

Comune di **BELLUNO**

Provincia di **BELLUNO**

Committente

BELLUNO 2 S.R.L.

VARIANTE STRALCIO 1
AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN
ZONA RESIDENZIALE - TERZIARIA (C.RT)
IN VIA VITTORIO VENETO

approvato con delibera di Giunta Comunale n° 205 del 29.11.2012

Foglio n° 59

mappali: parte 234 - 291 - parte 25 - 1131 - 1127 - 257 - parte 21 - parte 24 - 465 - 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

Architetto Orlando Dal Farra

via J. Tasso n° 7 - 32100 - Belluno
tel. 0437/940596 - cell 335 7321323
e mail: dalfarra.orlando@gmail.com
mail pec: orlando.dalfarra@archiworldpec.it
c.f. DLF RND 53L20 A757D - p.IVA 00248490252

Scala

Data

03 marzo 2020

Allegato:

F

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE	2
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI VARIANTE	2
ART. 3 – PARAMETRI URBANISTICI	2
ART. 4 - STANDARD URBANISTICI	3
ART. 5 – SUDDIVISIONE IN UNITA’ MINIME DI INTERVENTO (UMI)	4
ART. 6 - SUDDIVISIONE IN LOTTI	4
ART. 7 – SUDDIVISIONE QUOTE MILLESIMALI DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI SCOMPUTO DEGLI ONERI	4
ART. 8 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	4
ART. 9 – PRESCRIZIONI DELIBERA DI APPROVAZIONE PUA	5
ART. 10 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI	5
ART. 11 – RECINZIONI E ACCESSI CARRAI	5
ART. 12 – VERDE PUBBLICO.....	5
ART. 13 – PARCHEGGI PUBBLICI E PIAZZOLE ECOLOGICHE	5
ART. 14 – FINITURE VIABILITA’ E SPAZI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO	5
ART. 15 – TIPOLOGIA E FINITURA FABBRICATI	6
ART. 16 – VARIANTI	6
ART. 17 – ENERGIE GREEN E RINNOVABILI	6

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme richiamano le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 3 del 28.01.2010 e successiva Variante approvata con deliberazione n. 205 del 29.11.2012 e riguardano e integrano le stesse unicamente per quel che riguarda lo “Stralcio 1” compreso nel terreno individuato al foglio 59 mapp. 234 sub. 6-9-11.

Le presenti Norme devono essere rispettate in fase di redazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati i quali progetti dovranno essere presentati a corredo delle richieste di Permesso di Costruire o di altri titoli abilitativi edilizi.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DI VARIANTE

La Variante al PUA è composta dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

- | | |
|------------|---|
| 1. Tav. 5 | Planimetria di azionamento – scala 1/500 |
| 2. Tav. 6. | Planimetria di dettaglio – scala 1/250 |
| 3. Tav. 7. | Planimetria reti tecnologiche – scala 1/500 |
| 4. Tav. 8 | Aree e opere oggetto di convenzione e lotti – scala 1/500 |
| 5. Tav. 10 | Profili e sezioni stradali - ipotesi tipologia edilizia – scala 1/200 |
| 6. Tav. 13 | Render con fotoinserimento |
| 7. Tav. 14 | P.R.G. vigente e vincoli gravanti sull’area – scala 1 : 2000 |

Allegati

- | | |
|--------------|--|
| 1. all.to A | Relazione illustrativa – Visura catastale proprietà |
| 2. all.to C | Viste aeree |
| 3. all.to D | Computo metrico estimativo |
| 4. all.to E | Capitolato speciale |
| 5. all.to F | Norme tecniche di attuazione |
| 6. all.to G | Schema di convenzione |
| 7. all.to H1 | Relazione geologica-geotecnica |
| 8. all.to H2 | Relazione di microzonazione sismica |
| 9. all.to I1 | Prontuario per la mitigazione ambientale |
| 10. all.to L | Relazione eliminazione barriere architettoniche |
| 11. all.to M | Relazione di valutazione del clima acustico ai sensi della Legge n. 447/95 |
| 12. all.to N | Quote di urbanizzazione |
| 13. all.to O | Valutazione di compatibilità idraulica con piano di manutenzione |
| 14. | Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di non assoggettabilità alla VAS |

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso di incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

ART. 3 – PARAMETRI URBANISTICI

L’edificazione, all’interno dell’ambito del PUA “Stralcio 1” di cui la superficie territoriale rimane quella risultante dal PUA approvato sopracitato, è ammessa con i seguenti parametri urbanistici, calcolati in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti (art.4.7 – ZONE C.RT) con le limitazioni e/o integrazioni indicate nelle tavole di Variante allo “Stralcio 1”:

