

N.T.A. DI PROGETTO_var1

A.O. denominato "EREDI CHIERICI"

ART.7

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 30.07.2021

Oggetto: Norme Tecniche di Attuazione: Documento **R 2_var1 del 05.05.2025** di cui all'elenco sintetico.

Le Norme Tecniche di Attuazione si basano sui seguenti argomenti:

☒ Superficie di intervento

La superficie di intervento corrisponde al perimetro indicato nella variante parziale n.5 al PSC pre-vigente e comprende un'area di mq 7117 circa.

☒ Superficie catastale

L'area classificata di mq 7117 costituiva parte del map. 642 foglio 13 di mq 8890; i dati catastali sono stati aggiornati in seguito al frazionamento del 26.07.2021.

☒ Superficie territoriale ST

La Superficie Territoriale assegnata dal PSC all'ambito ART 7 è di circa 0,7 Ha circa, inferiore rispetto a quella catastale.

☒ Superficie fondiaria SF

La Superficie Fondiaria è pari a mq 3206,18 mq e corrisponde alla superficie di rilievo di mq 7117 decurtate la superficie delle strade, degli spazi di sosta, del verde pubblico e del verde privato gravato da servitù di passaggio esterno ai lotti 7-8 già definiti che a loro volta ammontano a mq 3911 circa.

☒ Superficie fondiaria di ciascun lotto con numerazione

I lotti sono complessivamente n.8 binati e suddivisi nel seguente modo:

Lotto n. 1 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 2 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 3 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 4 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 5 di mq 368,00 di Sf

Lotto n. 6 di mq 378,00 di Sf

Lotto n. 7 di mq 444,70 di Sf

Lotto n. 8 di mq 543,48 di Sf

☒ Superficie utile totale esistente distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse

La potenzialità edificatoria attribuita dal PSC all'ambito ART 7 è pari a complessivi mq 750 di Su.

La superficie complessiva degli 8 lotti previsti dal progetto è definita nella tabella seguente:

PARTICELLE CATASTALI	PARTICELLE CATASTALI E LOTTI N°1-2-3-4-5-6-7-8 CON S.U.-S.A.-S.C.						
	LOTTO	TIPOLOGIA	N° UNITÀ ABITATIVE	S. FONDIARIA	S.U. superficie utile	S.A superficie accessoria	S.C. superficie complessiva
						60%	
723	1	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	368,00	93,75	56,25	150,00
724	2	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	368,00	93,75	56,25	150,00
725	3	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	368,00	93,75	56,25	150,00
726	4	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	368,00	93,75	56,25	150,00
727	5	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	368,00	93,75	56,25	150,00
728	6	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	378,00	93,75	56,25	150,00
750	7	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	444,70	93,75	56,25	150,00
735	8	mono/plurifamiliare	1≤u.a. ≤3*	543,48	93,75	56,25	150,00
	TOTALE		≤12	3206,18	750,00	450,00	1200,00

*La realizzazione di tipologie trifamiliari sarà possibile esclusivamente con la fusione dei due lotti binati.

☒ Indice di utilizzazione fondiaria di progetto UF=SU/SF massima e in ciascun lotto edificabile

L'utilizzazione fondiaria massima degli 8 lotti previsti dal Piano è la seguente:

UF max Lotto n. 1 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 2 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 3 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 4 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 5 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 6 di mq/mq 0.25

UF max Lotto n. 7 di mq/mq 0.21

UF max Lotto n. 8 di mq/mq 0.17

- ☒ Superficie destinata ad aree/opere di urbanizzazione primaria distinta in strade, parcheggi, verde di primaria, aree per impianti tecnologici (cabine elettriche, impianti a pannelli solari, ecc.)

Le opere di urbanizzazione primaria troveranno collocazione negli spazi pubblici destinati alla viabilità e al verde pubblico così che l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree comprenda automaticamente anche la cessione delle reti tecnologiche. Al centro della lottizzazione è presente un parcheggio pubblico dotato di posti per diversamente abili e di aree per la raccolta RSU.

