

PROGETTO

DI PIANO ATTUATIVO COMUNALE DENOMINATO "LOTTIZZAZIONE TONEAI" PER
L'URBANIZZAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE "C19" DI PIANO REGOLATORE GENERALE

2^ ISTANZA - 2^ INTEGRAZIONE



COMMITTENTE

LEADER COSTRUZIONI SRL
Via A. Altan 69/7
33078 San Vito al Tagliamento

UBICAZIONE DELLE OPERE

Via delle Acque – Via Fontanasso –
Via Doncal
33078 San Vito al Tagliamento

OGGETTO

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA

23/03/2015
02/03/2016
09/02/2017

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DENOMINATO LOTTIZZAZIONE
“TONEAI” PER L’URBANIZZAZIONE DELL’AREA EDIFICABILE
“C19” DI PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

- ART. 1. - OGGETTO DELLE NORME
- ART. 2. - RIFERIMENTI LEGISLATIVI
- ART. 3. - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAC
- ART. 4. - AMBITO D’INTERVENTO E MODALITA’ D’ESECUZIONE
- ART. 5. - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART. 6. - PARAMETRI URBANISTICI
- ART. 7. - PARAMETRI EDILIZI
- ART. 8. - DESTINAZIONI D’USO
- ART. 9. - TIPOLOGIE EDILIZIE
- ART. 10. - MATERIALI E TIPOLOGIE DI FINITURA
- ART. 11. - RECINZIONI ED ELEMENTI DI ARREDO URBANO
- ART. 12. - ACCESSI CARRAI
- ART. 13. - VERDE
- ART. 14. - VALIDITA’ DEL PIANO ATTUATIVO E RICHIAMO AL PRG

ART. 1. - OGGETTO DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano il Piano Attuativo di iniziativa privata (PAC) relativo all'ambito definito con la sigla "C19" nel Piano Regolatore Generale e ne costituiscono parte integrante ad ogni effetto, insieme agli elaborati grafici.

ART. 2. - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il PAC è stato redatto in ottemperanza alle normative vigenti in materia, sia di origine Statale che Regionale, con particolare riferimento alle seguenti leggi:

- Legge Regionale n. 5 del 23.02.2007
- Legge Regionale n. 12 del 21.10.2008
- D.P.Reg. n. 086/Pres. Del 20.03.2008
- L. n. 1150 del 17.08.1942

ART. 3. - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAC

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo gli elaborati e le tavole di seguito elencati:

DOCUMENTAZIONE

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA con tabelle Elementi Urbanistici, programma di attuazione e relazione economica di previsione.
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .
- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.
- RAPPORTO PRELIMINARE NON ASSOGGETTABILITA' A VAS.
- RELAZIONE IDRAULICA E PREDIMENSIONAMENTO RETI FOGNARIE.
- RELAZIONE GEOLOGICA.
- PIANO PARTICELLARE e visure catastali IMMOBILI.
- PLANIMETRIA DELLE AREE DA RENDERSI PUBBLICHE IN CESSIONE GRATUITA.
- ASSEVERAZIONE Rif. art. 10 L.R. 27/88.
- DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DI VINCOLI DI TUTELA EX D.LGS.42/2004.

TAVOLE GRAFICHE

Tav. 1	Estratti e planimetrie:	
-	Mappa Catastale	scala 1 : 2000
-	Estratto di P.R.G.	scala 1 : 3000
-	Perimetrazione ambito di PAC e Unità Minime d'Intervento	scala 1 : 500
Tav. 2	Planimetrie:	
-	Rilievo planialtimetrico	scala 1 : 500

ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 3	Zonizzazione:	scala 1 : 500
	Aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria	
	Aree d'Occupazione e Destinazione d'uso del suolo	
	Aree da rendersi Pubbliche	
	Tipologie edilizie e parametri edilizi	