STRALCIO 1

PARAMETRI	PUA APPROVATO	PUA DI VARIANTE
Volume urbanistico massimo ammesso residenziale/extraresidenziale	residenziale mc 24.845,15 extraresidenz. mc. 4.600 totale mc 29.445,15	Residenziale mc 9.850 Commerciale mc. 9.500 totale mc 19.350
Superficie coperta massima ammessa	mq. 4.570,57	Residenziale mq 1.000 Commerciale mq 2.800* totale mq 3.800
Superficie utile realizzabile	mq. 9.237,13	Residenziale mq. 2.900 Commerciale mq. 2.700* Totale mq 5.600
Superficie lorda di pavimento commerciale		mq 2.800
Distanza minima dai confini fondiari	ml. 5,00 o a confine e tavole 6	ml. 5,00 o a confine e tavola 6
Distanza minima dalle strade/spazi pubblici/uso pubblico	Tavole 6	Tavola 6
Distanza dai fabbricati	10 ml. o in aderenza tavole 6	10 ml. o in aderenza
Altezza massima edifici	ml. 13,00	Residenziale ml. 13,00 Commerciale ml. 10,00
Limiti di edificabilità		I fabbricati dovranno essere contenuti all'interno dei limiti di edificabilità indicati nella tavola 6

* parametri urbanistici intesi come superfici e volumi destinati a spazi commerciali con locali di servizio e accessori, elementi indipendenti dalle norme commerciali in vigore

L'insediamento di attività commerciali all'interno dell'ambito del P.U.A. dovrà avvenire nel rispetto della L.R. n. 50 del 28.12.2012 e s.m.i.. A tal proposito nell'ambito del presente P.U.A. come approvato con delibera della Giunta Comunale n. 205 del 29.11.2012, potranno essere insediate più attività commerciali nel rispetto contemporaneo dei seguenti parametri:

- Superficie di vendita massima complessiva del P.U.A. : 2.500,00 mq;
- Superficie di vendita massima per singola attività, fisicamente e funzionalmente autonoma: 1.500,00 mq.

La quota assoluta di riferimento (cاپosaldo) è fissata entro l'ambito ed è pari a 378,00 slm

ART. 4 - STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard vengono dimensionate secondo le disposizioni delle Leggi Nazionali e Regionali attualmente in vigore e delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., pertanto la proposta progettuale della Variante allo "Stralcio 1" rispetta la dotazione minima di standard urbanisti richiesta, come di seguito dimostrato:

Stralcio	SUPERFICI A PARCHEGGIO PUBBLICO						
	Volume residenziale di progetto	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Parcheggio pubblico residenziale minimo L.R. 61/85 3,5 mq/ab	Superficie lorda commerciale	Parcheggio pubblico commerciale minimo L.R. 61/85 mq/mq 1	Parcheggio pubblico residenziale e commerciale L.R. 61/85	Parcheggio pubblico residenziale e commerciale Totale previsto
1	9.850	66	231	2.800*	2.800	3.031	3.050

SUPERFICI A VERDE PUBBLICO				
Stralcio	Volume totale realizzabile	Abitanti insediabili 150 mc/ab	Verde pubblico minimo L.R. 61/85 5 mq/ab standard	Verde pubblico di progetto
1	9.850	66	330	844

ART. 5 – SUDDIVISIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Non è prevista la suddivisione in Unità minime di Intervento.

ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dalla Variante allo "Stralcio 1" è suddivisa in n° 2 lotti, definiti graficamente nelle Tav. 5-6-8, autonomamente funzionali come dimostrato nella relazione illustrativa.

La quota di riferimento per l'impostazione dei fabbricati di progetto e il calcolo dei relativi volumi urbanistici, corrisponde alla quota di cui ai relativi piani di urbanizzazione come individuati nell'allegato N.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nell'art. 7.

ART. 7 – SUDDIVISIONE QUOTE MILLESIMALI DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI SCOMPUTO DEGLI ONERI

I diritti edificatori vengono ripartiti fra i singoli LOTTI come di seguito specificato.

L'eventuale scomputo degli oneri corrispondenti alle opere di urbanizzazione è a favore dell'intero comparto.

LOTTO 1.1 COMMERCIALE			
Superficie utile commerciale	Superficie coperta massima ammessa	Volume totale realizzabile	Altezza massima edifici
2.700	2.800	9.500	10,00

LOTTO 1.2 RESIDENZIALE			
Superficie utile residenziale	Superficie coperta massima ammessa	Volume totale realizzabile	Altezza massima edifici
2.900	1.000	9.850	13,00

ART. 8 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il Permesso a Costruire delle opere di urbanizzazione relative alla Variante allo "Stralcio 1", ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, e i permessi a costruire relativi alla costruzione dei fabbricati potranno, considerando le caratteristiche dello "Stralcio 1" e dei necessari interventi di rigenerazione dell'esistente, essere rilasciati contestualmente dal competente Servizio Edilizia Privata, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore e di quanto previsto dal P.U.A. approvato a seguito di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primarie dello "Stralcio 0".

La presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità dei fabbricati di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, nonché l'assegnazione dei nuovi numeri civici, sarà subordinata all'ultimazione dei lavori, alla

determinazione del competente Dirigente Comunale di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla Variante allo "Stralcio "1" e alla cessione delle aree e delle opere.

