

PROGETTO DI VARIANTE AL

PUA di iniziativa privata denominato "SUCCI"

ART2.2

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

Oggetto: Norme Tecniche di Attuazione: Documento NN di cui alla check list comunale per esterni.

Di seguito si riporta quanto già descritto nelle NTA del piano depositato modificato con carattere di colore rosso per le aggiunte e barrate per le cancellazioni.

Le Norme Tecniche di Attuazione si basano sui seguenti argomenti:

Superficie di intervento (rilievo)

La superficie di intervento corrisponde con la superficie reale ottenuta da rilievo topografico eseguito in sede di frazionamento mediante il quale sono state ottenute le due particelle 505 e 506. La superficie rilevata è pari a mq 7147.

Superficie catastale

La superficie catastale, ottenuta in sede di frazionamento delle particelle 505 e 506, è pari a mq 7147.

Superficie territoriale ST

La Superficie Territoriale è pari a mq 7000, leggermente inferiore a quella catastale.

Superficie fondiaria SF

La Superficie Fondiaria è pari a mq ~~4565,60~~ **5762,54**. Corrisponde alla superficie catastale e di rilievo (mq 7147) detratte la superficie delle strade, degli spazi di sosta e del verde pubblico che a loro volta ammontano a mq ~~2581,40~~ **1384,46**

☒ Superficie fondiaria di ciascun lotto con numerazione

I lotti sono complessivamente ~~5~~ **n.6** articolati nel seguente modo:

Lotto n. 1 di mq 835.72 di Sf

Lotto n. 2 di mq 852.00 di Sf

Lotto n. 3 di mq 614.14 di Sf

Lotto n. 4 di mq ~~4462.23~~ **1731.74** di Sf

Lotto n. 5 di mq ~~4404.54~~ **1227.96** di Sf

Lotto n. 6 di mq 500.98 di Sf

☒ Superficie utile massima ammessa, di progetto e/o minima distinta secondo gli usi insediabili e attribuzione nei lotti edificabili

La potenzialità edificatoria attribuita dal POC, è di complessivi mq 1.096. I ~~cinque~~ **sei** lotti previsti dal Piano, aventi destinazione d'uso esclusivamente residenziale, possiedono la capacità edificatoria massima seguente:

Lotto n. 1 di mq ~~300~~ **150** di Su

Lotto n. 2 di mq 200 di Su

Lotto n. 3 di mq 100 di Su

Lotto n. 4 di mq ~~200~~ **350** di Su

Lotto n. 5 di mq ~~296~~ **196** di Su

Lotto n. 6 di mq 100 mq di Su

Complessivamente mq 1.096 di Su

☒ Indice di utilizzazione fondiaria di progetto $UF=SU/SF$ massimo e/o minimo totale e di ciascun lotto edificabile

L'utilizzazione fondiaria massima dei cinque lotti previsti dal Piano è la seguente:

UF max Lotto n. 1 di mq ~~0.36~~ **0.18**

UF max Lotto n. 2 di mq 0.23

UF max Lotto n. 3 di mq 0.16

UF max Lotto n. 4 di mq ~~0.17~~ 0.20

UF max Lotto n. 5 di mq ~~0.27~~ 0.16

UF max Lotto n.6 di mq 0.20

- 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.

- 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.

~~E' richiesta dallo strumento normativo la cessione di una fascia di verde pubblico di profondità non inferiore a 15 m finalizzata alla formazione di una cortina di verde da interporre alle destinazioni d'uso di pubblico interesse poste verso sud, che si traduce nel disegno di PUA pari a mq 976.23. Se attrezzato può essere scomputata una parte dell'U2.~~

La variante in oggetto prevede l'eliminazione della fascia di verde pubblico extra standard posta al limite sud del comparto e la sua conseguente monetizzazione con annessione del terreno rispettivamente ai lotti n.4 e n.5.

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

L'altezza massima ammessa all'interno del PUA è pari **ml 10.00**, corrispondente a quella prevista dai parametri definiti dalla scheda approvata.

- Piani interrati o seminterrati

E' ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

☒ Tipologie dei fabbricati

Le tipologie edilizie individuate dal PUA sono definite dagli elaborati cartografici di riferimento che oltre al numero massimo dei piani abitabili dispongono quanto segue:

Lotto n. 1 tipologia edilizia con minimo n. ~~4~~ 1 max n. ~~6~~ 2 alloggi.