Tav. 4	- Schema planivolumetrico di massima: Tipologie edilizie	scala 1 : 500
Tav. 5	Reti tecnologiche: - Schema reti acque meteoriche e di fognatura - Particolari esemplificativi	scala 1 : 500 scala 1: 20
Tav. 6	Reti tecnologiche: - Schema reti distribuzione gas metano e Predisposizione rete approvvigionamento idrico - Particolari esemplificativi	scala 1 : 500 scala 1: 20
Tav. 7	Reti tecnologiche: - Schema Reti elettrica, telefonica e di illuminazione pubblica - Particolari esemplificativi	scala 1 : 500 scala 1: 20
Tav. 8	Particolari tipologici esemplificativi: - Sezioni stradali esemplificative - Pianta verde attrezzato, piazza con fronti edilizi, schemi di svolta autoveicoli ingombranti	scala 1: 50 scala 1 : 200
Tav. 9	Superfici elementari Aree di urbanizzazione	scala 1: 500

PREVISIONI PROGETTUALI PER STRALCI FUNZIONALI INDIPENDENTI

Tav.SF1	Zonizzazione Stralci Funzionali 1 e 2: Aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria Aree d'Occupazione e Destinazione d'uso del suolo Aree da rendersi Pubbliche Tipologie edilizie e parametri edilizi	scala 1: 500
Tav.SF2	Schema Planivolumetrico Stralci Funzionali 1 e 2: Tipologie edilizie	scala 1: 500
Tav.SF3	Superfici elementari Aree di urbanizzazione	scala 1: 500

ART. 4. - AMBITO D'INTERVENTO E MODALITA' D'ESECUZIONE

4.1 L'ambito d'intervento è quello già definito dall'Amministrazione Comunale in piano Regolatore Generale e comprende i seguenti mappali:

F 10 mapp. 326(porz.)-137-484-147-148-151(p.)-805-806(p.)-155(p.)-142 .

Il Piano è attuabile per "Stralci Funzionali" (denominati anche "comparti") secondo quanto previsto dall'art.28 della L. 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art.17 del D.L. 14.09.2014 n.133 convertito in L. 11.11.2014 n. 164 e dagli artt.5 co. 2 e 7 co.1 del D.P.Reg. 086/2008 di Attuazione della L.R. 5/2007- in particolare, identificabili dai grafici, che possono essere realizzati in fasi successive o contemporanee. Ad esatta interpretazione degli elaborati grafici sopra elencati, il perimetro dei singoli Stralci Funzionali coincide con il limite di proprietà dei singoli mappali inclusi nel Piano Attuativo

e/o (secondo l'elemento locale di riferimento) con il perimetro del PAC come da Strumento Urbanistico Generale.

Ai fini dell'art.7 co. 1-b) del D.P.Reg. 20.03.2008 n. 086/Pres. i comparti edificatori costituenti Unità Minime d'Intervento coincidono con gli Stralci Funzionali.

- 4.2 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere ottenuto specifico Permesso di Costruire o Titolo Abilitativo equipollente, che potrà essere anche limitato a parti delle opere di urbanizzazione od ai singoli Stralci Funzionali.

Contemporaneamente potranno essere ottenuti Titoli Abilitativi per la realizzazione di fabbricati. Alla documentazione tecnica per l'ottenimento dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione andrà allegato il relativo computo metrico estimativo ai fini dell'esatta definizione delle garanzie fidejussorie previste dalla Convenzione Urbanistica per la copertura dei costi di realizzazione.

- 4.3 I progetti definitivi relativi alle opere di urbanizzazione per l'attuazione di singoli stralci funzionali devono essere redatti nel rispetto delle previsioni generali del progetto di Piano Attuativo, escludendo opere pregiudizievoli allo sviluppo ed al completamento dei comparti residui, o che siano tecnicamente incompatibili con i medesimi. La presente regola va intesa con estensione alle reti dei sottoservizi.

Sul progetto definitivo verranno acquisiti i pareri degli enti gestori dei sottoservizi a rete.

