, Q = 35% ad eccezione dell'UMI n° 1
- Altezza massima, H = 7.5 o 9.5 desunte dalla tavola 04 del P. di L.

Tipologie Edilizie:

- UMI 1: a palazzina e blocco;
- restanti UMI: case singole, case binate, case a blocco con massimo 4 unità abitative.

Le parti fuori terra degli edifici devono rispettare le linee di arretramento dai confini stradali riportati negli elaborati grafici e comunque nelle presenti NTA in particolar modo riferite alle superficie impermeabilizzate.

Per i fabbricati o le parti di fabbricato o le parti di impianti, dovranno essere adottate soluzioni architettoniche ed estetiche adeguate a mitigare e a qualificare visivamente l'impatto ambientale. Per essi è prescritto uno studio approfondito, corredato da idonei elaborati di visualizzazione realistica del progetto, con evidenza delle motivazioni che giustificano l'adeguatezza delle scelte progettuali operate in merito.

Nelle sistemazioni esterne delle aree è fatto divieto collocare sui fronti verso le strade pubbliche, all'esterno dei fabbricati stoccaggi di qualsiasi natura anche dei prodotti da utilizzare all'uso della residenza quali ceppaie, serre e quanto altro ammesso, se non adeguatamente schermati alla vista.

Sono ammesse utilizzazioni ad esclusive destinazioni commerciali-direzionali del piano terra della UMI 1 come dalle NTA del PRG limitatamente per porzioni poste di fronte alla zona di attrezzature d'interesse comune.

Per dette quote a destinazioni esclusive commerciali/direzionali, si intendono con questo piano di lottizzazione già assolte, in quanto la quota di standard prevista dal P. di L. supera di oltre 1000 mq quella dovuta di PRG, quindi l'intero intervento previsto dalla UMI potrebbe avere destinazione totalmente commerciale/direzionale.

Nel caso dovranno essere effettuate le cessioni/monetizzazioni e/o realizzazione delle rispettive quote in aumento di aree standard e parcheggi generati ai sensi di legge contestualmente al rilascio dei rispettivi permessi di costruire.

Qualora vengano realizzati locali interrati, dovrà essere garantita e realizzata una soglia di sicurezza idraulica di almeno 20 cm rispetto al marciapiede

CAPITOLO 3°

NORME PARTICOLARI

Art. 3.1 – Fossa di impluvio e laminazione nel verde

Il settore del verde posto all'interno dell'ambito del PDL rispettivamente a Nord lungo il canale “Castelletto Nervesa” e al centro assolve in primis alla funzione di volume di invaso delle acque piovane nel rispetto della valutazione di compatibilità idraulica approvata in tutt'uno con il presente piano attuativo (elaborato tav. 20 e annessi elaborati di dettaglio verificati dagli Enti di competenza - genio civile nota del 06/05/2010 prot. n. 253044/57.24 e Consorzio Bonifica Piave nota del 10/11/2010 prot. n. 16396/IX/5/M73 -) e in ottemperanza a quanto stabilito dall'art 52 NTA e allegato B Compatibilità idraulica-scheda n. 5 del vigente P.R.G..

Le aree di cui sopra sono altresì destinate alla formazione di verde arboreo, a parziale mitigazione dell'area a vincolo con conici di “visuale privilegiata” verso l'ambito collinare agricolo.

E' pertanto esclusa ogni edificazione, quant'anche pubblica, che possa compromettere tale destinazione/sistemazione prioritaria.