

NORME DI ATTUAZIONE

PIANO DI ZONA “SAN GIOVANNI”

Art. 1

NORME DI RIFERIMENTO

Le presenti Norme di Attuazione dettano le specifiche tecniche per l'edificazione nel piano di Zona “San Giovanni”. Per tutte le costruzioni dovranno essere rispettate le leggi e le disposizioni vigenti in materia urbanistica, di igiene e sanità, di prevenzione incendi, di infortuni, di idoneità dei materiali, etc..

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si rimanda espressamente alle norme di attuazione ed al Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale vigente e ss.mm.ii.

Art. 2

TIPOLOGIA EDILIZIA E PARAMETRI EDIFICATORI

L'edificazione sarà attuata mediante i parametri urbanistici fissati dalla densità edilizia che è stata assunta, in conformità al Piano Urbanistico Comunale vigente, in 141 mc/ab con un indice di edificabilità territoriale di 1,50 mc/mq. La ripartizione volumetrica prevista con la variante n. 3 del Piano di Zona “San Giovanni” è la seguente:

- 10,00 % volumi per servizi pubblici di quartiere;
- 21,16 % volumi per servizi strettamente connessi con la residenza (s.s.c.r.);
- 68,84 % volumi per residenza.

La dotazione per aree da destinare a standards di piano è stata quantificata nel rispetto del parametro minimo di 18,00 mq/ab, come segue:

- abitanti teorici: 386;
- superfici da destinare a standards: 9.295 mq con una dotazione di 24,08 mq/ab.

Le tipologie edilizie previste nella variante al Piano di Zona ricalcano quelle del Piano originario e delle relative varianti, per non contrastare con l'edificazione già attuata. Più precisamente abbiamo:

- a) nel Comparto “A” è prevista la tipologia a schiera con fronte strada di 8,40 m; in questo comparto il volume massimo ammissibile è di mc 800, di cui mc 640 per la residenza e mc 160 per i servizi strettamente connessi con la residenza; il rapporto massimo di copertura è di 0,40 mq/mq per i lotti A4, A5 e A10, 0,42 mq/mq per il lotto A1 e 0,50 mq/mq per i restanti; l'altezza massima è di m 7,50; lo schema di massima della tipologia edilizia rimane quello indicativo previsto nella Tavola n. 6

allegata al D.A. n. 174 del 29.02.1988; sarà possibile modificare la tipologia edilizia solo previo un progetto unitario esteso all'intero Comparto costituito dalle due schiere e a firma di tutti gli aventi diritto;

- b) nel Comparto "B" è prevista la tipologia binata con fronte strada di larghezza variabile; in questo comparto il volume massimo ammissibile è di mc 800, di cui mc 640 per la residenza e mc 160 per i servizi strettamente connessi con la residenza; il rapporto massimo di copertura è di 0,50 mq/mq per i lotti B6 e B12, destinati a disabili, 0,45 mq/mq per i lotti B18 e B42, 0,43 mq/mq per il lotto B24, 0,42 mq/mq per i lotti B31 e B37, 0,41 mq/mq per i lotti B2÷B4 e B14÷B17 e 0,40 mq/mq per i restanti lotti; l'altezza massima è di m 7,50; lo schema di massima della tipologia rimane quello previsto nella Tavola n. 7 allegata al D.A. n. 174 del 29.02.1988.

Nei lotti destinati ai disabili (B6 e B12), il rapporto di copertura potrà essere di 0,50 mq/mq; in tali lotti è ammessa la distanza minima dai confini delle aree a verde o spazi pubblici di m 1,50 o l'aderenza a tale confine.