- 4.4 Tali progetti possono apportare modifiche di limitata importanza che consentano, fra l'altro, il rispetto degli Standard urbanistici in modo indipendente per ciascun comparto. Per modifiche di limitata importanza si intendono quelle che non incidono sull'impianto planimetrico distributivo delle aree, sui criteri informativi del Piano ai fini del risultato finale dell'ambito così come da progetto complessivo, e che non presentino standard urbanistici di entità minore a quella prevista dalle normative vigenti. Esse non necessitano di varianti allo Strumento Attuativo e possono essere ottenute in concomitanza ai rispettivi Titoli abilitativi. Ai fini della verifica di assoggettamento del Piano Attuativo ad approvazione di Variante restano altresì validi i requisiti di cui all'art. 4 co.6 della L.R. 21.10.2008 n.12.

- 4.5 Qualora non sia garantita la disponibilità di tutte le aree comprese nel perimetro del Piano, l'attuazione per Stralci Funzionali sequenziali e separati è possibile solo per quei comparti la cui totalità delle proprietà abbia sottoscritto la Convenzione Urbanistica. In questo caso i singoli stralci funzionali eventualmente attuati dovranno presentare la verifica degli indici urbanistici secondo le modalità specificamente previste al successivo articolo 6, garantendo l'autonomia funzionale degli stessi in piena coerenza e compatibilità con il futuro sviluppo dei comparti contigui non interessati dalle opere, con il progetto complessivo delle urbanizzazioni, con gli obiettivi di assetto urbanistico del Piano Particolareggiato e nel rispetto della sua organicità progettuale.

- 4.6 È eventualmente ammessa, tra i diversi stralci, la compensazione di aree di urbanizzazione destinate ad uso pubblico da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, in sintonia con il disposto dell'art.31 della L.R. 23.02.2007 n.5 in materia di perequazione urbanistica.

Sono ammesse modifiche di limitata importanza agli Stralci Funzionali da attuarsi con le modalità di cui sopra per permettere, fra l'altro, il rispetto degli standard urbanistici, la loro legittimità e l'autonomia funzionale.

- 4.7 Alla richiesta di Permesso di Costruire o del titolo comunque denominato andrà presentata specifica documentazione dimostrativa dell'assolvimento degli standard urbanistici.

- 4.8 Le tavole SF1-SF2-SF3 rappresentano un compendio per lo sviluppo degli stralci funzionali 1 e 2 del Piano Attuativo, che risultano indipendenti e funzionalmente autonomi e che, con aree nella piena disponibilità delle ditte che hanno presentato il Piano, possono essere attuati previo ottenimento di idoneo Titolo Abilitativo o Permesso di Costruire, con la verifica dei parametri urbanistici richiesti secondo le modalità innanzi indicate.

Lo Stralcio Funzionale 3 con le relative dotazioni urbanistiche previste, è attuabile solo successivamente all'avvenuto compimento dei comparti SF1 o SF2, per il rapporto di dipendenza che con questi mantiene in relazione all'accessibilità.

L'esecuzione dello Stralcio Funzionale 4 è subordinato al previo (o contemporaneo) sviluppo di un qualsiasi altro comparto nel quale reperire gli standard urbanistici che l'area non contempla.

4.9 L'attuazione successiva di Stralci Funzionali subordinati alla previa acquisizione delle relative aree determinerà il ricalcolo e la redistribuzione degli standard urbanistici e delle aree in cessione per uso pubblico anche negli Stralci già eseguiti od in corso di realizzazione. Le conseguenti modifiche planivolumetriche non richiedono approvazione di Varianti al Piano Attuativo qualora aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 4.4 o se comunque coerenti con il progetto complessivo della lottizzazione.

4.10 Il rilascio dei certificati di agibilità relativi agli edifici è subordinato all'ottenimento del verbale di collaudo delle pertinenti opere di urbanizzazione secondo le modalità previste dallo specifico articolo della Convenzione Urbanistica. Qualora l'iter amministrativo di collaudo non si sia concluso nei tempi e nelle modalità ivi indicate per fatti estranei ai lottizzanti, il documento potrà essere sostituito, con piena efficacia ai fini dell'agibilità degli edifici, da un'asseverazione da parte di tecnico competente o del Direttore Lavori circa l'esistenza degli accessi e delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti alle costruzioni eseguite che ne consentano l'uso e la funzionalità.

