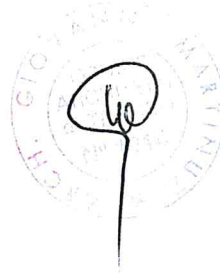


COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI (PD)

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "ABITARE LOVARI"

Città di San Martino di Lupari
Arrivo
Prot.n. **0011103** del **07-08-2013**
Categoria 6 Classe 3
EDILIZIA PRIVATA



proprietà:
COSTRUZIONI CASTELLO S.R.L.
via R. Serato 84/c
S. Martino di Lupari (PD)

progettista:
arch. GIOVANNI MARTINUZ
via Loreggia di Salvarosa 1
Castelfranco V.to (TV)

elaborati:
tavola 1
RELAZIONE TECNICA

tavola 2
STATO ATTUALE:
INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA', DELLA
SITUAZIONE URBANISTICA E DEL VOLUME EDIFICABILE

tavola 3
STATO ATTUALE:
INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO D'INTERVENTO
RILIEVO PLANIMETRICO ED ALTIMETRICO, SEZIONI

tavola 4
STATO ATTUALE - RILIEVO DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI

Rilasciato permesso di costruzione STATO ATTUALE - RILIEVO FOTOGRAFICO

N. P2/022/1 in data 05.03.14
e restituita copia disegno vistato

tavola 6
PROGETTO - ASSETTO URBANO E PLANIVOLUMETRICO, SEZIONI

tavola 7
PROGETTO - AREE DA CEDERE AL COMUNE

tavola 8
PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE: FOGNATURA BIANCA E NERA

tavola 9
PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE: GAS E ACQUEDOTTO

tavola 10
PROGETTO - RETI TECNOLOGICHE: RETE TELEFONICA RETE ELETTRICA,
PUBBLICA ILLUMINAZIONE

tavola 11
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PRONTUARIO PER LA
QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

tavola 12
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

tavola 13
SCHEMA DI CONVENZIONE

data: luglio 2013

NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE

e

PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

ART. 1 - OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme regolano l'utilizzo delle aree, la composizione urbanistica, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, nonché le destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree scoperte private del Piano Attuativo denominato "Abitare Lovari", di seguito denominato Piano.

ART. 2 – ELABORATI

Gli elaborati di cui si compone la presente variante al Piano di Lottizzazione approvato in data 29/09/2008 con delibera n. 44 del Consiglio Comunale sono:

tavola 1:	Relazione tecnica
tavola 2:	<i>Stato attuale:</i> Individuazione delle proprietà, della situazione urbanistica e del volume edificabile
tavola 3:	<i>Stato attuale:</i> Individuazione del perimetro d'intervento, Rilievo plano-altimetrico, Sezioni
tavola 4:	<i>Stato attuale:</i> Rilievo dei sottoservizi esistenti
tavola 5:	<i>Stato attuale:</i> Rilievo fotografico
tavola 6:	<i>Stato attuale:</i> Assetto urbano e planivolumetrico, Sezioni
tavola 7:	<i>Progetto:</i> Aree da cedere al Comune
tavola 8:	<i>Progetto:</i> Reti tecnologiche: fognatura bianca e nera
tavola 9:	<i>Progetto:</i> Reti tecnologiche: gas e acquedotto
tavola 10:	<i>Progetto:</i> Reti tecnologiche: rete telefonica, rete elettrica, pubblica illuminazione
tavola 11:	Norme Particolari di Attuazione e Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
tavola 12:	Computo metrico estimativo
tavola 13:	Schema di Convenzione

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione si attua attraverso la progettazione e realizzazione:

1. delle opere di urbanizzazione;
2. degli edifici, con interventi da realizzarsi all'interno di Unità minime di Intervento (U.M.I.).

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto il rilascio di uno specifico Permesso di Costruire, attraverso la presentazione del progetto esecutivo. Il

progetto esecutivo definirà dettagliatamente tutte le opere da eseguire e potrà apportare al presente Piano Attuativo tutte le modifiche planimetriche e/o altimetriche necessarie per ottenere i Nulla Osta dai vari Enti Gestori, per ottemperarne le prescrizioni o, ancora, quelle resesi necessarie a causa dello stato dei luoghi, ma sempre nel rispetto dei principi ordinatori previsti dal presente Piano.

Gli accessi carrai e/o pedonali indicati nelle planimetrie potranno subire leggeri spostamenti in funzione della progettazione dei fabbricati.

La realizzazione dei fabbricati avverrà con interventi da realizzarsi all'interno delle Unità Minime di intervento contraddistinte coi numeri dall'1 al 9 e meglio individuate nelle tavole di progetto. Per ognuna di esse la Parte Attuatrice dovrà richiedere il rilascio del Permesso di Costruire, così come descritto nei successivi articoli, secondo precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Le sagome di massimo ingombro rappresentate negli elaborati del Piano di Lottizzazione devono intendersi come limite massimo entro cui può svilupparsi la sagoma principale del fabbricato con parete finestrata. All'interno del massimo ingombro delle singole U.M.I. potranno essere previsti uno o più edifici.

Il Piano degli Interventi individua un'area di risorgiva nell'angolo sud-est del perimetro della lottizzazione. La realizzazione delle opere in essa previste avverrà ottemperando alle prescrizioni impartite dall'Ente sovrintendente, il Consorzio "Acque Risorgive".

Anche all'interno della fascia di rispetto idrografico della larghezza di ml. 10,00 individuata lungo lo sviluppo del canale che delimita ad est il comparto, l'esecuzione delle opere previste sarà subordinata alle prescrizioni del Consorzio "Acque Risorgive".

ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO

L'area gravita nell'ambito del centro della località Lovari, conseguentemente la vocazione degli edifici da costruire è prevalentemente residenziale.

Sono, comunque, ammesse tutte le destinazioni compatibili con la residenza, come direzionale, artigianale e commerciale di quartiere, già previste dal progetto approvato per la Z.T.O. C2 in quanto le Norme Tecniche Operative, all'art. 19, confermano le previsioni dei P.U.A. già convenzionati al momento dell'adozione del P.I..

ART. 4 - INDICI PLANIVOLUMETRICI

Il Piano di Lottizzazione "Abitare Lovari" si estende su una superficie reale in proprietà di mq. 27.253 e prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 18.500 mc.

Il volume edificabile, come sopra definito, verrà ripartito tra le Unità di Intervento, nel modo che segue:

UNITA' D'INTERVENTO	VOLUME EDIFICABILE mc
Unità d'intervento 1	2.330
Unità d'intervento 2	2.040
Unità d'intervento 3	2.040
Unità d'intervento 4	2.330
Unità d'intervento 5	2.040
Unità d'intervento 6	2.040
Unità d'intervento 7	2.040
Unità d'intervento 8	2.040
Unità d'intervento 9	1.600
Sommano	18.500

In sede di richiesta del Permesso di Costruire per le Unità d'Intervento dalla 1 alla 8 è consentito l'accorpamento e la progettazione unitaria di due unità d'intervento contigue. Il progetto potrà prevedere la realizzazione di più corpi di fabbrica, sempre nel rispetto della sagoma di massimo ingombro e della distanza tra fabbricati.

Sono, inoltre, consentite trasposizioni di volume tra Unità d'Intervento, fino ad un limite massimo del +/- 10%, fermo restando il limite massimo del volume ammissibile, senza che ciò costituisca variante al *Piano di Lottizzazione*.

L'unità d'intervento 9 è rappresentata come unitaria ma è consentita la sua divisione in due parti e la richiesta di due distinti Permessi di Costruire, purché nel rispetto della volumetria attribuitagli pari a mc 1.600, della sagoma di massimo ingombro e della distanza tra fabbricati.

La superficie reale dei lotti sarà quella effettivamente risultante dai frazionamenti catastali; pertanto i dati desumibili dagli elaborati grafici sono da ritenersi indicativi.

ART. 5 – BONUS VOLUMETRICI

I singoli interventi edilizi potranno beneficiare dei bonus volumetrici di cui all'art. 14 del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* vigente, allegando ai relativi progetti la documentazione elencata all'art. 13 dello stesso *Prontuario*.

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE

In tutte le unità edificatorie è ammessa la tipologia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea e a blocco.

Non sono ammesse, invece, le tipologie a torre.

ART. 7 - DISTANZA DA STRADE, CONFINI DI PROPRIETA' E TRA FABBRICATI

I nuovi fabbricati saranno realizzati all'interno della sagoma di massimo ingombro rappresentata negli elaborati grafici. All'esterno della sagoma, e comunque nelle aree scoperte private, possono essere realizzati manufatti ed elementi di arredo per giardino, quali gazebo, pergolati (o pompeiane), chioschi, barbecue o altro, nel rispetto delle distanze previste dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alla normativa vigente.

ART. 8 – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza massima dei fabbricati residenziali di progetto viene fissata pari a ml 7,50.

Per quanto riguarda la determinazione dei parametri edilizi dei fabbricati (calcolo del volume, altezze, distanze, ecc.), gli stessi sono definiti come previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

ART. 9 – PARCHEGGI

Oltre ai parcheggi di uso pubblico identificati negli elaborati progettuali, ogni edificio dovrà essere dotato di superficie a parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Questi potranno essere ricavati all'interno e nel sottosuolo dei fabbricati, sulle aree scoperte private e relativo sottosuolo.

ART. 10 - AREE SCOPERTE PRIVATE

Le aree private scoperte dovranno essere definite ed organizzate nell'ambito del progetto architettonico, il quale preciserà il tipo di recinzione, gli accessi pedonali e carrai, le pavimentazioni esterne ed altri manufatti ed accessori.

Potranno inoltre essere realizzate manufatti ed elementi di arredo per giardino, quali gazebo, pergolati (o pompeiane), chioschi, barbecue o altro, strutture frangisole, parcheggi e rampe di accesso ai garage sotterranei; nel sottosuolo potranno trovare posto i locali a carattere accessorio.

La sistemazione degli spazi liberi recepirà le prescrizioni del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* allegato al Piano degli Interventi nella Variante n. 2.

ART. 11 – RETI TECNOLOGICHE

Tutti i sottoservizi necessari alla urbanizzazione dell'area potranno essere realizzati nel sottosuolo delle strade, dei marciapiedi, dei parcheggi e dell'area verde pubblico o, in generale, nelle aree a destinazione pubblica come pure i manufatti per l'alloggio di contatori, quadri elettrici o altro.

L'impianto di illuminazione pubblica avrà le caratteristiche previste all'art. 7 del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*

Le aree con destinazione a verde pubblico potranno essere sagomate a realizzare opere di mitigazione idraulica, compresi i bacini di raccolta per la laminazione delle acque meteoriche, in conformità con quanto previsto dall'art. 8, comma 2 del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

ART. 12 – EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.

ART. 13 – RINVIO ALLE NORME

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche Particolari si rimanda a quanto stabilito dalle *Norme Tecniche Operative* e dal *Regolamento Edilizio Comunale* del Piano degli Interventi.

Data: luglio 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters.