

## ALLEGATO SUB C)

### Comune di San Michele al Tagliamento

Città Metropolitana di Venezia

PIANO PARTICOLAREGGIATO INSEDIAMENTO PER RESIDENTI STABILI A BIBIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – VARIANTE

## SOMMARIO

CAPO I – GENERALITA' .....Pag. 3

CAPO II – CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO .....Pag.4

CAPOI III – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....Pag.6

## CAPO I – GENERALITA'

### Art. 1 ) Aree soggette al Piano

Sono soggette nelle presenti norme le aree il cui perimetro complessivo è indicato negli elaborati grafici di Piano Particolareggiato di cui al successivo art.2 e che negli stessi sono indicate come "Settore A", la maggiore più settentrionale e "Settore B", la minore più a Sud-Ovest.

### Art. 2) Elaborati di Piano

IL Piano Particolareggiato consta dei seguenti elaborati:

- 1 a) Tav. estratto del P.R.G. vigente;
- 2 a) Tav. estratto della variante del P.R.G.;
- 3) Tav., rilievo e stato di fatto ;
- 4) Documentazione fotografica ;
- 5) Tav. Zonizzazione e viabilità;
- 6) Tav. Planivolumetrica;
- 7) Tav. Sezioni stradali;
- 8) Tav. Reti tecnologiche;
- 9) Relazione illustrativa;
- 10) Norme Tecniche di Attuazione.

## CAPO II – CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

### Art.3) Norme relative all'uso del suolo

Le aree comprese nei due Settori "A" e "B" costituenti il Piano sono distinte secondo tre differenti usi del suolo e relative prescrizioni:

a) Aree per viabilità e parcheggi, distinte come segue:

a1 – viabilità veicolare, con indicazione della sede rotabile e dei marciapiedi e precisazione delle sezioni totali e parziali, nonché con indicazione di massima degli incroci attrezzati;

a2- parcheggi di superficie, con precisazione delle dimensioni e indicazione di massima degli accessi nonché della distribuzione interna ;

a3- percorsi pedonali, con precisazione della rispettiva sezione.

Sia i percorsi veicolari che quelli pedonali sono inoltre distinti in pubblici o privati di uso pubblico.

b) Aree a verde, distinte in verde pubblico e verde privato di uso pubblico, entrambe non recintate o comunque ad accesso libero.

c) Aree per la residenza: tutto il "Settore A" è destinato esclusivamente a insediamenti residenziali, cioè a locali di abitazione e relativi accessori, mentre nel "Settore B", oltre alla residenza, sono previsti esercizi commerciali a piano terra.

L'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

c1- Unità Minima d'Intervento: nella Tav. 5 sono indicati gli ambiti entro i quali l'edificazione, anche se comprendente più unità abitative, deve essere attuata mediante progetto unico e avere caratteri unitari, dalla recinzione fino alle rifiniture; in particolare tutte le tre Unità Minime d'Intervento relative alle previste "case a schiera" dovranno essere accomunate da uguale recinzione e omogenei caratteri architettonici dell'edificazione

c2 – indice di edificabilità: su tutta l'area del Piano Particolareggiato compresa nel "Settore A", secondo la variante al P.R.G., è previsto in indice di edificabilità fondiaria di 1/1mq/mc, riferito all'intera superficie dell'Unità Minima d'Intervento, comprese le parti destinate a percorsi di uso pubblico o a verde di uso pubblico ; i portici terreni e le eventuali logge superiori, in entrambi i Settori del Piano, non sono computate agli effetti della cubatura realizzabile e quindi non potranno in alcun modo essere racchiusi. Per il Settore B la volumetria massima consentita inferiore a quella già stabilita dal Piano Particolareggiato originario, è fissata in metri cubi 12.306 dei quali mc.1848 commerciali e mc. 10458 residenziali.

c3 – perimetri di massima occupazione e allineamenti obbligatori: nella Tav. 6 sono indicati i perimetri massimi di edificabilità, relativi ad un previsto distacco minimo di ml. 5 sia dal bordo delle strade che dai confini con altri lotti; nei lotti prospicienti Via Andromeda e in parte l'area a verde pubblico sono altresì precisati gli allineamenti sui quali dovrà sorgere la fronte di fabbrica.

c4 – tipologie edilizie : come indicato nella Tav. 5 sono previste le seguenti tipologie edilizie:

-case isolate: unifamiliari, bifamiliari ad alloggi sovrapposti, abbinata con due alloggi duplex;

- case a schiera: con "elementi" composti ciascuno da un alloggio "duplex" ;

