

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Z.T.O. C2/14 – località “Fonte Alto”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

Il presente Piano di Lottizzazione Z.T.O. “C2/14” sito in località Fonte Alto di iniziativa privata predisposto ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.11 23/04/2004 comprende le aree delimitate nella Tav. n. 1 e catastalmente così individuate

Comune di Fonte – Sezione U - Foglio 1			
mappali	proprietà catastali	area (mq)	percentuale
255	Torresan Bruna	5.485	47,42
896	Guadagnin Katia	1.094	9,46
897	Torresan Bruna	1.037	8,96
	Torresan Bruna, Guadagnin Katia	7.616	65,84
256	Prevedello Antonio	1.086	9,39
968	Prevedello Antonio	1.549	13,39
969	Prevedello Lino	1.317	11,38
	Prevedello Antonio, Prevedello Lino	3.952	34,16
	Demanio torrente		
	TOTALE	11.568	100,00

Art. 2 - Elaborati di piano

Il Piano di Lottizzazione Z.T.O. C2/14 in località Fonte Alto è composto dai seguenti elaborati:

Tavole grafiche

- Tav. **01** Stato di Fatto / Estratto P.R.G. – P.I. scala 1:2000
- Tav. **02** Stato di Fatto / Estratto Catastale scala 1:500
- Tav. **03** Stato di Fatto / Destinazioni d'uso e reti tecnologiche scala 1:500

- Tav. 04	Stato di Fatto / Rilievo plano altimetrico	scala 1:250
- Tav. 05	Stato di Fatto / Sezioni di rilievo	scala 1:250
- Tav. 06	Progetto / Organizzazione generale dell'area	scala 1:500
- Tav. 07	Progetto / Individuazione delle aree pubbliche e private	scala 1:500
- Tav. 08	Progetto / Sezioni	scala 1:250
- Tav. 09	Progetto / Reti Tecnologiche: rete scolo acque meteoriche	scala 1:250
- Tav. 10	Progetto / Reti Tecnologiche : Rete F.E.M., Illuminazione pubblica, Telefonica	scala 1:250
- Tav. 11	Progetto / Reti Tecnologiche : Rete Fognatura, Acquedotto, Gas metano, Fibra ottica	scala 1:250
- Tav. 12	Progetto / Viabilità : Segnaletica stradale	scala 1:250
- Tav. 13	Progetto / Segnaletica, Arredo urbano, Sezione stradale	scala 1:100-50
- Tav. 14	Progetto / Particolari: Reti tecnologiche, Illuminazione pubblica	scala varie
- Tav. 15	Progetto / Particolari: Rete fognatura	scala 1:100-50
- Tav. 16	Progetto / Particolari: Rete acquedotto	scala varie
- Tav. 17	Progetto / Particolari: Rete scolo acque meteoriche Lungo via Belli	scala 1:25
- Tav. 18	Progetto / Particolari: Nuovo ponte su torrente Prai da Acqua	scala 1:25

Allegati

- Relazione Tecnico Illustrativa
- Preventivo di Spesa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Prontuario di mitigazione ambientale
- Relazione Geologica
- Relazione Idrogeologica
- Relazione Paesaggistica
- Schema di convenzione
- Capitolato speciale d'appalto

Art. 3 - Disciplina degli interventi

Gli interventi previsti dal P. di L. e descritti nelle tavole di progetto sono soggetti alle norme generali contenute nel P.A.T.I. - P.R.G./P.I. e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli nel rispetto delle seguenti definizioni:

- Ambito di possibile edificazione: è l’ambito all’interno del quale debbono essere collocati i nuovi edifici da realizzarsi isolati, e/o in schiera: tutti i volumi fuori terra devono essere realizzati all’interno di tale limite nel rispetto delle presenti norme, con l’eccezione di sbalzi, pensiline od altri elementi architettonici ammessi entro il limite di 1,2 ml.
- Massimo volume realizzabile: è il massimo volume realizzabile all’interno dell’ambito di possibile localizzazione degli edifici.
- I Permessi di Costruire potranno comunque essere rilasciate anche per i singoli edifici fino alla concorrenza del volume disponibile che è pari a 9.254 mc.
- Destinazioni d’uso: sono quelle previste dall’art. 29 delle N.T.A. del P.A.T.I. - P.R.G./P.I. con esclusione della lettera i);
- Aree a parcheggio: è la localizzazione degli spazi pubblici da destinare alla sosta degli autoveicoli: esse dovranno essere pavimentate ed opportunamente curate nella loro realizzazione. In sede di attuazione sono consentite marginali modifiche delle aree e/o dei loro perimetri per meglio adeguarle alla situazione dei luoghi;
- Aree a verde : è la localizzazione dell’area a verde pubblico che dovrà essere piantumata con essenze arboree d’alto fusto ed arbustive compatibili con la flora locale nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario per gli interventi nelle zone agricole.
- Aree private: comprende le aree riservate prevalentemente all’edificazione, parcheggio, accessi, cortile e/o giardino;

Art. 4 - Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di Nuova Edificazione dovranno avvenire nel rispetto di quanto previsto dall’art. 4 delle NTA del vigente PRG, delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori.

