

Città di Porto Viro

Provincia di Rovigo

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA
REALIZZAZIONE DI UNO STRALCIO DI LOTTIZZAZIONE DI
INIZIATIVA PRIVATA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

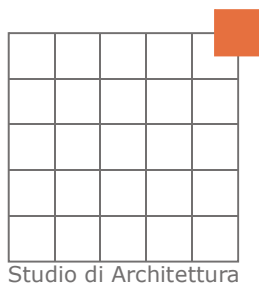
DITTA LOTTIZZANTE:

MAURO EMILIO DONA'

residente in Porto Viro (Ro)
Via IV Novembre n.55
c.f. DNO MML 65L25C967Z

Porto Viro, lì _____

Il progettista Arch. Paolo Fracasso

**Art.1-NATURA DELLE DIRETTIVE**

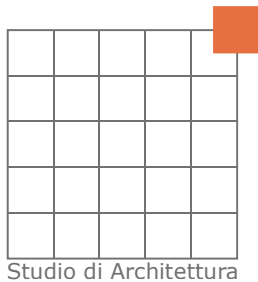
La seguente normativa definisce criteri generali ai quali dovrà attenersi la progettazione urbanistica attuativa dell'area residenziale individuato negli elaborati grafici del P.R.G., e nelle tavole dello stralcio di P.U.A. che ne definiscono l'ambito di intervento, ai sensi dell'Art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Porto Viro. Il carattere propedeutico alla formazione della strumentazione urbanistica attuativa al cui compito è demandata la seguente relazione, obbliga gli attuatori degli interventi di urbanizzazione previsti dal Piano a presentare le specifiche soluzioni progettuali nel rispetto della presente normativa. La definizione progettuale degli elementi edilizi e dei relativi spazi di pertinenza, potrà essere definita in termini esecutivi in fase successiva, in sede di rilascio di concessione ad edificare.

Art.2-OBBIETTIVI DEL PIANO.

Il piano nel coordinare gli interventi nella zona C2 ha come obbiettivo precipuo quello di rendere unitario il processo di costruzione delle nuove zone residenziali oggetto di pianificazione esecutiva.

Le finalità di cui al precedente comma sono perseguite con una serie di norme sia di carattere prescrittivo che propositivo descritte negli elaborati di seguito elencati, i quali danno parte integrante del piano:

- Documento A-Relazione tecnica dell'intervento;
- Documento B-Norme tecniche di attuazione ;
- Documento C-Schema di convenzione;
- Documento D-capitolato speciale d'appalto;
- Documento E- stima dei lavori;
- Documento F- Dichiarazione inesistenza di Vincoli.
- TAV 1 estratti
- TAV 2 elenco ditte e mappali;
- TAV 3 zonizzazione;
- TAV 4 individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- TAV 5 planimetria rete elettrica
- TAV 6 planimetria rete idrica;
- TAV 7 planimetria rete gas;
- TAV 8 planimetria rete telefonica;
- TAV 9 planimetria rete fognaria;
- TAV 10 planimetria rete illuminazione privata
- TAV 11 planimetria rete stradale
- TAV 12 planimetria quotata e segnaletica stradale
- TAV 13 piano guida;
- TAV 14 documentazione fotografica;



Art.3-APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi dell'Art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. il presente piano fissa gli elementi comuni a cui i singoli P.U.A. devono attenersi, in particolare per ciò che riguarda:

- _la viabilità di previsione;
- _viabilità meccanica;
- _viabilità pedonale;
- _l'ubicazione e la quantità minima inderogabile a standard primari;
- _verde pubblico o privato a standard primario;
- _parcheggio pubblico a standard primario;
- _gli allineamenti per l'edificazione.

Vengono inoltre indicati al fine di garantire un adeguato livello qualitativo dell'intervento edificatorio:

- _i caratteri principali dell'edificazione;
- _le infrastrutture tecnologiche sotterranee
- _i tipi e i materiali per la pubblica illuminazione.

Art. 4-INDICAZIONI GRAFICHE DEL PIANO

Le indicazioni degli elaborati grafici del presente piano non hanno valore metrico assoluto, pur rappresentando con la massima attendibilità lo stato di fatto alla data di formazione del piano, esse costituiscono quindi elemento di riferimento per ogni trasformazione all'interno dell'ambito della zona C2.3 del Comune, pur consentendo quelle ridefinizioni allocative degli interventi che il documentato stato dei luoghi rendesse necessarie in fase esecutiva.

In caso di incertezza delle indicazioni grafiche prevalgono le indicazioni oggettive realmente esistenti.