- case in linea: nel "settore B", con alloggi sovrapposti su tre piani e piano terra ad esercizi commerciali preceduti da avancorpo porticato di profondità di ml.5.

c5- altezze dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati computata dalla quota minima del piano stradale al lembo superiore della cornice di gronda è fissata come segue:

- Nelle case isolate e nelle case a schiera detta altezza non potrà superare i ml. 8,50 e sarà comprensiva di due piani di abitazione e un piano terreno di servizi all'abitazione stessa;
- Nella casa in linea l'altezza, computata come sopra, non potrà superare i ml. 12,50 e sarà comprensiva di n. 3 piani di abitazione e di un piano terra a negozi di altezza libera di ml. 3,50 ; è consentita la formazione di soffitte non Abitabili nel sottotetto, con eventuale abbaino di aereazione.

#### Art. 4) Prescrizioni relative alla conformazione delle costruzioni.

Al fine di conseguire la massima omogeneità ambientale dell'insediamento l'edificazione dovrà obbedire alle seguenti prescrizioni di conformazione.

- a- **Recinzioni: in tutta l'area del Piano Particolareggiato le recinzioni delle aree private non devono superare l'altezza di ml. 1,50 se fronte strada, che dovrà essere anche quella dei cancelli di ingresso. Per siepi e recinzioni non fronte strada sono ammesse misure superiori in conformità a quanto stabilito dal Codice Civile.**
- b- L'area scoperta interna alla recinzione dovrà essere sistemata a verde con prevalenza di essenze locali.
- Logge e Balconi

Agli ambienti destinati al soggiorno dovrà essere assicurata la massima fruibilità di aria, di luce e di visuale. Anche in ordine a tale esigenza, gli alloggi, in relazione alle abitudini locali, saranno dotati generalmente di spazi all'aperto praticabili (balcone, loggia, terrazzo ecc.)

#### Art. 5) Dimensionamento degli alloggi

- Il dimensionamento degli alloggi dovrà conseguire le previsioni del D.M.5.7.1975 e comunque presentare una superficie utile residenziale non inferiore a mq. 70 (settanta).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri o tramezzi, sguinci e da vani di porte e finestre, da eventuali scale interne, da logge e da balconi ma non al netto degli spazi per armadi a muro.

- Requisiti e caratteristiche degli elementi costitutivi degli alloggi con superficie minima di mq.70

- a- Soggiorno: preferibilmente in ambiente autonomo e comunque distinto dall'ingresso;
- b- Cucina: in ambiente autonomo;
- c- Camera da letto matrimoniale o prima camera: uguale o superiore a mq. 14;
- d- Camera da letto grande o seconda camera: uguale o superiore a mq. 9;
- e- Bagno: nel bagno dovranno essere razionalmente installati : doccia o vasca da bagno (a sdraio) delle dimensioni minime di cm.170X70, un lavabo delle dimensioni minime di cm.45X55, un bidet ed un WC;
- f- Ingresso: in ambiente autonomo e dimensionato al tipo di alloggio;

g- Lavatura biancheria: Spazio occorrente all'installazione e alla manovra di apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed al deposito della biancheria da lavare; in ambiente proprio o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare o nel bagno, distinto e non accessibile dalla cucina.

La posizione delle porte e delle finestre dovrà consentire la collocazione degli arredi – anche tradizionali – propri alla destinazione degli ambienti stessi;

Le scale, sia per gli edifici unifamiliari che a più alloggi, dovranno essere contenute in vani coperti e chiusi;

Per gli alloggi con superficie utile abitabile superiore a mq. 100 la distribuzione dei vani, fatto salvo il D.M. 1975, è libera.

- Impianti ed attrezzature degli alloggi

Tutti gli alloggi devono essere dotati:

- di impianti che devono essere realizzati in conformità alle normative vigenti in materia;
- di un locale destinato a centrale termica, avente le caratteristiche previste dalle norme in vigore. Nel caso di edificio con più alloggi la centrale termica può essere unificata;
- di un autorimessa **e/o posto auto** avente una superficie utile non minore di mq. **20**.

### CAPO III- MODALITA DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

#### Art. 6) Unità Minime di Intervento Edilizio

L'edificazione sarà attuata attraverso progetti unitari per ciascuna delle Unità Minime di Intervento indicate nelle Tavv. 5 e 6 del Piano, comprensiva dell'area propriamente edificabile ( secondo l'occupazione massima indicata nella Tav. 6 ) e aree da cedere in uso pubblico definitivo, come indicato nelle Tavole medesime.