Considerato che la Variante allo "Stralcio 1" non contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la "Ditta proponente" riconosce che non potrà essere applicata, per l'edificazione dei fabbricati, la procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, secondo le disposizioni di cui all'art. 23, comma 1, lettera b del D.P.R. 380/2001.

ART. 9 – PRESCRIZIONI DELIBERA DI APPROVAZIONE PUA

Gli interventi edilizi da realizzare all'interno della Variante allo "Stralcio 1", dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nei pareri emessi e richiamati nella delibera di approvazione della Variante.

ART. 10 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Sono elementi prescrittivi della Variante allo "Stralcio 1":

- Le indicazioni planivolumetriche (dati urbanistici) riportate all'art. 3
- Il limite di edificabilità
- Le altezze degli edifici ed le distanze dagli spazi pubblici indicate nella tav. 6
- Le quote del piano di urbanizzazione di progetto indicate negli elaborati grafici costituiranno punto di riferimento per il calcolo dei parametri urbanistici dei singoli futuri fabbricati;
- La separazione fisica degli spazi oggetto di cessione al pubblico rispetto al privato in particolare al margine sud del lotto 1.1

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

- le superfici e i volumi dei fabbricati indicati che potranno essere modificati nella loro conformazione in sede di progetto definitivo per il rilascio dei singoli permessi a costruire.
- Le ipotesi tipologico-architettoniche indicate nella tav. 10.

ART. 11 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Le recinzioni delle superfici private dovranno avere altezza massima di m. 2,00.

Gli accessi ai lotti saranno quelli indicati nelle tav. 5 e 6.

Eventuali nuovi accessi saranno subordinati a una pratica edilizia e non costituiranno Variante al PUA.

ART. 12 – VERDE PUBBLICO

La localizzazione dell'area a verde pubblico, rimarrà la stessa indicata dal P.U.A. approvato. In tale area verranno messe a dimora alberature e cespugli di essenza e di dimensioni stabilite in accordo con le disposizioni del Regolamento Edilizio, impiegando specie caducifoglie.

Si provvederà inoltre all'organizzazione dell'area mediante la sistemazione del terreno vegetale con concimazione e seminazione di miscuglio di specie erbacee per la formazione del prato e la collocazione di elementi di arredo urbano quali panchine e cestini rifiuti.

ART. 13 – PARCHEGGI PUBBLICI E PIAZZOLE ECOLOGICHE

La localizzazione, dimensionamento e organizzazione dei parcheggi e delle aree di manovra, è quella indicata nelle tav. 5 e 6 della Variante allo "Stralcio 1".

L'area ecologica rimarrà la stessa indicata dal P.U.A. approvato e sarà opportunamente schermata e pavimentata in asfalto.

ART. 14 – FINITURE PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA PUBBLICI

Si prevede l'uso diverso dei materiali di finitura in relazione alla funzione delle aree, ovvero:

- Aree di manovra in conglomerato bituminoso,
- i percorsi pedonali e parcheggi disabili in mattonelle piene di cls
- le aree di sosta dei veicoli con elementi grigliati "a verde" in calcestruzzo, riquadrati da masselli in calcestruzzo.

ART. 15 – TIPOLOGIA E FINITURA FABBRICATI

La Tavola 10 riporta un'ipotesi di tipologia architettonica. L'assetto edilizio/architettonico dell'ipotesi prevista non è vincolante. Le superfici e i volumi previsti possono essere realizzati per stralci e la loro conformazione architettonica dovrà far riferimento ad un progetto di assetto edilizio/architettonico definitivo e complessivo approvato preliminarmente per ogni lotto.

ART. 16 – VARIANTI

Costituiscono Varianti al PUA:

- le variazioni che incidono sui parametri prescrittivi di cui all'art. 10.
- le modifiche dei parametri di superficie, volume e destinazione d'uso previsti, che comportino riduzione delle corrispondenti superfici di standard

Lo spostamento degli accessi carrai non costituisce Variante allo "Stralcio 1".

ART. 17 – ENERGIE GREEN E RINNOVABILI

- I pannelli fotovoltaici obbligatori secondo le norme in vigore, saranno aumentati del 100% su tutti i previsti fabbricati ad uso commerciale e residenziale al fine di ridurre il carico di consumo energetico tradizionale (consumo sia pubblico che privato).
- Dovrà essere prevista l'installazione di accumulatori per rendere autonoma l'illuminazione degli spazi pubblici nei casi di emergenza.
- Dovranno essere installati sistemi di recupero e di stoccaggio delle acque piovane per uso igienico sanitario e pulizia e manutenzione degli scoperti.
- Le coperture non interessate da impiantistiche o pannellature saranno sistemate a verde.
- Il sistema elettrico a rete dovrà prevedere anche l'allestimento di postazioni per la ricarica di veicoli elettrici

Belluno, 03 marzo 2020

il progettista

architetto Orlando Dal Farra