

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

INTERVENTI PER FAVORIRE IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE – P.U.A. L.R.14/09

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo	Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica
--	--

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente:

ZANCANARO VADILIANO

GIOLO SEVERINO

GIOLO REMIGIO

Progettista: ARCHITETTO ALBERTO ANTONI

Indice

Art. 1 – Ambito di attuazione

Art. 2 – Elenco elaborati

Art. 3 – Tempi di attuazione

Art. 4 – Esecuzione e cessione standard pubblici

Art. 5 – Edificabilità nei lotti

Art. 6 – Titolo autorizzativo: interventi edilizi

Art. 1 – Ambito di attuazione

L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal Piano Regolatore Vigente, come Zona Territoriale Omogenea "E2", soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) come individuato con Delibera di C.C. n. 36 del 17/05/2010 (L.R. 14/2009).

Il piano riguarda le aree, ubicate lungo via Isonzo e censite al catasto al Foglio n. 9 – Mappale 95 di mq. 120; 96 di mq. 7.320; 365 di mq. 20; 366 di mq. 30; 493 di mq. 5.840; 494 di mq. 340; 497 di mq. 15; 499 di mq. 10; 545 di mq. 130; 546 di mq. 350; 944 di mq. 670; 1.073 di mq. 80;

Le aree oggetto del piano sono sottoposte a servitù:

- Di tipo idraulico lungo lo scolo Brentella (lato ovest – R.D. 523/1904);
- Di passaggio per accedere ai fabbricati oltre lo scolo Brentella (uso pluriventennale) e ai seguenti vincoli per i quali sarà rispettata la relativa normativa:
- Fasce di rispetto idraulico (lato ovest – R.D. 523/1904)

Il piano è di iniziativa privata, non prevede modifiche al perimetro e disciplina interventi fuori ambito funzionali allo stesso consistenti nella realizzazione della viabilità di accesso collegante l'area di intervento alla rampa di accesso esistente, verso sud, a ridosso di via Isonzo.

I fabbricati preesistenti sono stati tutti realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967 e saranno completamente demoliti.

Art. 2 – Elenco elaborati

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

- | | | |
|-----|-----|--|
| 1.0 | R01 | ESTRATTI – P.R.G.C. e Mappa – STATO DI FATTO RILEVATO
PROGETTO INDIVIDUAZIONE AMBITO |
| 2.0 | R01 | STATO DI FATTO – Rilievo edifici esistenti |
| 3.0 | R00 | PREVENTIVI ENTI (ENEL in data 05/05/2010, E.ON in data 31/03/2010 VERITAS
In data 13/04/2010; Telecom in data 13/05/2011) |
| 3.1 | R02 | PARERI ENTI: Rete acque nere |
| 4.0 | R03 | STATO DI FATTO: Rilievo – Vincoli – reti – PROGETTO: calcolo Superficie |
| 5.0 | R02 | OPERE DI URBANIZZAZIONE – INGOMBRO MAX
OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE - INDICAZIONE |
| 5.1 | R01 | PLANIMETRICA DI MASSIMA |

- 5.2 R03 SEGNALETICA, RETI E BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 6.0 R00 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: RETE ACQUE METEORICHE
- 6.0 R01 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: RETE ACQUE METEORICHE

RELAZIONI – DOCUMENTAZIONE – PROGETTI

- A R01 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
VERIFICA DI CONTABILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA
- B R02 IDROGEOLOGICA
- D R03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- E R00 PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- F R03 SCHEMA DI CONVENZIONE
- G R00 CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO
- H R01 PREVENTIVO DI SPESA
- I R01 RELAZIONE CARATTERISTICHE GEOMETRICHE E FUNZIONALI DELLA VIABILITA'
- L R00 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: RELAZIONE

2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto, di cui al precedente art. 2.1:
 - TAV. n. 5.0 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – INGOMBRO MAX;
 - TAV. n. 5.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE – INDICAZIONE PLANIMETRICA DI MASSIMA;
 - la convenzione urbanistica;
 - le presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. In caso di discordanza tra le presenti N.T.A. e gli altri elaborati del piano prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.
4. Per quanto non normato dalle presenti NTA si farà riferimento alle N.T.A. ed al Regolamento Edilizio allegati al P.R.G. vigente.

Art. 3 – Tempi di attuazione

1. Il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per 10 (dieci) anni a partire dalla sua approvazione, fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, comunque non superiori a 5 anni.

2. Rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal Piano stesso.
3. Gli interventi da vincolarsi ad uso pubblico previsti dal presente Piano dovranno giungere alla fase di avvio dei lavori entro dodici mesi dalla data della stipula della convenzione ed essere completati entro trentasei mesi dal loro inizio salvo proroghe preventivamente accordate.

