

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA G.1.4

Comune di Loiri Porto San Paolo

Committente: GIVIERRE REAL ESTATE S.r.l. via Pietro Nenni, Loiri Porto San Paolo	Ubicazione dell'intervento: Zona G.1.4 Loiri Porto San Paolo (SS)	Dati catastali Foglio 229 Particelle 1294 - 1326 - 1265
---	---	---

progettisti :

Ing. Mario Olla
arch. Pier Paolo Perra

oggetto dell'elaborato:

Norme di attuazione

progetto: Piano di lottizzazione	data: agosto 2022	elaborato n. A02
note /		

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO COMPARTO G.1.4

Committente: GIVIERRE REAL ESTATE S.R.L.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1. - FINALITÀ

Il piano di lottizzazione (di seguito indicato come p.d.l.) disciplina la realizzazione degli interventi all'interno dell'area di trasformazione a destinazione "Sanitaria" della Sottozona G.1.4 di cui all'art. 24 delle N.T.A. del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Art. 2. - CONTENUTI E EFFICACIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il presente Piano ha valore ed efficacia di Piano attuativo ai sensi dell'art. 21 comma b) della L.R. n. 45/89 sostituito dall'art. 20 della L.R. 8 del 23/04/2015.

Art. 3. - INTEGRAZIONE TRA NORME DEL p.d.l. e del P.U.C.

In mancanza di indicazioni specifiche, si applicano per quanto non in contrasto con le presenti norme, quelle del P.U.C. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge in materia di urbanistica ed edilizia.

Art. 4. - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- A) Elaborati tecnico amministrativi
- A01 Relazione tecnico-urbanistica
- A02 Norme di attuazione

- A03 Relazione geologica e di indagine sismica
- A04 Relazione di invarianza idraulica
- A05 Rapporto preliminare – Verifica assoggettabilità V.A.S.
- A06 Schema di Convenzione
- A07 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- A08 Documentazione amministrativa

B) Elaborati grafici

- B01a Inquadramento cartografico territoriale – urbanistico (Stralcio del PUC - planimetria catastale)
- B01b Inquadramento cartografico territoriale – urbanistico (Rilievo topografico con capisaldi di riferimento e piano spiccato singoli edifici) (Ingrandimento catastale con sovrapposizione rilievo)
- B01c Inquadramento cartografico territoriale – urbanistico (Planimetria stato di fatto con individuazione presenze naturalistiche ed ambientali)
- B02 Zonizzazione - planovolumetrico - tipologia insediativa – alberature esistenti e proposte
- B03 Opere di urbanizzazione - Planimetrie e sezioni parcheggio e reti fognarie e acque meteoriche – opere invarianza idraulica
- B04 Zonizzazione lotti (parametri urbanistici)

Art. 5. – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi previsti dal p.d.l. dovrà avvenire nel rispetto dei parametri e attraverso gli strumenti di seguito descritti:

1) Planivolumetria (Vedi Tav. B02)

Rappresenta l'ingombro massimo dei fabbricati, attraverso i quali viene data attuazione pratica previo rilascio del permesso a costruire.

2) Planimetria della lottizzazione (Vedi Tav. B02)

Il progetto planimetrico ha le caratteristiche di schema vincolante per quanto riguarda il verde e parcheggi pubblici, la distanza degli edifici dalla viabilità pubblica e dagli spazi pubblici, ma indicativo per i singoli lotti.

3) Intervento edilizio

L'intervento edilizio è autorizzato dal Comune attraverso il rilascio del permesso a costruire delle opere previste negli elaborati di progetto.

Art. 6. – ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il p.d.l. si attua mediante singoli interventi edificatori, individuati nei grafici progettuali dal lotto, mediante singola richiesta di permesso di costruire nel rispetto dei parametri di progetto indicati nella tavola n° B02.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato contestualmente al rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

L'inizio dei lavori relativo agli edifici è comunque subordinato alla avvenuta comunicazione di inizio dei lavori realizzazione delle opere di urbanizzazione cui è subordinata l'agibilità dell'edificio, così come descritte nella convenzione attuativa.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione degli edifici potrà essere rilasciato al proprietario del lotto o suoi aventi causa mediante presentazione di idoneo titolo di proprietà.

L'agibilità dei fabbricati edificati con il permesso di costruire nell'ambito del lotto potrà essere attestata solo dopo l'ultimazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione delle aree di pubblico interesse così come individuate nella tavola n° B03 e nelle modalità e tempi previsti nella Convenzione attuativa.

Art. 7. – ELEMENTI INVARIANTI

Sono da considerarsi invarianti e quindi scelte di fondo, non modificabili del p.d.l.:

- a) La perimetrazione delle zone di cessione per parcheggio e delle zone di cessione per servizi;
- b) La distanza minima degli edifici rispetto ai confini del lotto non inferiore a m. 5,00;
- c) Altezza massima di ogni fabbricato, pari a mt 10,50, con al massimo due piani fuori terra;
- d) Il volume massimo previsto per ciascun lotto;

Art. 8. – VARIABILI DI PROGETTO

Potranno essere apportate modifiche alla sagoma degli edifici e al posizionamento sul lotto, nel rispetto dei parametri complessivi previsti dal piano.