ART. 5. - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le previsioni di aree e opere di urbanizzazione indicate nella tavola di zonizzazione del PAC (destinazione d'uso del suolo) sono prescrittive in termini di distribuzione e di quantità minime complessive previste per il soddisfacimento degli standards urbanistici richiesti. Tuttavia l'esatto posizionamento, nonché le dimensioni globali delle aree elementari, potranno essere soggette a modifiche con eventuali aumenti o riduzioni locali e conseguenti compensazioni. Tali indicazioni restano valide anche nell'eventualità di attuazione del Piano per Stralci Funzionali; in questo caso i limiti minimi dimensionali complessivi fissati per le dotazioni urbanistiche richieste sono riferiti localmente ai singoli comparti od al reperimento di tali dotazioni nei comparti aventi ogni requisito tecnico e giuridico necessari alla loro attuazione.

ART. 6. - PARAMETRI URBANISTICI

6.1 Sono validi, per l'esecuzione del Piano Attuativo, i seguenti parametri:

➤ Superficie dell'ambito d'intervento	Ha. 3.41.86
➤ Rapporto max. superficie fondiaria/superficie territoriale	mq/mq 0.60
➤ Superficie minima aree di urbanizzazione oggetto di cessione	mq. 13'674
➤ Indice di Fabbricabilità Territoriale max.	mc/Ha 8.000
➤ Volumetria max. realizzabile	mc 27'349
➤ Indice di Superficie coperta	max. 40%
➤ Superficie minima Parcheggi e spazi di manovra pubblici	mq 2'735
➤ Verde pubblico attrezzato minimo	mq 2'735

L'individuazione delle zone edificabili potrà essere oggetto di rettifiche in relazione a sopravvenute esigenze tecniche e di ottimizzazione delle aree.

6.2 Per eventuali destinazioni d'uso commerciale, artigianale ed altre destinazioni compatibili ammesse da Piano Regolatore, dovrà essere dimostrato l'assolvimento degli standards previsti dalle vigenti normative con particolare riferimento ai parcheggi.