Art.5-ZONIZZAZIONE

Ciascuna delle zone nelle quali è suddiviso lo stralcio funzionale di Lottizzazione di area residenziale privata ammette solo le specifiche utilizzazioni ad esso assegnate con l'osservanza delle prescrizioni che vengono assunte nei seguenti articoli.

Art.6-ESECUZIONE PER STRALCI

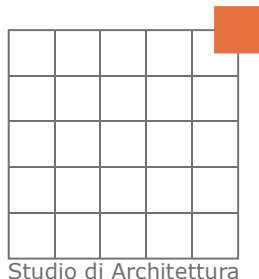
Il P.U.A. può essere attuato per stralci funzionali, che devono contenere gli standards adeguati alle dimensioni dell'intervento (vedi Delibera del Comune di Porto Viro n. 41 del 30_11_2006)

Art. 7-VIABILITA' E PARCHEGGI

Questi elementi, descritti nelle relative tavole di progetto, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni in esse contenute.

Sono vincolati esclusivamente le caratteristiche dimensionali e di posizione descritte per la viabilità pubblica e i parcheggi pubblici.

L'esecuzione delle opere potrà apportarvi limitate modifiche in dipendenza di soluzioni di dettaglio. Si precisa che tali parcheggi verranno eseguiti e ceduti all'ente comunale mentre la strada di accesso sarà privata e ad uso esclusivo della

**Art. 8-ZONA DI VERDE PUBBLICO/PRIVATO**

Per quanto riguarda la superficie a verde pubblico attrezzato, nel comparto A sarà del tipo privato e ad uso esclusivo della lottizzazione.

Art. 9-DIVISIONE DEI LOTTI

La divisione dei lotti prevista nel presente piano è attendibile e non è attualmente prevista alcuna modifica, potrebbe comunque essere modificata in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione in presenza di precise richieste degli operatori che il Responsabile del settore urbanistica-edilizia privata, ritenga accettabili, è consentito il trasferimento di volumetrie da lotto a lotto all'interno del comparto previo atto registrato, purchè non comporti un aumento della volumetria massima ammessa dal piano.

Art. 10-ZONE EDIFICABILI

Nei lotti sono ammessi interventi e le modalità previste dall'art.15 delle N.T.A del P.R.G. di Porto Viro, di seguito riportato con integrazioni più dettagliate e specifiche.

Art. 11-LOTTI A VOLUMETRIA DEFINITA

in questa zona sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti e le attività artigianali familiari, purchè non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le attività industriali e artigianali moleste; sono pure esclusi quei magazzini e quelle attività che, per dimensioni, materiale di lavorazione e traffico prodotto sulla viabilità pubblica, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Sono ammesse le attrezzature stradali complementari, quali distributori di carburante e relativi spazi di sosta, officine, ecc...purchè rispondenti agli indici stereometrici della zona.

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

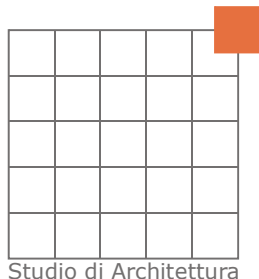
Si prescrivono le seguenti norme:

Tipologia edilizia: gli edifici saranno del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;

Numero dei piani abitabili: non potrà essere superiore a 2, oltre al piano terra adibito a negozio oppure a 3 abitabili fuori terra;

Altezza fabbricati: non potrà superare i ml 10,00;

Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per case a schiera, ed al 30% per le altre tipologie;



Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00m ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e isolate e per il confine non in aderenza delle case binate o a schiera;

Distanze dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00m

Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a m 10,00.

Art. 12-STRALCIO N.T.A. DEL P.R.G. DI PORTO VIRO

Zona C2.3-Semiestensiva di progetto

- Tipologia edilizia : l'edificio può essere del tipo isolato o binato, a schiera, a blocco, in linea o composto
- Densità territoriale: non deve superare 1,00mc/mq riferiti alla perimetrazione dell'ambito territoriale minimo per la presentazione dei piani attuativi, conteggiando sia la zona residenziale che le opere di urbanizzazione previste dal PRG.
- Numeri dei piani abitabili: non deve essere superiore a 2 oltre al piano terra adibito a negozi; oppure a 3 abitabili fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non potrà superare i m10,00.
- Percentuale area coperta: la superficie coperta non potrà essere superiore al 40% della superficie fondiaria per le case a schiera e al 30% per le altre tipologie.
- Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a 5,00m ed è obbligatoria per le case a blocco, in linea e composte e isolate e per il confine non in aderenza delle case binate o a schiera.
- Distanza filo stradale: non può essere inferiore a m 5,00.
- Distacco tra i fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00.

Porto Viro, lì

Il progettista Arch. Paolo Fracasso