- ☒ Superficie destinata ad aree/opere di urbanizzazione secondaria, distinta in aree di verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superfici per attrezzature specifiche.

Saranno oggetto di cessione al comune aree verdi di U2 che saranno piantumate con alberature di essenze autoctone e potranno essere attrezzate con orti ad uso dei residenti.

- ☒ Superficie destinata a verde privato e a verde condominiale

Tutti i lotti sono dotati di area verde privato che dovrà essere mantenuta e piantumata con essenze autoctone.

- ☒ H = altezza massima e/o minima prevista per i fabbricati

L'altezza massima ammessa all'interno dell'ambito è pari ml 9,50 corrispondente a quella prevista dal PUG approvato per le zone B5.

- ☒ Piani interrati o seminterrati e sottotetti

È ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati e sottotetti.

- ☒ Tipologie dei fabbricati

Le tipologie edilizie individuate dall'A.O. sono definite dagli elaborati cartografici di riferimento (Tav.-S_P-07); oltre al numero massimo dei piani abitabili e accessori individuabili schematicamente dall'elaborato si stabilisce che tutti i lotti (1,2,3,4,5,6,7,8) possano avere tipologie edilizie con minimo n.1 alloggio e max n.3 alloggi (realizzabili solo in caso di fusione dei due lotti binati), fermo restando il numero massimo complessivo di unità abitative pari a 12 alloggi.

- ☒ caratteristiche dimensionali e tecniche di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, materiali e particolari costruttivi (percorsi, numero dei passi carrai, piazzali per bus, piazzola di raccolta RSU e isole ecologiche, ecc.)

Il comparto è dotato di strada di lottizzazione affiancata da 2 marciapiedi, al centro un parcheggio pubblico con due aree per la raccolta RSU e 2 posti auto per disabili. Il verde pubblico di tipo U2 sarà piantumato con essenze autoctone. Si rimanda agli elaborati grafici TAV-S_P-09/P-10/P-11/P-12/P-13 dove sono evidenziate le caratteristiche dimensionali e tecniche delle reti di servizio.

- ☒ Attuazione degli interventi previsti dall'accordo (comparti, stralci, unità minime di intervento) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni.

Il progetto si attua in due stralci; il tempo massimo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quello stabilito dalla convenzione urbanistica indicato in 5 anni. Il cronoprogramma previsto dall'articolo 38 comma 3 punto b) della L.24 del 2017 dovrà definire nel dettaglio i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in relazione ai tempi di ultimazione dei fabbricati al fine di insediare gli abitanti quando i servizi pubblici saranno funzionanti.

- ☒ Modalità di fusione o frazionamento dei lotti

È ammessa la possibilità di fondere tra loro i due lotti adiacenti; la fusione è ammessa, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata negli elaborati grafici di riferimento; l'eventuale realizzazione di un edificio tri-familiare è ammissibile alla condizione di non aumentare gli accessi carrai previsti in progetto e nel rispetto del numero massimo delle unità abitative realizzabili pari a 12 unità.

- ☒ Norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a spazi esterni ed elementi di arredo urbano, materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori, recinzioni, numero e caratteristiche degli accessi carrai.

L'edificazione dovrà rispettare le norme generali di PUG e del Regolamento Edilizio, i parametri dimensionali riportati nelle tavole di progetto e le seguenti prescrizioni:

1. La superficie dei lotti potrà subire lievi aggiustamenti in fase di frazionamento definitivo senza alterare gli indici ed i parametri di edificabilità assegnati dal PUA.
2. La destinazione d'uso ammessa nell'area di intervento è quella residenziale o compatibile con la stessa.
3. Gli edifici da edificare sui lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 debbono rispettare un allineamento fisso che consiste nel posizionare sulla linea di allineamento prevista dal progetto gli

elementi verticali prevalenti che formano il prospetto del fabbricato, tale allineamento è previsto ad una distanza di 6 m dal confine.