- 6.3 Per le destinazioni d'uso residenziali i parcheggi da ricavare all'interno delle aree edificabili dovranno essere dimensionati secondo il noto rapporto pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 6.4 Gli standard indicati negli elaborati grafici (parcheggi, etc.), si intendono quali entità dimensionali minime complessive dei servizi stessi, e negli schemi azionativi le misure non assumono a tal fine significato vincolante.
- 6.5 Il limite di edificabilità, determinato dalle distanze minime dai confini, e dalla viabilità veicolare e pedonale rappresentata nella Tavola n° 3, configura il limite di massimo inviluppo per l'edificazione. A questo proposito il perimetro di Piano Attuativo non costituisce limite di riferimento per tale sagoma. All'interno delle aree fabbricabili definite dai disegni del PAC vanno collocati i corpi edilizi che si intendono corrispondenti alla massima superficie coperta come definita dall'art. 2 del D.P.Reg. 20.01.2012 n.018/Pres, come modificato dal D.P.Reg. 097/2015.
- 6.6 Gli ingombri volumetrici e le superfici di fabbricati rappresentati indicativamente nella Tavola n°4 (Planivolumetrico) potranno essere liberamente disposti all'interno dei limiti di inviluppo massimo come definito dal precedente periodo, nel rispetto delle tipologie prescritte e dei parametri edilizi individuati dalle presenti Norme di Attuazione. All'interno delle "aree edificabili" previste dalla tavola delle "Destinazioni d'Uso del Suolo" potranno essere realizzate superfici di fabbricati e volumetrie diverse.
- 6.7 L'eccedenza o la differenza di superfici o volumetrie potrà essere trasferita o ripresa nelle altre aree edificabili di lottizzazione, fermi restando i caratteri informativi del Piano. Il volume edilizio potrà essere liberamente distribuito alle diverse aree edificabili dell'ambito, mantenendo la verifica degli indici urbanistici complessivi. I contratti di cessione e compravendita relativi ai singoli lotti dovranno recare il volume oggetto di cessione (o l'indice di Fabbricabilità Fondiaria relativo), non essendo quest' ultimo commisurato all'entità di superficie. Qualora il dato non venisse esposto in sede di primo trasferimento del bene immobile o non sia già individuato nella documentazione di cui al precedente art.3 o allegata ai Permessi di Costruire per le opere di Urbanizzazione, si intenderà ceduta o trasferita una quantità di volume pari all'indice di edificabilità fondiaria rilevabile dal progetto di lottizzazione approvato.
- 6.8 Nella superficie esterna al limite di edificabilità è possibile realizzare le seguenti opere e/o manufatti:
- parcheggi privati, anche coperti, con relativi spazi di accesso e manovra;
 - fabbricati accessori residenziali ed i parcheggi coperti di cui sopra;
 - Casette per gioco dei bambini o per deposito attrezzi nel limite di mq. 8 di superficie lorda per ciascun lotto edificabile elementare;
 - Porzioni di fabbricato completamente interrate;
 - Verde di Pertinenza, corti e giardini;
 - Pavimentazioni e manufatti, che qualora costituiscano superfici impermeabili dovranno tenere in debita considerazione il contenuto del successivo art.7.
- I fabbricati fuori terra di cui al precedente elenco dovranno rispettare l'altezza di metri 3,00 e le caratteristiche meglio individuate al successivo art. 7, con prospetti a confine costituiti da pareti cieche.
- 6.9 Restano di libera localizzazione, anche al di fuori delle aree fabbricabili, i volumi tecnici infrastrutturali (cabina ENEL e simili) od a servizio dei singoli edifici (centrali termiche comuni, etc.), e la loro entità non concorre alla formazione degli indici urbanistici. Per detta eventualità l'altezza dei fabbricati costituenti volumi tecnici a servizio dei singoli edifici dovrà essere contenuta nel limite di metri 3,00.
- 6.10 Il frazionamento dei lotti all'interno delle aree perimetrate come edificabili, verrà definito, ove necessario, in sede di ottenimento del rispettivo Titolo Abilitativo per l'edificazione. Non è pertanto vincolante lo schema planivolumetrico di massima allegato al PAC, che all'interno delle zone edificabili individuate potrà proporre suddivisioni diverse dei singoli fondi, salve le prescrizioni specifiche appresso indicate. Le superfici, le sagome e l'esatta ubicazione dei fabbricati indicati nello Schema Planivolumetrico sono indicative.

6.11 Nel caso di attuazione del Piano per Stralci Funzionali sequenziali e separati in dipendenza della parziale indisponibilità delle aree, come previsto dal precedente articolo 4, all'interno di ciascun comparto dovranno essere effettuate le verifiche locali degli indici urbanistici previsti da Piano Regolatore Generale per l'ambito di lottizzazione, in proporzione alle pertinenti capacità edificatorie stabilite in sede di progetto definitivo per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. Sono ammesse tolleranze ai rispettivi indici in ragione di parziali reciproci trasferimenti di standard urbanistici, pienamente coerenti e compatibili con il progetto complessivo delle urbanizzazioni, con gli obiettivi di assetto urbanistico del Piano Particolareggiato e nel rispetto della sua organicità progettuale, ferma restando la verifica dei requisiti di cui al precedente articolo 4 e le modalità ivi previste.

ART. 7. - PARAMETRI EDILIZI

7.1 Gli elaborati grafici indicano le fasce di rispetto da mantenere quali distanze dai confini e dalle strade. Restano valide le disposizioni per le costruzioni in zona sismica.

- Distanze dalle strade o da zone ad uso pubblico min.ml.5,0
- Distanze dalle strade o da zone ad uso pubblico per interventi plurifamiliari in area "03" se con altezza dei fabbricati pari a 9,0 metri min.ml.7,5

- Distanze dai confini min.mt.5,0;
è consentita la costruzione a confine nel caso di unità in edifici bifamiliari od a schiera lungo il fronte da unire, oppure in aderenza a fabbricati esistenti; sono ammesse deroghe alle distanze dai confini qualora sancite da convenzioni stipulate tra confinanti con le modalità previste dallo Strumento Urbanistico Generale;

sono esclusi fabbricati accessori di altezza inferiore a ml.3,00 anche in aderenza all'edificio principale, che potranno essere costruiti in deroga alla distanza dal confine ma con esclusione dei confini verso strade a viabilità veicolare che in ogni caso dovranno essere mantenuti a 5,00 metri come sopra.

