

Piano di Lottizzazione “via San Giacomo”

Ditta: Antonello Claudio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Contenuti e campo applicazione del Piano

Il presente strumento urbanistico costituisce la realizzazione del Piano di Lottizzazione insistente sull'area sita in San Martino di Lupari alla Via San Giacomo e identificata catastalmente con i seguenti mappali della sezione censuaria del Comune di San Martino di Lupari:

- Foglio 12 Mappali 540 – 796 - 797

Art. 2 – Elaborati che compongono il presente P.d.L.

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento e planimetria dello stato di progetto	scala 200-500-2000
Tav. 02	Planimetria dei sottoservizi: rete fognatura acque nere	scala 200
Tav. 03	Planimetria dei sottoservizi: rete raccolta acque meteoriche	scala 200
Tav. 04	Planimetria dei sottoservizi: rete approvvigionamento idrico	scala 200
Tav. 05	Planimetria dei sottoservizi: rete telefonica	scala 200
Tav. 06	Planimetria dei sottoservizi: rete energia elettrica	scala 200
Tav. 07	Planimetria dei sottoservizi: rete illuminazione stradale	scala 200
Tav. 08	Planimetria della sistemazione del verde e della segnaletica	scala 20
Tav. 09	Sezione stradale di progetto	scala 50 – 250
All. 10	Relazione tecnica illustrativa	
All. 11	Documentazione fotografica	
All. 12	Norme tecniche di attuazione	
All. 13	Convenzione preliminare	
All. 14	Prontuario per la mitigazione ambientale	
All. 15	Capitolato e preventivo sommario di spesa	

I documenti 14 e 15 saranno prodotti in seguito.

Hanno valore prescrittivo la Tavola 1 e gli allegati 10 – 11 – 12, mentre le Tavole dalla 2 alla 9 e gli allegati dal 13 al 15 hanno valore indicativo e saranno oggetto di puntuale definizione in sede di progettazione esecutiva poiché è necessario acquisire il parere sui progetti dei vari Enti.

TITOLO II – NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3 – Attuazione

Il Piano di Lottizzazione qui denominato “P.d.L. via San Giacomo” si attua previa sottoscrizione di apposita convenzione.

Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi di Piano

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri generali:

Superficie territoriale (St): E' la superficie a destinazione omogenea di zona, determinata dal Repertorio normativo, sulla quale il P.I. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.).

Superficie fondiaria (Sf): E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I., nelle aree soggette a P.U.A., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.I..

Indice di edificabilità territoriale (I.t.): Esprime il volume massimo di mc edificabili per ogni mq di superficie territoriale.

Indice di edificabilità fondiaria (I.f.): Esprime il volume massimo di mc edificabili per ogni mq di superficie fondiaria.

Rapporto di copertura (Rc): Esprime il rapporto percentuale mq/mq esistente tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

Superficie coperta (S.c.): E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, porticati, parti aggettanti chiuse.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, per una profondità complessiva non superiore a m 1,50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- le serre stagionali e le piscine scoperte;
- gli arredi per il giardino (gazebo, pergolati e chioschi) di dimensione non superiore a mq 30,00;

- gli impianti tecnologici (silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a norme di legge e che non abbiano caratteristiche di edificio di pertinenza.

Superficie lorda di pavimento (S.l.p.): La superficie lorda di pavimento degli edifici è data dalla somma di tutte le superfici lorde dei locali interni, calcolate comprendendo tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso.

Non concorrono al calcolo della S.l.p.:

- a) i balconi, gli sporti, le logge con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m 1,50; qualora venisse superato tale limite, verrà computata la sola parte eccedente;
- b) i portici di uso pubblico, quelli a uso privato fino ad un massimo del 25% della superficie coperta e i pergolati.

Superficie utile abitabile (S.u.): Si intende la sommatoria della superficie di pavimento dei vani dell'alloggio, compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, ripostigli e simili, misurata al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e/o condominiali, di logge e balconi. Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti o parti di sottotetto praticabili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura, non inferiore a ml. 2.20;
- b) corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge e i balconi per le loro parti rientranti o sporgenti oltre ml. 1.50;
- d) corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre ml. 1.50.