- Volume max:	9.254 mc.
- Sup. coperta max:	25%
- Indice fondiario:	1,038 mc./mq.
- Altezza max:	6,50 ml.
- Distanza dalle strade:	7,00 ml.
- Distanza dai fabbricati:	10 ml. o in aderenza
- Distanza dai confini:	5,00 ml.
- Distanza dal torrente demaniale:	10,00 ml.

Le previsioni di organizzazione generale dell'area riportate nella tav. 6 di progetto costituiscono guida essenziale per la progettazione urbanistica esecutiva e per gli ambiti dei fabbricati residenziali .

Art. 5 - Tipologie edilizie e modalità di intervento

E' ammessa la realizzazione di edifici isolati, e a schiera nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- coperture: la morfologia delle coperture deve uniformarsi ai tipi tradizionali preferibilmente a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Il manto di copertura deve essere realizzato in coppi;
- murature e rivestimenti: sono ammesse murature intonacate e/o a faccia vista in mattoni di laterizio o in pietra e sasso;
- componenti cromatiche: dovranno armonizzarsi con quelle tipiche del luogo;
- aperture e serramenti: le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona. Per quanto riguarda i serramenti debbono essere in legno ed apribili a ventola o a libro.
- La tipologia di case a schiera deve essere limitata alla realizzazione di massimo 4 unità abitative; non è ammessa la costruzione di appartamenti.
- In sede progettuale per ogni edificio è necessario individuare le caratteristiche geotecniche del terreno attraverso idonee prove geognostiche;
- Siano previsti idonei vespai per i locali a contatto con il terreno per l'allontanamento del gas Radon;
- I volumi di accumulo previsti andranno opportunamente incrementati al fine di garantire la laminazione delle acque provenienti da tutte le superfici impermeabilizzate all'interno dei singoli lotti in misura non inferiore a 600 mc. per ettaro di nuova superficie impermeabilizzata in quanto le opere idrauliche compensative previste riguardano l'invarianza idraulica della sola viabilità, accessi, parcheggi e marciapiedi;

In ogni caso i caratteri formali degli edifici ed i materiali impiegati dovranno essere in sintonia con le indicazioni del Prontuario per la mitigazione ambientale.

Art. 6 - Sistemazione aree esterne

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici dovranno generalmente essere sistemate a giardino, cortile e/o orto. E' ammessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

Art. 7 - Recinzioni

Salvo soluzioni particolari da valutarsi caso per caso, sono da preferirsi recinzioni costituite da siepe viva o rete metallica su stanti in ferro, con zoccolatura massima fuori terra di cm 50. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica in particolar modo lungo il fronte stradale.

Art. 8 - Viabilità e passi carrabili

Il tracciato e la dimensione della strada e marciapiede sono definite nelle tavole di Progetto e dovranno uniformarsi per tipologia e materiali alla adiacente lottizzazione di via XXV aprile. In particolare:

- Rete Viaria: il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di due nuovi tracciati a servizio dei nuovi insediamenti. La larghezza minima è stabilita in ml. 6,50; la superficie di usura delle strade deve essere realizzata in conglomerato bitumoso.

- Marciapiedi: la larghezza minima dei marciapiedi è stabilita in ml. 1,50. Il marciapiede dovrà essere sopraelevato di cm. 15 rispetto alla carreggiata e pavimentato con masselli in cls autobloccanti o similari.

- Passi Carrai: l'apertura di nuovi passi carrai dovrà avvenire in modo da non creare intralcio alla normale circolazione; Le disposizioni sono dettate dal vigente Codice della Strada.

Art. 9 - Subordinazione degli interventi - Convenzione

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano di Recupero di iniziativa privata è subordinato, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione da parte della Ditta richiedente della Convenzione (il cui schema è riportato in allegato) contenente:

- 1) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano all'interno dell'Ambito di intervento

- 2) la cessione al Comune e/o il vincolo ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle relative aree;
- 3) i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- 4) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione

Art. 10 - Progettazione esecutiva

L'attuazione del Piano è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in esso previste. In questa sede i vari tracciati potranno subire leggere modifiche per adeguarli alla reale situazione del luogo e per una loro migliore funzionalità.

Art. 11 - Attuazione del Piano

L'affidamento dei lavori di urbanizzazione dovrà avvenire secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 8 del D. Lgs. nr. 163 del 12.04.2006 in materia di appalti pubblici.

Le previsioni del Piano potranno essere attuate e collaudate anche per stralci in relazione alla progressiva utilizzazione delle aree edificabili. La richiesta di Concessione edilizia per l'esecuzione degli interventi di cui alle presenti norme, deve essere prodotta entro tre anni dalla data di approvazione del P. di L.

Art. 12 – Permesso di Costruire

E' ammesso il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi edilizi previsti dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione. In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria .

Art. 13 - Norme finali

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. del P.A.T.I - P.R.G./P.I e del R.E. .

INDICE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	1
ART. 2 - ELABORATI DI PIANO	1
ART. 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	3
ART. 4 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	3
ART. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE E MODALITÀ DI INTERVENTO	4
ART. 6 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE	5
ART. 7 - RECINZIONI	5
ART. 8 - VIABILITÀ E PASSI CARRABILI	5
ART. 9 - SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI - CONVENZIONE	5
ART. 10 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA.....	6
ART. 11 - ATTUAZIONE DEL PIANO	6
ART. 12 – PERMESSO DI COSTRUIRE	6
ART. 13 - NORME FINALI.....	6