Le pareti dei fabbricati accessori con altezza inferiore a 3,00 metri costruiti sui confini prospicienti altri lotti inclusi nel Piano Attuativo, se in assenza di specifici accordi mediante convenzione scritta tra le proprietà interessate, non potranno sviluppare una lunghezza oltre metri 6,00 per ciascun confine oggetto di edificazione ed una lunghezza complessiva su tutti i confini interessati oltre metri 12,00, dette misure possono essere aumentate rispettivamente a mt. 10,00 e metri 16,00 nel caso in cui l'accessorio contenga locali destinati ad autorimessa.

I prospetti a confine di tali fabbricati accessori dovranno presentare pareti cieche.

- Distanze tra fabbricati: nel caso di pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la distanza minima di metri 10. Trattandosi di Piano Particolareggiato convenzionato con previsioni planivolumetriche, restano applicabili le deroghe previste dall'articolo 9 punto 3) del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n.1444 e pertanto nel caso di fabbricati ove siano interposte strade pubbliche non a fondo cieco, la distanza da mantenere potrà essere pari alla distanza dalla strada di ciascun edificio aumentato della larghezza della sede stradale.
- Non formano elementi di distanza tra fabbricati e dai confini, gli edifici accessori residenziali di altezza inferiore a metri 3,00 realizzati nelle modalità e con le caratterizzazioni di cui ai punti precedenti, ancorchè nel caso di rapporti urbanistici con zone omogenee territoriali di diversa categoria.
- Indice di Superficie impermeabile (*non prescrittivo*): consigliato entro il 60 %

Si tratta del rapporto tra superfici pavimentate o coperte di qualsiasi genere e l'area complessiva del lotto di terreno edificabile di riferimento. Si assumono quali superfici impermeabili tutte quelle pavimentazioni in area scoperta, le coperture anche di verande, bussole, box esterni, le superfici impegnate da costruzioni sopra o sotto il suolo o da loro proiezioni orizzontali che convogliano le acque meteoriche in reti di smaltimento e canalizzazioni fognarie. Non formano elemento di calcolo i manufatti puntuali e di dimensioni contenute, tali da non impedire l'omogenea e diretta propagazione delle acque meteoriche al substrato geologico (a titolo esemplificativo: muretti di recinzioni, elementi di arredo urbano, etc.). Eventuali materiali di pavimentazione non sigillanti vanno considerati con riferimento a specifici valori percentuali.

7.2 Le acque meteoriche dei singoli lotti edificabili devono essere smaltite all'interno delle rispettive proprietà, mediante formazione di pozzi perdenti di dispersione al substrato geologico. Tali pozzi vanno adeguatamente dimensionati secondo i parametri resi disponibili dalla relazione geologica e di dimensionamento delle reti di scarico allegate al Piano Attuativo, subordinatamente ad un'adeguata indagine locale di riconoscimento e di comparazione delle caratteristiche geologiche assunte a riferimento, nonché all'idoneità della quota di realizzazione.

L'indice di superficie impermeabile pertanto non costituisce parametro prescrittivo in quanto non influisce sulle reti infrastrutturali e riduce al minimo l'impatto sugli elementi ambientali.

7.3 I limiti di zona omogenea di P.R.G. non concorrono alla formazione di distanza dal confine di proprietà.

7.4 Le altezze massime consentite sono designate per le diverse aree edificabili secondo il seguente modulo:

- | | |
|---|----------|
| - Aree edificabili 1-2-4-5 (rif. Tav. 3 – zonizzazione) | mt. 6,50 |
| - Area edificabile 3 (rif. Tav. 3 – zonizzazione) | mt. 6,50 |
| Per costruzioni ai lati di piazze esistenti o di progetto in Area 3 | mt. 9,00 |

Nel caso di realizzazione di fabbricati con altezza di metri 9,00 la previsione della piazza nel Piano Attuativo diventa prescrizione urbanistica cogente.