Superficie non residenziale (S.n.r.): Si intende la somma delle superfici destinate a pertinenze dell'alloggio e dell'edificio residenziale, misurate al netto di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, quali:

- a) porticati e percorsi pedonali coperti pubblici e/o di uso pubblico e, in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
- b) porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta del fabbricato;
- c) n° 1 autorimessa per unità abitativa della superficie utile non superiore a mq. 25;
- d) i locali interrati;
- e) i sottotetti non praticabili;
- f) le baracche da cantiere;
- g) i volumi tecnici costruiti a protezione di impianti tecnologici devono rispettare le distanze dai confini stabilite per le Z.T.O. in cui vengono realizzati;

- h) gli oratori e/o i capitelli votivi;
- i) vani scala e vani ascensore.

Altezza dei piani (H.p.): E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza del piano si misura come differenza tra la quota del pavimento dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio di copertura, se orizzontale. Qualora il solaio di copertura sia a falde inclinate, curvo o con travature a vista, l'altezza dell'ultimo piano si determina come differenza tra la quota di pavimento dell'ultimo piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura, intesa come media ponderale tra le diverse quote.

Altezza degli edifici (H)

E' la differenza fra la quota massima e la quota zero come sotto definite.

- quota zero (Q.z.): quota riferita al marciapiede stradale se esistente o di progetto, oppure, in mancanza, al colmo della viabilità pubblica o di interesse pubblico afferente all'area di intervento. Nei casi in cui il piano campagna sia a livello diverso da quello della viabilità, inferiore o superiore di almeno cm 50, la quota 0.00 di riferimento sarà assunta come la media dell'area;
- quota massima: quota riferita all'intersezione dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano praticabile e il filo interno della muratura perimetrale; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale la quota massima è riferita al punto medio del suo intradosso. La maggiore altezza derivante dall'innalzamento del piano di soglia conseguente al rispetto delle norme di tutela idraulica, non va computata nel calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

Altezza dei vani: I vani vanno misurati da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di tre volte la larghezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.

Quota media del piano campagna: E' la media delle quote altimetriche misurate all'interno della superficie fondiaria del lotto oggetto di intervento.

Volume dell'edificio (V): E' la somma dei prodotti delle superfici utili abitabili per le rispettive altezze nette (da pavimento a soffitto finito), relativamente alle parti emergenti dalla quota del piano campagna; in sede di P.U.A., ai fini del calcolo degli standard urbanistici, il volume edificabile andrà maggiorato del 20%.

E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno, con esclusione dei volumi tecnici.

Volume tecnico (V.te): Si configura con la parte accessoria dell'edificio atta a contenere gli impianti tecnologici funzionali all'edificio, garantendone l'accesso. Non si computa ai fini dell'altezza e del calcolo del volume, qualora venga collocato sopra il piano di copertura. Si considerano inoltre volumi tecnici ai sensi e nei limiti della L.R. 30 luglio 1996 n° 21, i rivestimenti delle murature esterne e dei solai per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica e di inerzia termica; tali volumi, da realizzarsi comunque nel rispetto delle distanze minime previste all'art. 6, non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo del volume.

Pertinenze e manufatti accessori: Per pertinenze degli edifici si intendono le costruzioni, anche indipendenti e/o non aderenti all'edificio principale, ma allo stretto servizio del medesimo. I manufatti accessori sono considerati pertinenze solo se, per le loro caratteristiche oggettive, possono essere utilizzati esclusivamente con funzioni di servizio rispetto all'edificio principale.

Arredi per giardino: Si considerano arredi per il giardino i gazebo, i pergolati e i chioschi di altezza minima pari a m 2,40:

- a) il gazebo è un piccolo padiglione, generalmente in legno e con copertura a cupola sostenuta da pilastri; è scomputabile dal calcolo della superficie coperta sino al limite di mq 30;
- b) per pergolato (o pompeiana) viene definita una struttura, generalmente in legno, costituita da sostegni/pilastri con sovrastante orditura di travi e arcarecci; è scomputabile dal calcolo per la superficie coperta sino al limite di mq 30;
- c) per chiosco si intende una struttura chiusa su ogni lato, generalmente in legno. E' realizzabile nel limite dimensionale massimo di mq 7,5.