Nell'intero Comparto la progettazione dovrà essere unitaria per le due case binate, che dovranno essere realizzate in modo da costituire un unico complesso edilizio con identici materiali e colori di facciata;

- c) i comparti "C" e "D" sono stati previsti entrambi costituiti da un singolo lotto in cui risultano assenti da 6 a 8 unità abitative a lotto, meglio rappresentate nella tavola n. 8 della variante n. 3 al P.d.Z.: la tipologia è puramente indicativa e potrà essere modificata in modo non sostanziale in sede di progettazione esecutiva, senza che la modifica costituisca variante al piano; saranno vincolanti esclusivamente il rapporto di copertura che non potrà essere superiore a 0,40 mq/mq, l'altezza massima che dovrà essere contenuta entro i m 7,50 ed i distacchi dai confini che non dovranno essere inferiori a m 5,00 dai lotti contermini e dalle aree destinate al verde e ai servizi pubblici e a m 3,00 dalla strada e aree di sosta;
- d) le stesse norme di cui ai lotti C e D valgono per il lotto destinato ai servizi strettamente connessi con la residenza (individuato con la sigla S.S.C.R.); il lotto urbanisticamente è da intendersi indivisibile, anche se nel fabbricato possono essere realizzate più unità immobiliari; la volumetria prevista è di mc 3.180.

Ogni variazione alle tipologie previste dal Piano, che interessino i caratteri morfologici dell'involucro edilizio dovrà intendersi variante al Piano e pertanto approvata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 34 della L. 865/71; in tal caso la variante dovrà essere estesa all'intero comparto.

Rimane di libera scelta del progettista la soluzione architettonica ed estetica nei limiti del rispetto della situazione al contorno e secondo le indicazioni che potranno essere fornite dalla commissione edilizia, per il rispetto delle caratteristiche morfologiche e, comunque, fatto salvo il parere del responsabile del procedimento.

Poiché nello stesso lotto dei Comparti “A” e “B” possono essere utilizzate sia le volumetrie residenziali che quelle per s.s.c.r., queste dovranno essere ben individuate. Tuttavia, le volumetrie per i s.s.c.r. potranno essere realizzate in adiacenza con la volumetria per la residenza con la quale potrà essere in comunicazione.

Per i volumi destinati a s.s.c.r. potranno essere previste destinazioni dei locali di varia natura, ricomprendendo la possibile destinazione per piccolo artigianato, con annessa bottega commerciale e o alimentare, o la semplice attività artigianale con vendita diretta.

Tabella riepilogativa:

N.P.	Lotto n°	Superf. catast. mq.	Superf. di piano pre-vigente - mq.	Superf. rilevata mq.	Volume massimo ammiss. mc.	Volume residenz. massimo mc.	Volume minimo per s.s.c.r. mc.	Indice di copertura del lotto mq/mq	Altezza massima fabbricati m
1	A1	251	260	262	800	640	160	0,42	7,50
2	A2	211	210	212	800	640	160	0,50	7,50
3	A3	218	218	220	800	640	160	0,50	7,50
4	A4	391	390	408	800	640	160	0,40	7,50
5	A5	318	315	313	800	640	160	0,40	7,50
6	A6	210	210	211	800	640	160	0,50	7,50
7	A7	210	210	211	800	640	160	0,50	7,50
8	A8	210	210	211	800	640	160	0,50	7,50
9	A9	210	210	211	800	640	160	0,50	7,50
10	A10	317	315	360	800	640	160	0,40	7,50
11	B1	300	300	294	800	640	160	0,40	7,50
12	B2	273	273	267	800	640	160	0,41	7,50
13	B3	273	273	267	800	640	160	0,41	7,50
14	B4	273	273	268	800	640	160	0,41	7,50
15	B5	348	493	342	800	640	160	0,40	7,50
16	B6	302	302	280	800	640	160	0,50	7,50
17	B7	315	315	326	800	640	160	0,40	7,50
18	B8	273	273	283	800	640	160	0,40	7,50
19	B9	273	273	282	800	640	160	0,40	7,50
20	B10	273	273	282	800	640	160	0,40	7,50
21	B11	441	441	444	800	640	160	0,40	7,50
22	B12	310	310	302	800	640	160	0,50	7,50
23	B13	300	300	297	800	640	160	0,40	7,50
24	B14	273	273	270	800	640	160	0,41	7,50
25	B15	273	273	270	800	640	160	0,41	7,50
26	B16	273	273	271	800	640	160	0,41	7,50
27	B17	273	273	271	800	640	160	0,41	7,50
28	B18	252	252	242	800	640	160	0,45	7,50