7.5 Per i fabbricati accessori residenziali di cui sia prevista la costruzione a distanza da confine in deroga, l'altezza si intende quale misura della sagoma di massimo ingombro, comprese strutture e sovrastrutture di copertura, a partire dal Piano del fondo posto a quota inferiore. Ai fini del presente capoverso non è computata quale altezza la parte di fabbricato eventualmente realizzata sotto il livello del piano stradale di riferimento.

7.6 Si considera piano di utilizzo o di riferimento la quota media del terreno sistemato come da rispettivo progetto con indicazione del caposaldo oppure, in alternativa, la quota del marciapiede della sede stradale aumentata di cm.15 per l'isolamento dei vani di cui all'art.4 L.R.44/85.

7.7 Ai fini della determinazione di altezze dei fabbricati e degli altri parametri urbanistico-edilizi non trattati dalle presenti norme valgono le modalità previste dal vigente Piano Regolatore Generale. Le definizioni verranno surrogate dalle regole di cui all'art.2 del D.P.Reg. 20/01/2012 n° 018/Pres. come modificato dal D.P.Reg.097/2015, e da quelle contemplate nella Legge Regionale 11.11.2009 n.19, dal momento dell'adozione di dette norme da parte del Comune o della loro cogenza in relazione a termini legislativi, e senza necessità di atti formali o di varianti al Piano Attuativo.

ART. 8. - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone omogenee "C" dello Strumento Urbanistico Generale vigente.

ART. 9. - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie ammesse sono prevalentemente quelle per gli insediamenti residenziali.

Nella Tavola n° 3 "Zonizzazione" sono individuate le aree ove sono possibili insediamenti di tipo plurifamiliare con altezza massima dei fabbricati di mt. 9,0 previa verifica dei requisiti richiesti dalle presenti norme per la realizzazione di tali costruzioni. Per le aree residue le tipologie ammesse sono quelle uni-bi-familiari, a schiera, binate o case in linea con alloggi (anche in duplex), nonché quelle consone alle destinazioni d'uso autorizzabili.

ART. 10. - MATERIALI E TIPOLOGIE DI FINITURA

In relazione alla crescente diffusione delle nuove tipizzazioni di edifici ad alte prestazioni energetiche (ZEB e similari), le tipologie dei fabbricati restano di libera designazione. Anche i materiali di finitura verranno liberamente selezionati per ciascun intervento edilizio e, ove richiesto, specificati in sede di Permesso di Costruire. Sono pertanto ammesse coperture piane od a falde. Le colorazioni ammesse per gli edifici e per i manufatti, siano esse riferite a materiali colorati in pasta o rivestimenti/tinteggiature, sono quelle delle terre naturali oltre al bianco.

ART. 11. - RECINZIONI ED ELEMENTI DI ARREDO URBANO

I componenti edilizi anche accessori visibili dall'esterno dell'ambito dovranno essere eseguiti con materiali in armonia con l'arredo urbano previsto per la lottizzazione. Tutti gli elementi dovranno avere requisiti rispondenti alle norme del Regolamento Edilizio vigente.

Per le recinzioni verso aree pubbliche, qualora previste, è fatto obbligo di impiego di materiali di rivestimento ad intonaco, di coloritura bianca, con murature eventualmente sormontate da inferriate leggere caratterizzate da disegni e lavorazioni semplici tipo "orsogril" o similari. I muretti dovranno avere altezza massima secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, con possibilità di deroga solo in corrispondenza di portali di ingresso per passi pedonali o carrabili, che potranno costituire elementi di arredo edilizio. Resta prescritta l'osservanza dei limiti previsti per le recinzioni in corrispondenza di intersezioni stradali.

ART. 12. - ACCESSI CARRAI

12.1 La Tavola n° 3 (zonizzazione) individua le fronti stradali da cui può avvenire l'accesso veicolare ai singoli lotti prospicienti la viabilità esterna alla lottizzazione. Eventuali traslazioni sono ammesse nel rispetto delle norme del Codice della Strada. In ogni caso per tali lotti le tipologie edilizie ivi previste sono inderogabili ed i relativi passi carrai devono essere accorpati per gli accessi a lotti confinanti tra loro. Nel caso di realizzazione di rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra la viabilità principale di lottizzazione e Via Fontanasso, la posizione dell'accesso carraio del lotto definito con la sigla 13b è ammessa in deroga alle vigenti normative del Codice della Strada.

