

COMUNE DI CASSOLA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"SAN FRANCESCO"**

**Allegato 2
Norme Tecniche di Attuazione**

i committenti

**AXO Srl
ARBE Immobiliare Srl
ARTUSO Giuseppe Srl**

il progettista



Sommario

Sommario	3
Art. 1 – Ambito di applicazione	4
Art. 2 – Validità del Piano	4
Art. 3 – Misure di salvaguardia	4
Art. 4 – Elaborati di Piano	4
Art. 5 – Utilizzo delle aree.....	5
Art. 6 – Superfici edificabili	5
Art. 7 – Parametri edificatori	5
Art. 8 – Volumi tecnici.....	5
Art. 9 – Sistemazioni esterne.....	5
Art. 10 – Recinzioni	5
Art. 11 – Destinazioni d'uso.....	6
Art. 12 – Opere di urbanizzazione.....	6
Art. 13 – Viabilità	6
Art. 14 – Parcheggi pubblici.....	7
Art. 15 – Verde pubblico	7
Art. 16 – Reti di sottoservizi.....	7
Art. 17 – Segnaletica	7
Art. 18 – Modalità attuative.....	7
Art. 19 – Subordinazione degli interventi - Convenzione	7
Art. 20 – Rapporti con lo Strumento Urbanistico Generale	7

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente piano di iniziativa privata denominato “San Francesco” comprende le aree identificate nella tavola relativa agli Estratti Cartografici e catastalmente individuate in comune di Cassola, Foglio 7°, Mappali 2340-2346-2351-2715-2716-2718-2719-2720

Art. 2 – Validità del Piano

Ai sensi dell’art. 20 comma 9 della L.R. 11/2004 “Il piano ha efficacia per dieci anni”. Ai sensi del successivo comma 11 “Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.”

Art. 3 – Misure di salvaguardia

Nel periodo compreso tra l’adozione e l’approvazione del presente Piano di Lottizzazione valgono le misure di salvaguardia previste dall’art. 29 della L.R. 11/2004.

Art. 4 – Elaborati di Piano

Il presente piano di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 – Inquadramento
- Tavola 2 – Rilievo e profili stato attuale
- Tavola 3 – Planimetria generale di progetto
- Tavola 4 – Planimetria di dettaglio
- Tavola 5 – Profili di progetto
- Tavola 6a – Sezioni tipo
- Tavola 6b – Particolari costruttivi
- Tavola 7a – Verifica parametri urbanistici
- Tavola 7b – Indicazione aree da cedere
- Tavola 8 – Planimetria Fognatura Bianca e Nera
- Tavola 9 – Planimetria Enel, Telecom ed Illuminazione
- Tavola 10 – Planimetria Acquedotto e Gas
- Tavola 11 – Planimetria Viabilità
- Tavola 12 – Planivolumetrico
- Tavola 13 – Verifica parcheggi privati e carico-scarico merci
- Allegato 1 – Relazione tecnico-decrittiva
- Allegato 2 – Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 3 – Schema di Convenzione
- Allegato 4 – Valutazione di compatibilità Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica e Sismica
- Allegato 5 – Valutazione di compatibilità idraulica
- Allegato 6 – Prontuario per la mitigazione ambientale
- Allegato 7 – Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- Allegato 8 – Capitolato Speciale di Appalto
- Allegato 9 – Computo metrico estimativo
- Allegato 10 – Documentazione fotografica

Art. 5 – Utilizzo delle aree

Le aree pubbliche o destinate ad uso pubblico e quelle private sono individuate nella tavola 7 – Verifica parametri urbanistici.

Art. 6 – Superfici edificabili

Nelle tavole di piano viene indicato il limite massimo d'involuppo dei fabbricati, all'interno del quale possono essere collocate le costruzioni nel rispetto delle presenti norme. Per logge, cornici ed aggetti vale quanto riportato nelle Norme Tecniche del Piano degli Interventi del comune di Cassola.

Art. 7 – Parametri edificatori

Gli interventi di nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori:

- Superficie coperta massima = 40% della Superficie Territoriale
- Altezza massima: 10,50 m, calcolata ai sensi dell'art. 16 delle NT del PI.
- Superficie lorda di pavimento (SLP): è definita dall'art. 3 delle NT del PI, può essere quantificata e distribuita all'interno della Superficie coperta massima nel rispetto delle quantità per servizi dovute.
- Distanza dalle strade: è stabilita nel rispetto dell'art. 3 delle NT del PI e del codice della strada
- Distanza dai confini: è stabilita nel rispetto dell'art. 3 delle NT del PI.
- Distacco tra i fabbricati: è stabilito nel rispetto dell'art. 3 delle NT del PI. All'interno del PDL eventuali corpi di fabbrica indipendenti potranno avere tra di essi distanze inferiori a 10 m purché venga dimostrato il rispetto delle norme igienico-sanitarie in riferimento all'illuminazione ed aerazione dei locali escludendo le aperture ubicate nelle pareti prospicienti.
- Superficie da destinare a standard: è stabilita nel rispetto dell'art. 5 del Regolamento regionale del 21/06/2013, n. 1 (ai sensi della L.R. 50/2012)

Art. 8 – Volumi tecnici

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici da posizionarsi sui tetti degli edifici, al di sopra dell'altezza massima di cui all'articolo precedente, comunque nel rispetto delle NT del PI.

