

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**COMPARTO C.2 - 42 AREA di via Cà Baldù
(PDC n. 04/083 del 12/09/05)**

NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE

ART.1 – ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL PIANO :

- TAV. N.1 - **Estratto catastale - P.R.G.**
- TAV. N.3 - **Stato realizzato – elaborati di collaudo**
- TAV. N.4 - **Planivolumetrico e Prescrizioni Edilizie**
- TAV. N.5 - **Planimetria generale- sistemazioni esterne**
- TAV. N.12 - **Planimetria aree da cedere al comune**
- TAV. N.13 - **Planimetria aree da cedere al comune: comparazione**
- ALL. A1 - **Relazione illustrativa**
- ALL. A2 - **Norme tecniche di attuazione**
- ALL. A4 - **Atto integrativo di convenzione**
- ALL. A5 - **Titolo di proprietà**
- ALL. A6 - **Documentazione fotografica**

ART. 2 – PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano è quella che risulta compresa nel perimetro indicato (Riperimetrazione pari al 1%) con apposita grafia nelle tavole grafiche, parti integranti del Piano stesso di cui alla delibera di consiglio comunale n° 51 del 26/11/2014.

La variante al PDL viene attuata secondo le norme del Piano degli Interventi vigente e secondo le previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti Norme Speciali di

Attuazione in cui sono ammesse modeste varianti planimetriche in fase esecutiva senza per altro modificare le quantità minime degli standard pubblici.

Il P.I. classifica l'area oggetto del presente intervento come zona C.2-42.

Le indicazioni planimetriche delle zone, delle aree quotate e non quotate, nelle planimetrie di Piano, saranno precisate definitivamente in sede di frazionamento o di costituzione di vincoli di uso pubblico.

La quota di riferimento per la misurazione delle altezze dei fabbricati ed il calcolo del volume, viene determinata in sede di permesso di costruire, tenendo conto della quota delle opere di urbanizzazione esistenti e/o previste dal Piano di lottizzazione.

Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazione in corso, non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Gli impianti tecnologici privati possono essere realizzati solo nelle aree private e/o private di uso pubblico.

ART. 3– PREVISIONI DI PIANO

La tav. n° 4 “**Planivolumetrico e Prescrizioni Edilizie**” individua gli ambiti minimi di intervento (corti) all'interno delle quali dovrà essere prodotta progettazione unitaria nel rispetto del piano volumetrico complessivo.

Il piano volumetrico ha **valenza vincolante** per ingombro e collocazione planimetrica, altezze con tolleranze di circa 10% , tipologie . Nella collocazione sono ammesse tolleranze in termini di traslazione dei volumi nel rispetto dell'impostazione generale della tavola 4. L'eventuale traslazione planimetrica dovrà essere richiesta in sede di progettazione unitaria dell'intera corte.

Hanno invece carattere prescrittivo i seguenti limiti :

- Gli standards minimi di Piano del verde e parcheggio pubblici;
- L'altezza massima consentita degli edifici

ART. 4 – LOTTI EDIFICABILI: PRESCRIZIONI EDILIZIE

Per l'edificazione nei lotti così come definiti nelle tavole 4 ,si prescrivono le seguenti norme :

- Tipologia edilizia : gli edifici potranno essere a blocco, isolato ed in linea secondo le previsioni di planivolumetrico
- Caratteristiche degli alloggi : gli alloggi dovranno rispettare le superficie minime previste per i singoli locali del D.M. 5 luglio 1975 con le seguenti precisazioni che sul totale complessivo degli alloggi di ogni edificio, 2/3 dovranno essere del tipo bicamera o tricamera.

La quota rimanente pari ad 1/3 (arrotondato all'unità superiore o inferiore in ragione di +/-0.5) potrà prevedere alloggi con superficie minima pari a mq. 38 e 46 in rapporto tra loro del 50%;

- Volume: quello riferito al lotto edificabile, indicato nella Tav. n. 4 - Planivolumetrico -.
- I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati per singoli fabbricati previa progettazione unitaria dell'ambito minimo di intervento (corti).
- Altezza dei fabbricati: come da indicazioni contenute nella tavola 4
- Distanza dai confini di proprietà : metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 ml;
- Distanza dalla strada pubblica : non può essere inferiore a metri 7.50
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10 tra pareti finestrate oppure ml. 5.00 tra pareti non finestrate;

- Il Comune può autorizzare l'edificazione a distanze inferiori a ml. 5.00, dal confine, per gli spazi pedonali, piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico, ai sensi dell' art. 47 delle NTO del PI

PARCHEGGI PRIVATI

Deve essere fruita la quantità minima di 1 mq./10 mc. di volume, di cui alla L. 122/89 e art. 44 delle NTO del PI.

ART. 5 – VERDE PUBBLICO

In queste aree è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezioni di quelle che risultano a diretto servizio dell'utilizzo delle aree stesse come i chioschi e le attrezzature per il gioco dei bambini.

ART. 6 – VERDE PRIVATO

Le aree scoperte private dovranno essere sistemate prevalentemente a giardino, fatte salve le esigenze di accessibilità alle autorimesse scoperte e di predisposizione dei parcheggi di servizio alle unità immobiliari, nonché per i condomini, di appositi alloggiamenti per i "rifiuti" da collocarsi in prossimità degli accessi alle singole Corti.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione risultano realizzate come da certificato di collaudo in data 04.03.2011.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per persone disabili di accedere a usufruire degli spazi urbani così come previsto dal D.P.R, n. 503/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici".

ART. 8 – RECINZIONI

Sono previste le recinzioni a sola delimitazione della viabilità pubblica e dei confini esterni, da realizzarsi con zoccolo in cls. max cm. cm 20 e rete e/o grigliato leggero verniciato, zincato e verniciato, con le seguenti altezze :

- viabilità pubblica e confini esterni max. cm. 130 (zoccolo e pannello)
- pilastri e setti tecnici max. cm. 160

Sono ammesse le pensiline leggere all' ingresso delle singole corti a riparo dell' accesso pedonale con altezza adeguata.

La delimitazione degli spazi privati all'interno delle corti è ammessa con essenze arboree - siepi e relativi supporti di contenimento del terreno e reti di supporto arboreo. (pilastri e setti tecnici i max cm 120)

ART. 9 – CESSIONE AREE PUBBLICHE

Nella tav. n. 12 – vengono individuate tutte le aree pubbliche **da cedere** (che verranno cedute) gratuitamente al Comune.

ART. 10 – DISPOSIZIONE FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi e i regolamenti vigenti.