12.2 La posizione di barriere di accesso alle proprietà private (cancelli), dovrà essere arretrata in modo da garantire la sosta di un veicolo di dimensioni ordinarie esternamente alla carreggiata stradale ed alla pista ciclabile qualora presente. Sono considerate ordinarie le misure di veicoli eccedenti 5,0 metri.

ART. 13. - VERDE PUBBLICO

13.1 Eventuali nuclei di verde potranno essere destinati alla realizzazione di "Orti Sociali", nella dimensione limite lorda del 30% della superficie complessiva a verde pubblico. II

- servizio potrà essere realizzato nel verde pubblico a Nord, lungo Via Doncal, secondo gli schemi azionativo e planivolumetrico del Piano Attuativo.
- 13.2 L'uso di tale suolo dovrà essere convenzionato dagli utenti finali con l'Amministrazione Pubblica, che dovrà regolamentare la relativa concessione con particolare riguardo al decoro dell'area, ad eventuali provvedimenti ad esso finalizzati tra cui la possibilità di revoca "sic et simpliciter". Nel caso di impiego indecoroso di detti spazi gli insediati della lottizzazione potranno assumere l'iniziativa per richiedere al Comune la revoca della concessione.
- 13.3 Nell'area destinata a Verde Pubblico lungo Via Doncal è ammessa la costruzione di casette in legno ad uso deposito attrezzi, di altezza massima non superiore a mt. 2,2, secondo i criteri di cui al precedente art.7, e di superficie massima pari a mq. 3 lordi per ciascun utente, con un limite dimensionale complessivo di Superficie Coperta realizzabile pari al 3% dell'intera area a verde. Lo sviluppo di tali manufatti potrà avvenire anche progressivamente ma secondo un progetto unitario preventivamente approvato dall'Amministrazione Pubblica e la tipizzazione dei manufatti. Ai fini della determinazione dei parametri per la realizzazione di tali manufatti si intende che il servizio massimo di orto sociale per ciascuna utenza sia pari a mq.30. Ad ogni orto deve essere associata una casetta-deposito per l'ordinata conservazione degli attrezzi.
- 13.4 La sistemazione del verde potrà prevedere, oltre alla piantumazione di nuove specie arbustive autoctone, la razionalizzazione e l'eventuale eliminazione di vegetazione spontanea e ripariale e di quella necessaria all'esatta realizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

ART. 14. - VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO, RICHIAMO AL PRG E RINVIO DINAMICO

Il Piano Attuativo ha validità di dieci anni dal momento della stipula della Convenzione Urbanistica ai sensi dell'art. 4 co.2 lett.d) della Legge Regionale 21.10.2008 n.12.

Decorso tale termine permane a tempo indeterminato l'obbligo di osservanza delle indicazioni tipologiche, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie contemplate dal Piano medesimo.

Il presente Piano costituisce Strumento Attuativo della Variante n°51 al Piano Regolatore Generale del Comune di San Vito al Tagliamento. Per quanto non dettato dalle presenti norme valgono le disposizioni e le prescrizioni vigenti in materia e con particolare riferimento a quelle previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

Il Piano Attuativo è regolamentato, oltre che dagli elaborati tecnici, dalla Convenzione Urbanistica stipulata tra i lottizzanti e l'Amministrazione Pubblica, configurando obbligazioni reciproche di natura contrattuale. Eventuali modifiche da apportare in ogni tempo al medesimo od alle indicazioni e prescrizioni di qualunque natura ivi contenute non avranno efficacia se non concordate in forma scritta tra le parti o conseguite mediante variante al Piano Attuativo per i contenuti che ne richiedono l'approvazione.

S.Vito al Tagl.to li 23.03.2015.=

S.Vito al Tagl.to li 02.03.2016.=

S.Vito al Tagl.to li 09.02.2017.=

il tecnico