

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME GENERALI DI P.R.G.

Il Piano Urbanistico Attuativo è progettato nel rispetto del P.R.G. vigente.

Le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. cui fare riferimento, sono quelle riportate nella variante che costituisce il fascicolo di progetto della Variante Perequata 2.

NORME PARTICOLARI DI P.D.L.

Art. 1. Prescrizioni generali

L'organizzazione planivolumetrica degli edifici nei lotti riportati nel progetto urbanistico è vincolante; è comunque consentita una diversa organizzazione delle superfici e volumi, nel rispetto delle tipologie edilizie definite per ciascun lotto mediante la rettifica dei confini tra i lotti stessi, ridefinendone superficie e volume; dovrà essere dimostrata la funzionalità degli interventi rispetto ai lotti ridefiniti. Dette variazioni da ritenersi non sostanziali, possono essere apportate al Piano previa approvazione da parte del Comune nelle forme vigenti al momento della richiesta.

Art. 2. Edificazioni - vincoli

Nel rispetto delle prescrizioni generali di cui al precedente art. 1, l'edificazione deve rispettare le disposizioni contenute e rappresentate negli elaborati grafici del P.d.L..

La composizione planivolumetrica deve rispettare i limiti previsti nella tavola n° 3 che ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni dimensionali del P.U.A.. In particolare, fatto salvo quanto precisato nei successivi articoli, hanno carattere vincolante:

- il volume massimo edificabile assegnato;
- l'altezza massima degli edifici assegnata per ogni lotto;
- il numero massimo di unità immobiliari ammesse per lotto;
- la dotazione minima delle aree pubbliche.

I fabbricati potranno essere realizzati con singoli permessi di costruire per ciascun lotto ma dovranno essere garantiti il coordinamento e la coerenza architettonica formale degli interventi.

Art. 2.bis Costruzione di interrati

E' vietata la realizzazione di costruzioni che prevedano dei locali con la quota di pavimento al di sotto della quota 0,00 urbanistica come definita nel successivo art. 7.

Di fatto è quindi vietata la realizzazione di locali accessori interrati e/o rampe di collegamento di ogni genere.

Art. 3. Edificazione a confine

Non è mai consentita l'edificazione a confine nel caso in cui l'area confinante abbia una destinazione urbanistica diversa dal residenziale; il divieto vale anche qualora ricorra la situazione in cui l'intestatario del Permesso di Costruire sia proprietario dell'area confinante o venga prodotto atto di asservimento sull'area confinante.

Art. 4. Accessi carrai

Gli accessi carrai, possono essere dislocati diversamente dalle previsioni del piano attuativo garantendo comunque le quantità di aree e servizi di P.d.L.

Art. 5. Pavimentazioni

I marciapiedi e gli spazi di sosta dei veicoli nei parcheggi saranno pavimentati in masselli in calcestruzzo drenanti; le aree destinate al traffico veicolare, saranno pavimentate in asfalto.

Art. 6. Recinzioni

Le recinzioni da realizzare lungo il fronte stradale, a fronte di ogni lotto, dovranno essere costituite da muretta in calcestruzzo sporgente cm 50 dal marciapiede, con sovrastante ringhiera in ferro zincato o verniciato, alta ml 1,00 costituita da profili piatti o tubolari a disegno semplice e montanti di sostegno tubolari o piatti

inglobati nel getto o fissati con viti ad espansione; l'altezza complessiva della recinzione sarà di ml 1,50; i cancelli pedonali e carrai dovranno essere anch'essi alti ml 1,50 ed costruiti con le stesse caratteristiche.

Art. 7. Altezza dei fabbricati – numero unità immobiliari - quota urbanistica di riferimento

L'altezza massima degli edifici da realizzarsi all'interno dei lotti residenziali è stabilita come segue:

- altezza massima di ml 8.70 corrispondente ad un massimo di n° 3 piani abitabili fuori terra per gli edifici a blocco;
- altezza massima di ml 7.50 corrispondente a n° 2 piani abitabili fuori terra per gli edifici uni-bi-trifamiliari e schiera.

Il numero di unità immobiliari massimo ammesso nei lotti per i quali è consentita la tipologia a blocco, è di n° 10 unità.

La quota urbanistica di riferimento 0,00 utile per la determinazione dell'altezza massima degli edifici sarà riferita alla quota del piano di calpestio del piano terra degli edifici stessi.

Rispetto alla quota del marciapiede fronti stante ciascun lotto, la sistemazione delle aree scoperte, sia private che pubbliche, possono assumere dislivelli differenziati, mai al di sotto della quota del marciapiede stesso, sia per esigenze di progettazione architettonica e/o urbanistica che per necessità tecnologiche.

Dovranno comunque essere rispettate le quote dei terreni circostanti al lotto, senza creare dislivelli a confine e garantendo un corretto deflusso delle acque superficiali.

Art. 8. Variazioni alle aree a servizi

E' consentita la lieve riconfigurazione e/o riposizionamento delle aree a servizi (verde e parcheggi) a condizione siano mantenute invariate le quantità di progetto e sia previamente approvata la nuova configurazione planimetrica da parte del Comune nelle forme vigenti al momento della richiesta.

Art. 9. Tabella dei lotti

Viene riportata di seguito la tabella che identifica le caratteristiche dimensionali e ed urbanistiche di ciascun lotto:

LOTTO	SUP.	VOLUME	ALTEZZA MASSIMA	TIPOLOGIA EDIFICI	DEST. D'USO
1	MQ 3313.94	MC 3800	ML 8.70	Blocco	Resid.
2	MQ 2099.20	MC 4900	ML 8.70	Blocco	Resid.
3	MQ 904.97	MC 2450	ML 8.70	Blocco	Resid.
4	MQ 964.28	MC 2450	ML 8.70	Blocco	Resid.
5	MQ 745.85	MC 1265	ML 7.50	Uni/bi/tri Schiera	Resid.
6	MQ 733.17	MC 1265	ML 7.50	Uni/bi/tri Schiera	Resid.
7	MQ 888.96	MC 1265	ML 7.50	Uni/bi/tri Schiera	Resid.
8	MQ 889.59	MC 1265	ML 7.50	Uni/bi/tri Schiera	Resid.
9	MQ 864.82	MC 1265	ML 7.50	Uni/bi/tri Schiera	Resid.
10	MQ 746.78	MC 913	ML 7.50	Uni/bi/tri Schiera	Resid.
Totale	MQ 12151.56	MC 20838			

Eventuali variazioni alla superficie dei lotti risultanti a seguito del frazionamento delle aree edificabili non comportano modifiche al volume massimo edificabile in quanto il volume assegnato non è collegato ad un indice fondiario.

IL PROGETTISTA
Ing. Sara Ricordi

IL PROGETTISTA
Geom. Mauro Trevisan