Lotto n. 2 tipologia edilizia con minimo n. 1 max n. 2 alloggi.

Lotto n. 3 tipologia edilizia con minimo n. 1 max n. 2 alloggi.

Lotto n. 4 tipologia edilizia con minimo n. 1 max n. 2 alloggi.

Lotto n. 5 tipologia edilizia con minimo n. ~~4~~ 2 max n. ~~6~~ 4 alloggi.

Lotto n. 6 tipologia edilizia con minimo n. 1 max n. 2 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.)

La ridotta dimensione dell'intervento, la consistente impronta pubblica, l'esistenza di una parte della strada di lottizzazione nell'impianto urbanistico hanno indotto la progettazione a prendere a riferimento lo stato di fatto circostante. I materiali ed i particolari costruttivi si dovranno pertanto uniformare alle infrastrutture esistenti.

- ☒ Definizione dei tempi di realizzazione delle previsioni edificatorie in funzione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il tempo massimo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è quello stabilito dalla convenzione urbanistica indicato in 10 anni. Tuttavia, in considerazione della esigua dimensione rappresentata dal sub comparto in argomento, il tempo massimo precedentemente indicato si riduce in modo tale da corrispondere con la data di abitabilità del primo degli edifici portato a termine nel PUA. Il crono programma previsto dall'articolo 4 della convenzione urbanistica 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.

☒ Norme e prescrizioni relative alla definizione estetico - architettonica per la qualità dell'intervento in riferimento a spazi esterni ed elementi di arredo urbano, verde pubblico e privato, materiali di finitura delle costruzioni, colori e recinzioni

L'edificazione dovrà rispettare le norme generali di RUE, 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, e 3 debbono rispettare un allineamento fisso che consiste nel posizionare sulla linea di allineamento prevista dal PUA gli elementi verticali prevalenti che formano il prospetto del fabbricato.
4. Elementi verticali minori che contribuiscono a formare i prospetti del fabbricato (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 PUA. 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 in mattoni a vista per una altezza massima di ml 1.50, oppure, mediante muro in cls pari a ml 0.50 sormontato da cancellata avente altezza massima di ml 1.00. I lati confinanti con altri lotti potranno essere recintati sia con i tipi precedentemente descritti, sia con rete metallica o siepe viva per una altezza massima di ml 1.50.
7. Sono ammessi tutti i tipi di copertura; ~~il sistema a copertura piana non potrà eccedere il 30% della superficie coperta.~~ 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 o mattone a vista. 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 serie unificate RAL dei gialli, aranci, rossi, grigi e bruni.

10. Costituiscono variante al PUA i seguenti elementi:

- Modifica delle tipologie edilizie previste aumentando o diminuendo il numero delle unità abitative oltre il limite previsto.
- Asservimento urbanistico da altri PUA o spostamento superiore al 10% della Su da un lotto all'altro o ad altri. Il limite del 10% 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.

Criteria per la progettazione edilizia

Con riferimento ai criteri per la progettazione edilizia contenuti nell'art. 4 della convenzione urbanistica si forniscono di seguito le seguenti prescrizioni:

- La progettazione edilizia, a integrazione della permeabilità richiesta dal PUA attraverso il verde pubblico e gli spazi di sosta, dovrà fornire la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree private nella misura minima seguente:
 - Lotto n. 1 minimo mq ~~605.25~~ **481.18**
 - Lotto n. 2 minimo mq 595.50
 - Lotto n. 3 minimo mq 439.70
 - Lotto n. 4 minimo mq ~~680.28~~ **1203.00**
 - Lotto n. 5 minimo mq ~~716.16~~ **880.03**
 - **Lotto n.6 minimo mq 273.31**

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

AREA PUBBLICA E PRIVATA PERMEABILE (min. 60% della territoriale)			
S.t.	%	richiesto mq	da progetto
7000	60%	4200	4202
PARCHEGGI PUBBLICI DRENANTI			329,13
AREA PRIVATA DRENANTE			3872,72
totale			4201,85

- La progettazione edilizia deve prevedere la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - o Acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia,
 - o 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 la 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 confort 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 quantomeno i requisiti della classe energetica C, come definiti dalla L.R. 156/2008.