APPROVATO CON DEL.CC.
N° 37 DEI 27.7.2909



etho

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(fascicolo B)

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE

SAN LORENZO

**IN VEGGIANO** 

proprietario: Geom. Domenico Marzari

progettista: Ing. Flavio Chioatto

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# ART. 1 PRESCRIZIONI GENERALI

Il Piano di Lottizzazione "San Lorenzo" di via Chiesa, viene attuato nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G:, delle previsioni del Piano di Lottizzazione definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme di attuazione.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella che risulta compresa nel perimetro indicato con apposita grafia nelle tavole grafiche.

Il Piano di Lottizzazione definisce un'area di proprietà del Sig. Marzari Domenico, terreno individuato al N.C.T. foglio15 mappali 227 porzione e 242.

Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate nelle planimetrie di piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle medesime zone, con invariabilità comunque degli standard urbanistici previsti e delle aree pubbliche.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, viene determinata in sede di concessione edilizia tenendo conto delle quote delle opere di urbanizzazione esistenti e/o previste e delle aree pubbliche previste e/o esistenti, e previste dal Piano di Lottizzazione, del piano campagna e della viabilità esistente, precisando sin'ora che la quota 0.00 può essere rappresentata ed individuata nei singoli lotti edificabili, fermo restando che i lotti avranno la medesima quota di riferimento.

Sono stati previsti n°13 lotti edificabili con la previsione di n°93 abitanti teorici; spazi pubblici a parcheggio e zone di verde pubblico di interesse di quartiere e aree che saranno destinate all'istruzione da realizzarsi a cura dell'Amministrazione.

# ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo A relazione tecnica:
- Fascicolo B norme tecniche di attuazione;
- Fascicolo C descrizione opere di urbanizzazione;
- Fascicolo D visure catastali;
- Fascicolo E elaborati grafici:
- TAVOLA 1 Estratto P.R.G. Estratto di Mappa del N.C.T. Rilievo Aerofotogrammetrico
- TAVOLA 2 Morfologia dello Stato di Fatto Profili Coni Visuali
- TAVOLA 3 Trasposizione P.R.G.
- TAVOLA 4 Organizzazione Urbanistica Parametri Urbanistici
- TAVOLA 5 Planivolumetrico Tipologie Profili Sezioni stradali
- TAVOLA 6 Sistemazione Area a Verde e segnaletica stradale
- TAVOLA 7 Individuazione aree da cedere al Comune
- TAVOLA 7a Individuazione aree da cedere al Comune
- TAVOLA 8 Schema Rete Fognature Bianche
- TAVOLA 9 Schema Rete Fognature Nere
- TAVOLA 10 Schema Rete Illuminazione Pubblica
- TAVOLA 11 Schema Rete Gas
- TAVOLA 12 Schema Rete Acquedotto
- TAVOLA 13 Schema Rete Energia Elettrica
- TAVOLA 14 Schema Rete Telefonica

#### ART. 3 DISCIPLINA URBANISTICA

Il Piano di Lottizzazione individua nelle tavole 3-5 le aree a destinazione pubblica, le aree a destinazione privata e quelle soggette ad edificazione. All'interno delle quali vengono riportate le linee di massimo inviluppo, le divisioni in lotti con l'altezza e i limiti di cubatura edificabile.

#### ART, 4 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del Piano di lottizzazione è residenziale così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Nell'ambito di tale destinazione il Piano di Lottizzazione prevede la seguente articolazione funzionale degli spazi scoperti ( vedi Tavola 4 )

- a Aree verdi ad uso pubblico
- b Aree a parcheggio pubblico sia antistanti ai lotti edificabili sia in corrispondenza dell'area per l'istruzione di futura attuazione
- c Lotti edificabili
- d Spazi di verde privato, parcheggi e zone di manovra scoperti
- e Tombinatura fosso all'entrata della Lottizzazione

#### ART. 5 INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi edilizi sono di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione sono disciplinati nella tavola 4 dove si possono vedere le linee di massimo inviluppo planimetrico, l'indice di edificazione riferito alla superficie fondiaria di Piano di Lottizzazione di mc. / mq 1,3361.

E' consentito, la previsione in aumento del rispettivo volume assegnato ad ogni singolo lotto, per una percentuale non superiore al 1,15%, per un totale percentuale del 15%, fermo restando il volume massimo complessivo ammesso per l'intero ambito ai sensi dell'art. 4.7 delle N.T.A.

E' consentito altresì l'edificazione contestuale su due lotti contigui al fine di realizzare un unico edificio, in particolare sui lotti 7 e 8; fermo restando la possibilità di edificazione per ogni singolo lotto.

#### ART. 6 CRITERI DI SISTEMAZIONI DELLE AREE SCOPERTE

Tutti gli interventi verranno concordati con gli uffici competenti.

L'area a verde pubblico verrà dotata di adeguata piantumazione ( tavola 7 ) di specie arboree diverse.

#### ART. 7 STANDARD

VERIFICA STANDARD URBANISTICI	RICHIESTI		DI PROGETTO	
Superficie Ambito d'Intervento	mq. 17.317,00		mq. 17.317,00	
Superficie fondiaria massima consentita	mq. 12.100,00		mq. 9.056,00	
Indice di costruzione	mc/mq 1.3361		mc/mq 1.2738	
Volume massimo edificabile	mc. 12.100,00		mc. 12.100,00	
Abitanti (12.100,00 x 15% (art. 4.7) / 150 mc.		93		93
Urbanizzazione primaria				**************************************
Verde pubblico $(5 \text{ mq. / ab}) 5 \times 93 =$	mq.	465,00	mq.	465,00
Parcheggio $(3,5 \text{ mq.} / \text{ab.})3,5 \times 93 =$	mq.	325,50	mq.	350,00
Strade e marciapiedi			mq.	3370.00
Urbanizzazione secondaria				
Parcheggi	mq.	549.00	mq.	549.00
Attrezzature per l'istruzione (4,5 mq. / ab.) 4,5 x 93=	mq.	418.50	mq.	3527.0

# ART. 8 DISTANZE

L'edificazione di nuova realizzazione prevista dal Piano di Lottizzazione deve rispettare i distacchi minimi definiti nella tavola 4 – ORGANIZZAZIONE URBANISTICA – PARAMETRI URBANISTICI.

# In particolare:

- La distanza tra pareti finestrate di edifici contrapposti sia all'interno che all'esterno del Piano di Lottizzazione non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml 10.00 ( dieci ), mentre la distanza minima tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti non può essere inferiore a ml 5.00 ( cinque ).

#### ART. 9 DISTANZE

L'edificazione deve rispettare le altezze massime definite nella tavola 6 PLANIVOLUMETRICO – TIPOLOGIE - PROFILO – SEZIONI STRADALI.

Rispetto alla quota 0.00, da definirsi in sede di permesso di costruire, di riferimento per la misurazione delle altezze ed il calcolo dei volumi, le quote degli spazi pubblici potranno assumere dislivelli differenziali per esigenze tecnologiche nella definizione dei tracciati degli impianti di canalizzazione e di razionalità nella formazione delle pendenze e dei raccordi.

# ART. 10 INTERVENTINEL SOTTOSUOLO

Nel sottosuolo sono previste autorimesse così come indicato nella tavola 6 PLANOVOLUMETRICO – TIPOLOGIE - PROFILO – SEZIONI STRADALI .

I parcheggi privati afferenti i volumi di nuova costruzione devono essere previsti almeno in misura non inferiore a mq. 1.00 ( uno ) ogni mc. 10 (dieci ) del volume, di cui mq. 18.00 in autorimessa per ogni unità immobiliare e la rimanente superficie all'interno di ogni singolo lotto.

Sono comunque ammessi, al piano interrato o seminterrato, i locali per servizi tecnologici e locali di servizio quali: taverne, wc, ripostigli, cantine ecc. anche direttamente collegate con le unità immobiliari soprastanti.

# ART. 11 AREE PRIVATE

Le aree scoperte private devono essere sistemate prevalentemente a giardino ad esclusione dello spazio a parcheggio necessario per il raggiungimento del rapporto di 1/10 del volume. Gli spazi a parcheggio dovranno essere anch'essi sistemati con materiale drenante Tipo ARPLAST grigliato proteggiprato carrabile.

# ART. 12 RECINZIONI

Lungo il perimetro esterno dei lotti di progetto sono ammesse recinzioni con siepi eventualmente sostenute da rete metallica retrostante, con altezza massima cm. 150. All'interno dei lotti sono ammesse recinzioni tra gli spazi privati in proprietà privata esclusiva in rete metallica con stanti in ferro o in legno di dimensioni 10cm.x10cm. con altezza non superiore a cm. 150

# ART. 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione definite e descritte negli elaborati, tavole ed allegati, del Piano di Lottizzazione vengono precisate in sede di progetto esecutivo, al fine di rispettare le prescrizioni Comunali e dagli Enti preposti ai Servizi a rete.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani previsti dal Piano di Lottizzazione. Dovranno essere inoltre acquisiti gli eventuali benestare o nulla osta previsti per legge in relazione a rinvenimenti di carattere archeologico o bellico, ed in materia di tutela ambientale e di salvaguardia dei beni architettonici.

Per quanto non specificato, precisato e/o modificato dalle presenti norme speciali di attuazione valgono le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Veggiano, 10 giugno 2004

Il Progettista

Il Proprietario