Hanno valore indicativo e non vincolante la tipologia edilizia indicata negli elaborati grafici e l'ingombro del fabbricato. Ogni fabbricato può avere parti ad un piano e parti a due piani fuori terra.

Ogni fabbricato può avere cortili interni.

Gli schemi dei tracciati delle infrastrutture tecnologiche hanno carattere indicativo.

Art. 9. – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI PIANO

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei seguenti parametri generali:

Superficie territoriale (St): rappresenta la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona ed è misurata in 7926,00 mq;

Superficie fondiaria (Sf): rappresenta la superficie risultante dalla St con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di altre eventuali superfici pubbliche ed è misurata in 5548,20 mq;

Tipologia edilizia: definisce le caratteristiche d'ingombro dell'edificio in base alla sua articolazione distributiva ed alla sua aggregazione spaziale.

Art. 10. – DESTINAZIONI D'USO DI PIANO

Destinazioni d'uso: rappresentano le funzioni ammesse.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018: "Sanitaria" (comprensiva della SS_01 e SS_02),

TITOLO II

CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Art. 11. - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Tutte le costruzioni dovranno essere progettate nel rispetto delle seguenti indicazioni:

a) Edifici

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Le coperture saranno piane o a falda, sono ammesse coperture a terrazza a tetto rovescio;
2. La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

b) Recinzioni

L'altezza massima delle recinzioni può essere al massimo di 1,80 m con la eventuale parte in muratura avente altezza non superiore ad 1 metro. La parte in muratura può essere estesa a tutta l'altezza (1,80 m) lungo i confini posti fra due proprietà, previo accordo tra le parti

c) Scarichi civili

Le acque nere, provenienti dagli scarichi dovranno essere convogliate nella rete acque nere con

recapito alla pubblica fognatura.

Le acque bianche dovranno essere convogliate alle vasche di accumulo/laminazione.

d) Barriere architettoniche

Per quanto riguarda gli interventi edilizi, dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge n.13/89 e dal DM 236/89.

TITOLO III

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Art. 12. - PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nell'ambito della progettazione esecutiva sia del singolo intervento edilizio che delle opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate le seguenti azioni di mitigazione:

a) Risparmio idrico

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione di idonee misure per la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche prevedendo:

- il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico;
- la realizzazione di sistemi di captazione e accumulo di acqua piovana per gli usi irrigui degli spazi a verde circostanti il fabbricato e la realizzazione di un impianto separato per l'alimentazione delle cassette dei wc con l'utilizzo per quanto possibile delle acque meteoriche;
- impiego di erogatori d'acqua quali aeratori rompigitto e riduttori di flusso;
- cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;

b) Inquinamento atmosferico

Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera si prevede:

- l'applicazione delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento delle emissioni;
- Il rispetto di eventuali limiti restrittivi in sede di autorizzazioni di emissioni in atmosfera ai sensi del D.LGS 152/2006 e smi.

c) Attività cantieristica

Dovranno essere adottati adeguati interventi finalizzati al rispetto delle seguenti indicazioni:

- Predisposizione di un piano di gestione dei rifiuti derivanti dalle operazioni di costruzione (riutilizzo

dei materiali, riduzione dell'uso di materiali tossici e pericolosi, separazione in loco dei rifiuti prodotti, riutilizzo dei materiali da demolizione).

d) Risparmio energetico

Ottimizzazione dei consumi energetici, adottando tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le diverse attività (processi a cascata tra impianti diversi, ecc.) e massimizzando l'uso di energie rinnovabili.

La razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'utilizzo di caldaie a condensazione, pompe di calore e la realizzazione di impianti solari fotovoltaici.

L'impianto di produzione di energia dovrà essere progettato e realizzato in modo tale da soddisfare il 100 % del fabbisogno annuale di energia primaria richiesta di acqua calda sanitaria dell'edificio tramite l'utilizzo di pompe di calore o pannelli solari termici, in conformità a quanto previsto dal d.lgs. n. 311/2006 e dalla L.R. n. 13 del 28 maggio 2007.

TITOLO IV

NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 13. - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le quantità di aree cedere all'Amministrazione Comunale prevista è di mq 2377.80 ripartita nel seguente modo:

- Istruzione e interesse comune e aree verdi mq 1.888,50
- Parcheggi mq 498,30

Art. 14. - MODALITA' DI ESECUZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio del relativo permesso di costruire che dovrà contenere il progetto esecutivo delle opere.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni della cartografia del P.d.L. e ove non diversamente disposto, con le modalità prescritte dalla Convenzione attuativa stipulata col Comune.

Il costo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione dovranno essere totalmente a carico dai lottizzanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sul permesso di costruire.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con i tempi e con le modalità descritte

nella convenzione attuativa.

Art. 15. - PRESCRIZIONI

Le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche prevista dalla legge n.13/89 e dal DM 236/89, nonché quella prevista dal D.P.R. 24.07.1996 n.503 con particolare attenzione ai percorsi pedonali ed alla accessibilità degli spazi pubblici di verde e parcheggio.