4. Elementi verticali minori che contribuiscono a formare i prospetti del fabbricato (come vano scala, vano ascensore, lesene, spalloni, ecc.) possono avanzare oltre il limite individuato dal perimetro dell'area edificabile e oltre il limite dell'allineamento fisso fino al rispetto del parametro della visuale libera.
5. Gli accessi veicolari ai lotti sono da realizzare nella quantità prevista dalle tavole di progetto. L'ubicazione degli accessi veicolari potrà essere modificata previo consenso dell'ufficio comunale preposto.
6. La recinzione dei lati dei lotti prospicienti le zone pubbliche pedonali o veicolari ed aree a verde pubblico potranno essere realizzate con muro intonacato per una altezza massima di ml 1.60, oppure, mediante muro in cls pari a ml 0,50 sormontato da cancellata in ferro avente altezza massima di ml 1,10. I lati confinanti con altri lotti potranno essere recintati sia con i tipi precedentemente descritti, sia con rete metallica plasticata o siepe per un'altezza massima di ml 1.60.
7. Sono ammessi tutti i tipi di copertura (a falde, piana, curva); i manti di copertura potranno essere in laterizio, pannelli di lamiera preverniciata, rame o similari.
8. I prospetti degli edifici, per le parti murarie, potranno essere realizzati con intonaco tinteggiato, mattone a vista o rivestimenti tipo pietra. Elementi in cls a vista sono utilizzabili per modanature, pilastri e cornicioni e per opere, comunque di modesta entità. Elementi in ferro e rame potranno essere impiegati nella realizzazione di pensiline di ingresso ai fabbricati.
9. I colori dei prospetti degli edifici, fatta eccezione per i materiali a vista ammessi, saranno scelti nelle gradazioni dei gialli, rossi, grigi con preferenza per le cromie tipiche del territorio.
10. Costituiscono variante al progetto i seguenti elementi:
 - Modifica delle tipologie edilizie previste aumentando o diminuendo il numero delle unità abitative oltre il limite previsto.
 - Asservimento urbanistico da altri piani o spostamento superiore al 20% della Su da un lotto all'altro o ad altri. Il limite del 20% è riferito sia al lotto cedente che al lotto ricevente.

- Modifica della destinazione d'uso delle unità abitative.
- Aumento del numero degli accessi veicolari ai lotti.

☒ Criteri per la progettazione edilizia

Con riferimento ai criteri per la progettazione edilizia si forniscono di seguito le seguenti prescrizioni:

- La progettazione edilizia, a integrazione della permeabilità dei suoli attraverso il verde pubblico e gli spazi di sosta, dovrà fornire la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree private permeabili nella misura minima del 50% della superficie del lotto.

La superficie permeabile può essere ridotta nel caso in cui le acque meteoriche provenienti dalle coperture siano utilizzate a scopo irriguo o re immesse nel sottosuolo mediante l'uso di sistemi di stoccaggio drenanti.

- La progettazione edilizia deve prevedere la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - Acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia,
 - Acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo.
- La progettazione edilizia deve fornire soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttino fonti di energia rinnovabile.
- La progettazione edilizia deve prevedere l'utilizzo della dotazione di aree verdi e di ambientazione con piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di anidride carbonica.
- La progettazione edilizia deve prevedere la riduzione di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termo igrometrico negli ambienti interni.
- La progettazione edilizia deve prevedere il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.
- La progettazione edilizia deve prevedere la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio.

- La progettazione edilizia deve prevedere che le coperture degli edifici debbano essere finalizzate al risparmio energetico.
- La progettazione edilizia deve rispettare almeno i requisiti della classe energetica A, come definiti dalla L.R. 156/2008 e s.m.i.

Basilicanova lì 05.05.2025

I tecnici

Firmato digitalmente