La capacità edificatoria disponibile all'interno del PdL avverrà comunque nel rispetto delle indicazioni delle Norme Tecniche Operative e del Regolamento Edilizio Comunale vigente. In particolare la tabella seguente riporta alcuni parametri, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati etc.:

Altezza massima fabbricati	ml 7.50
Distanza minima dai confini di proprietà	ml 5.00
Distanza minima dalla strada	ml 5.00
Distanza minima tra fabbricati	ml 10.00
Pendenza massima copertura	40 %

Art. 5 – Destinazioni d'uso di Piano

Conformemente al carattere di molteplicità delle attività che compongono il tessuto residenziale esistente, il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale "residenza", tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- industrie;
- attività artigianali diverse dall'artigianato di servizio e dall'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- magazzini e depositi che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona;
- magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita;
- discoteche;
- ospedali;
- macelli;
- allevamenti, anche a uso familiare, di animali da macellazione;
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Dirigente/Responsabile del servizio possano comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

Art. 6 – Modi di intervento e Parametri edificatori

L'edificazione dovrà realizzarsi secondo le indicazioni delle tavole e delle norme tecniche del presente Piano di Lottizzazione.

Nei lotti previsti dal piano è possibile realizzare fabbricati plurifamiliari con il limite di n. 6 alloggi complessivi per singolo edificio.

Art. 7 – Piano di campagna e quote altimetriche

Le quote altimetriche riferite al progetto di urbanizzazione saranno bene specificate nel progetto esecutivo.

TITOLO III – CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Art. 8 – Accessi carrai e pedonali

L'individuazione degli accessi carrai e pedonali, delle loro dimensioni e collocazioni come risulta dall'elaborato Tavola 01 è indicativa, pertanto la diversa ubicazione ed il diverso numero di accessi è in funzione della progettazione definitiva degli edifici in sede di permesso di costruire.

Art. 9 – Recinzione delle aree private

Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza massima pari a cm 50 sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- b) con reti e siepi;
- c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

e dovranno avere altezza massima di 2,00 m misurata dal piano di campagna.

Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo massimo cm 50,00 e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- b) con reti e siepi;
- c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

e dovranno avere altezza massima complessiva di 1,50 m misurata dal marciapiede stradale se esistente o di progetto, oppure, in mancanza, dal colmo della viabilità pubblica.

I cancelli pedonali e carrabili, da realizzare al fine di consentire flussi separati, inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato di almeno 5 metri, allo scopo di consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Art. 10 – Indici ecologici

Al fine di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche attraverso il terreno, all'interno dei lotti sono limitate le superfici pavimentate esterne (marciapiedi, percorsi, parcheggi, ecc...) con caratteristiche impermeabili con un massimo di 70% della superficie fondiaria. Inoltre è prevista la piantumazione dell'area con alberature non inferiori a 40 unità/ettaro di superficie territoriale e con circonferenza minima pari a 25 cm, di prima qualità e delle seguenti essenze: *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Ontano bianco* e *Fraxinus Major*. La piantumazione di arbusti autoctoni invece non deve essere inferiore a 60 unità/ettaro di superficie territoriale.

Art. 11 – Standard urbanistici per i singoli lotti

Fermo restando la dotazione minima di aree a standard primari e secondari di cui all'art. 41 delle N.T.O. in vigore, nella sistemazione dell'area scoperta dei singoli lotti del Piano delle nuove costruzioni ed anche delle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, in conformità al

Art. 14 – Opere di mitigazione idraulica

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia dei singoli interventi edilizi che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate le buone norme per lo smaltimento delle acque in modo da non sovraccaricare la rete esistente e permettere il deflusso della pioggia.

Art. 15 – Prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche

Le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dal D.M. 236/89, nonché quella prevista dal D.P.R. n.503 del 24/07/1996 e dall'allegato B della DGRV n. 1428 del 06/09/2011.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 – Norme finali

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle N.T.O. e al R.E.C. del P.I. vigente.

San Martino di Lupari, 21.03.2016

Il tecnico