Art. 9 – Sistemazioni esterne

Si rimanda a quanto indicato nella Planimetria di progetto. E' ammessa la sostituzione dei materiali con altri di equivalente o migliore qualità, che siano comunque in grado di garantire la funzione per la quale sono stati progettati.

Art. 10 – Recinzioni

Poiché le recinzioni sono elemento visibile importante, esse debbono concorrere alla riqualificazione dell'area. In particolare deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo i fronti stradali, e non trovarsi in contrasto con quanto previsto dal Codice della Strada. Dimensioni e caratteristiche costruttive dovranno rispettare quanto previsto dalle NT del PI.

Art. 11 – Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso.

- a. magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico;
- b. attività di spedizione merci e deposito automezzi;
- c. commercio all'ingrosso e spacci aziendali;
- d. attività di ricerca scientifica e tecnologica, aziende di informatica e telematica;
- e. pubblici esercizi e strutture ricreative;
- f. gli alloggi di pertinenza per il titolare o il personale di custodia;
- g. esercizi commerciali di vicinato;
- h. medie strutture di vendita di cui alla LR n.15/2004 e smi nelle aree e con i limiti ammessi dal Regolamento comunale per l'insediamento delle attività commerciali;
- i. grandi strutture di vendita come definite dalla LR n.15/2004 e smi solamente nelle aree contrassegnate da apposito simbolo nella cartografia di PI;
- j. strutture turistiche e ricettive;
- k. uffici pubblici e privati;
- l. artigianato di servizio.

Art. 12 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione devono comprendere:

- strade
- marciapiedi
- aree verdi
- opere di mitigazione idraulica ed opere di messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni
- pensilina e piazzola di sosta per gli autobus;
- segnaletica orizzontale e verticale
- rete distribuzione energia elettrica
- rete di illuminazione pubblica
- rete telefonica
- rete idrica ed irrigazione
- rete gas metano
- rete di smaltimento acque meteoriche
- rete di smaltimento acque nere
- colonnine per la ricarica delle vetture elettriche

Art. 13 – Viabilità

Il tracciato e le dimensioni della viabilità di distribuzione interna al lotto nonché ogni altra sua caratteristica sono definite nelle tavole di piano allegate; in sede esecutiva possono essere previste tutte quelle modifiche che si rendessero necessarie per una migliore realizzazione delle opere stesse; gli accessi al lotto verranno definiti in sede di

progettazione edilizia e dovranno essere ubicati in modo da non ridurre le superfici per standard pubblici indicate nel piano.

Art. 14 – Parcheggi pubblici

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente curate nella loro realizzazione. E' prevista la pavimentazione impermeabile in conglomerato bituminoso, e, nelle zone indicate con apposito retino, la pavimentazione dovrà essere realizzata in grigliato permeabile. I parcheggi pubblici dovuti ai sensi delle L.R. 11/2004 e 50/2012 potranno trovare dislocazione anche nei livelli fuori terra o interrati e/o sottostanti al fabbricato.

Art. 15 – Verde pubblico

Nella Tavola 3 sono indicate le aree da destinare a verde pubblico. Tali aree devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree a medio fusto e/o arbustive tipiche del luogo e opportunamente curate nella loro realizzazione e successiva manutenzione fino al completo attecchimento.

Art. 16 – Reti di sottoservizi

Tutti le reti di sottoservizi sono definite nel percorso e nelle caratteristiche tecniche nelle tavole di Piano. La loro realizzazione dovrà essere preceduta da una verifica con gli Enti erogatori o gestori dei servizi, per eventuali precisazioni di dettaglio.

Art. 17 – Segnaletica

La segnaletica stradale orizzontale e verticale sarà realizzata in conformità al vigente Codice della Strada.

Art. 18 – Modalità attuative

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate direttamente dalla Ditta Lottizzante, previa convenzione, e potranno essere attuate anche per stralci in relazione alla progressiva utilizzazione delle aree edificabili, purché sia comunque assicurata la funzionalità ed agibilità degli insediamenti autorizzati.

Art. 19 – Subordinazione degli interventi - Convenzione

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano di Lottizzazione è subordinata, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione da parte della ditta Lottizzante di apposita Convenzione.

Art. 20 – Rapporti con lo Strumento Urbanistico Generale

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche del Piano degli Interventi (PI) e quelle del Regolamento Edilizio.

Le presenti norme sono integrative di quelle del Piano degli Interventi (PI) vigente, pertanto, in caso di disaccordo e/o contrasto, prevalgono quelle del PI.