N.P.	Lotto n°	Superf. catast. mq.	Superf. di piano pre- vigente - mq.	Superf. rilevata mq.	Volume massimo ammiss. mc.	Volume residenz. massimo mc.	Volume minimo per s.s.c.r. mc.	Indice di copertura del lotto mq/mq	Altezza massima fabbricati m
29	B19	315	315	324	800	640	160	0,40	7,50
30	B20	273	273	279	800	640	160	0,40	7,50
31	B21	273	273	279	800	640	160	0,40	7,50
32	B22	273	273	279	800	640	160	0,40	7,50
33	B23	273	273	278	800	640	160	0,40	7,50
34	B24	235	236	256	800	640	160	0,43	7,50
35	B25	320	320	324	800	640	160	0,40	7,50
36	B26	273	273	273	800	640	160	0,40	7,50
37	B27	273	273	273	800	640	160	0,40	7,50
38	B28	273	273	274	800	640	160	0,40	7,50
39	B29	273	273	274	800	640	160	0,40	7,50
40	B30	283	283	278	800	640	160	0,40	7,50
41	B31	262	262	262	800	640	160	0,42	7,50
42	B32	273	273	277	800	640	160	0,40	7,50
43	B33	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
44	B34	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
45	B35	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
46	B36	283	283	296	800	640	160	0,40	7,50
47	B37	262	262	263	800	640	160	0,42	7,50
48	B38	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
49	B39	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
50	B40	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
51	B41	273	273	276	800	640	160	0,40	7,50
52	B42	235	235	239	800	640	160	0,45	7,50
53	C	da fra- zionare*	====	1388	2070	2070	====	0,40	7,50
54	D	da fra- zionare*	====	1339	2070	2070	====	0,40	7,50
55	SSC R	da fra- zionare*	====	1426	3180	====	3180	0,40	7,50

Art. 3

COPERTURE

E' obbligatoria la copertura del tetto a due o più falde, con manto di copertura a tegole curve con pendenza non superiore al 30%. Non sono pertanto ammesse altre soluzioni e/o tipologie dei tetti.

Art. 4

ASPETTO ARCHITETTONICO

Dovrà essere assicurato all'interno di ogni comparto l'omogeneità delle soluzioni architettoniche.

Nelle case di tipo binato potrà essere differenziata la progettazione purché la medesima interessi entrambe le unità abitative.

Art. 5

RECINZIONI

Sono previste differenti possibilità di esecuzione delle recinzioni in relazione alla tipologia dei comparti e dei lotti e quindi delle relative unità edilizie secondo le indicazioni qui sotto riportate:

a)- Tipologia Comparti "A" e "B": le recinzioni sul fronte strada dovranno essere realizzate in muratura cieca per un'altezza pari a m 1,00 dal piano marciapiede e sovrastante recinzione a giorno di m 1,50 circa; le recinzioni tra privati confinanti e sul retro non prospicienti strade e aree pubbliche, potranno essere cieche di altezza massima di m 2,00 dal piano di sistemazione delle aree (da verificare su entrambi i lati delle recinzioni);

b)- Tipologia Comparti "C" e "D" e "S.S.C.R.": le recinzioni fronte strada dovranno essere realizzate in muratura cieca per un'altezza pari a m 1,00 dal piano marciapiede e sovrastante recinzione a giorno di m 1,50 circa; le recinzioni tra privati confinanti e sul retro non prospicienti strade e aree pubbliche, potranno essere cieche di altezza massima di m 2,00 dal piano di sistemazione delle aree (da verificare su entrambi i lati delle recinzioni).

Art. 6

PARCHEGGI

All'interno dei lotti devono essere garantiti idonei parcheggi e spazi di manovra in conformità alle vigenti norme ed al vigente P.U.C (Piano Urbanistico Comunale).

San Sperate lì luglio 2004

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Garau Giuseppe