Art. 4 – Esecuzione e cessione standard pubblici

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo avverrà a cura e spese della parte privata; il vincolo ad uso pubblico dei dette opere, il conferimento delle aree destinate a standard ed alla viabilità, le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dalla parte privata con il Comune di Campagna Lupia.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione avverrà previa:
 - presentazione della polizza fideiussoria a garanzia dei lavori da eseguire;
 - stipula della convenzione urbanistica;
 - presentazione a approvazione degli elaborati esecutivi.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto conformemente ai contenuti del piano approvato.
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà apportare modeste variazioni al piano, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, purchè non vengano modificate le quantità standard previste e previo parere dei competenti Uffici comunali.
5. La ditta lottizzante è obbligata, fino alla data di cessione delle opere di urbanizzazione, alla manutenzione delle stesse. In particolare dovrà provvedere al periodico sfalcio dell'erba delle aree da cedere nonché dei lotti non ancora edificati. A garanzia di tali manutenzioni, la ditta lottizzante dovrà presentare polizza fideiussoria di € 10.000,00 (l'importo sarà sommato a quello relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione).
6. Dopo la rateizzazione delle opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, degli elaborati che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, da allegare al collaudo, anche in formato digitale.

Art. 5 – Edificabilità nei lotti

1. La destinazione d'uso ammesse nei lotti sono le seguenti:
 - Residenziale;
 - Attività compatibili con la destinazione di zona del rispetto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

2. All'interno dei singoli lotti è prevista la realizzazione di interventi unitari finalizzati alla realizzazione di edifici secondo la tipologia uni e/o bifamiliare come riportato nella Tavola n. 5.1 (planimetria generale di progetto). E' consentito il frazionamento e la fusione di più lotti; le linee di suddivisione riportate nella Tv. 5.1 presenti all'interno della superficie fondiari identificanti i singoli lotti hanno carattere meramente indicativo e non esaustivo. Le stesse, in fase di presentazione dei singoli progetti, potranno subire variazioni planimetriche.
3. Il volume massimo realizzabile deriva dall'applicazione dell'art. 3 c. 3 L.R. 14/09; tuttavia, nel rispetto della stessa normativa potrà essere realizzato un volume complessivo inferiore derivante da non raggiungimento del bonus massimo consentito (max 50% del volume esistente); restano ferme le quantità di standard da garantire che sono comunque quantificate sulla volumetria massima realizzabile.
4. I volumi indicati per singolo lotto hanno pertanto carattere indicativo; rispetto al valore identificato potranno aversi trasferimenti di volume tra lotti diversi dell'ordine massimo del 25% del volume assegnato a ciascun lotto a seguito dell'applicazione dell'art. 3 c. 3 L.R. 14/09 e nei limiti di quanto previsto al comma precedente.
5. Il posizionamento dei **passi carrai e pedonali**, individuati negli elaborati grafici di progetto, ha carattere prescrittivo.
Il cancello di ingresso carraio, trattandosi di strada a fondo cieco e a traffico limitato, potrà essere realizzato a filo strada e dotato di apertura telecomandata.
6. Non costituiscono variante le **modifiche di lieve entità**, apportate a seguito di prescrizioni del Comune. In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche potranno subire gli aggiustamenti, anche di posizione, utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante.
7. **Le cassette in legno** previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente potranno essere concesse all'interno del lotto esclusivamente quando non siano poste in porzione di scoperto fronte strada. Il limite di posizionamento è dato dalla parallela all'asse stradale tracciata partendo dalla parte più avanzata del fronte del fabbricato.
8. **Gli impianti tecnologici esterni** (macchine per la climatizzazione, macchine per l'aspirazione centralizzata, caldaie,...) dovranno essere opportunamente mascherati con strutture armonizzate al fabbricato.
9. **La recinzione dei lotti ad uso residenziale**, sul fronte antistante gli spazi pubblici a verde, dovrà essere costituita da rete metallica a maglie rettangolari plastificata, di colore verde accompagnata da essenze arboree potate a siepe ad eccezione di eventuali muri di sostegno in cls. Sul fronte strada, la recinzione sarà costituita da muretto in elevazione di altezza massima pari a cm. 50 in cls, laterizio o cotto lavorato faccia vista, con sovrastante rete metallica o ringhiera di completamento in ferro zincato e/o verniciato di colore nero o comunque con tonalità di grigio scuro. Le recinzioni interne, suddividenti le superficie fondiaria, potranno essere realizzate nel

rispetto della N.T.A. del P.R.G.C. L'altezza complessiva delle recinzioni non potrà essere superiore a ml. 1,50, misurata dal piano stradale su cui si prospettano, ovvero dal piano di campagna per le recinzioni tra confini interni o con prospetto sul verde. In corrispondenza degli accessi carrai e pedonali e nella parte di recinzione dedicata all'alloggiamento dei vani tecnici (contatori, ecc..) la recinzione potrà essere realizzata in calcestruzzo per tutta l'altezza consentita.

Art. 6 – Titolo autorizzativo: interventi edilizi

1. L'esecuzione dei singoli interventi è subordinata alla presentazione ed attestazione delle D.I.A.E come previsto dalla L.R. n. 14/2009 e ss.mm.li. L'inizio lavori è preceduto da:
 - Esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria, complete di massicciata stradale e reti tecnologiche, accertate mediante verbale del collaudatore in corso d'opera;
 - Avvenuta presentazione del frazionamento, già regolarmente approvato da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto d'intervento;
 - Pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria se dovuti, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del contributo di costruzione.
2. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni singolo edificio, o per ogni singola unità immobiliare in caso di edifici non unifamiliari, è subordinato all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione.