

3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Riferimenti al PRGC ed alla normativa vigente

Il Piano Attuativo Comunale (PAC) viene formulato secondo le disposizioni della L.R. 5/2007.

Il presente PAC attua e specifica le disposizioni del PRGC vigente.

Art. 2 - Campo di applicazione del Piano Attuativo Comunale

Il presente PAC interessa un'area, situata a nord di via Stangaferro a Orzano, urbanisticamente individuata come zona omogenea "C-aree residenziali di espansione", soggetta ad attuazione indiretta, cioè a piano attuativo esteso all'intero comparto. I terreni sono catastalmente individuati sul Fg. 20 mappale 503.

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano Attuativo Comunale

Il progetto di PAC è composto dai seguenti elaborati:

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

Tav. 0	- Estratto di mappa	scala	1/2000
Tav. 1	- Stato di fatto: rilievo planialtimetrico	scala	1/500
Tav. 2	- Progetto: zonizzazione	scala	1/500
Tav. 3	- Progetto: planivolumetrico e sezioni stradali	scala	1/500-1/100
Tav. 4	- Progetto: urb. primaria: fognatura-acquedotto-metano	scala	1/500
Tav. 5	- Progetto: urbaniz. primaria: enel-telefono-ill.pubblica	scala	1/500
Tav. 6	- Aree da cedere	scala	1/500

- Relazione illustrativa con tabelle degli indici, norme tecniche di attuazione, asseverazioni;

- Schema di convenzione.

Art. 4.1 - Norme tecniche di attuazione del progetto

La zona omogenea residenziale "C", ad attuazione indiretta, viene normata attraverso i seguenti parametri urbanistici ed edilizi (le integrazioni, rispetto alla norma di PRGC - art. 12 - sono riportate in **neretto**):

ART. 12

(omissis)

4.DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata alle seguenti attività:

- residenziale (fino al 100%);
- servizi **privati**;
- direzionale: **le attività direzionali (art. 5, punto 1, lett. e) Lr 19/2009) riguardano superfici di unità immobiliari destinate ad attività**

amministrative, professionali (uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati, partiti) e di ricerca tecnico-scientifica (e4), ma con l'esclusione del direzionale ricreativo (e1), sanitario assistenziale (e2) ed istruzione (e3).

- servizi ed attrezzature collettive;
- le destinazioni d'uso non residenziali – direzionale e servizi privati - hanno il limite del 15% del volume utile per ognuno dei lotti;
- le destinazioni non residenziali sono una possibilità, non un obbligo, per cui le edificazioni potranno anche essere a destinazione d'uso totalmente residenziale.

4.PROCEDURE DI ATTUAZIONE

Tale zona si attua mediante P.A.C. esteso all'intero comparto;

5.INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IT max: 8.000 mc/Ha

R.C. max: 30% (riferito alla superficie fondiaria)

H max: 7,50 ml

D.E. min: 10,00 ml

D.C.: 5,00 (confini di proprietà e del comparto)

D.S. 7,50 (viabilità comunale e viabilità di servizio della lottizzazione)
3,00 (strada privata)

D.P. 5,00 (parcheggi pubblici e n.e.v.)

Vedi anche tabelle allegate:

_ TABELLA DEGLI INDICI URBANISTICI

_ TABELLA DEI DATI URBANISTICI ED EDILIZI DEI SINGOLI LOTTI

che sono parte integrante delle presenti NdA.

Gli elementi di progetto dei singoli lotti sono esplicitati sia nella relazione illustrativa che nella "TABELLA DEI LOTTI"

Aree per standard urbanistici

(indice capitaro 1ab/100mc)

-Parcheggi di relazione

mq 150,11

3,04 mq/ab

Il parcheggio di relazione sud, previsto nel P.A.C., potrà essere spostato lungo il lato ovest della strada di lottizzazione (lotti 3 e 6) senza che questa modifica costituisca variante di P.A.C.

Le superfici da destinare a parcheggi per le destinazioni d'uso non residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

Destinazione d'uso direzionale:

PARCHEGGI STANZIALI : 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 80% SU

Destinazione d'uso servizi privati:

PARCHEGGI STANZIALI : 1 posto auto/2 addetti (con minimo 1 posto auto/u.i.)

PARCHEGGI DI RELAZIONE: 100% SU

Nel caso di destinazioni d'uso direzionali gli eventuali spazi in più per parcheggi stanziali e di relazione andranno ricavati all'interno del comparto (anche ai piani interrati) oppure ad una distanza massima di 200 ml di percorso.

Le aree scoperte da destinare a parcheggio dovranno essere dotate, per gli stalli, di pavimentazioni drenanti (prefabbricati in cls erba-cemento tipo erborella).

-Nucleo elementare di verde (NEV)

mq 401,22

8,13 mq/ab

6. NORME PARTICOLARI

6.2 L'attuazione potrà avvenire anche per sub-comparti funzionali, sempre sulla base di un P.R.P.C. unitario.

6.3 Viabilità

La viabilità interna (strada di lottizzazione) al P.R.P.C. dovrà avere una larghezza non inferiore a 6,50 m, oltre ad essere dotata di marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a 1,50 m.

La viabilità privata avrà larghezza uguale a 5,00 ml senza marciapiedi.

7.1 CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Saranno cedute all'Amministrazione Comunale le superfici destinate a strade, marciapiedi e parcheggi (superficie presunta 1.493,06 mq).

Non fa parte delle aree da cedere la strada privata.

7.2 PLANIVOLUMETRICO E VARIANTI DEI LOTTI

Lo schema planivolumetrico (tav. 3) è esemplificativo e non vincolante di quanto sopra esposto.

I lotti potranno essere accorpati e/ divisi in base alle esigenze del mercato e dei proprietari: i parametri edilizi definiti dalla "TABELLA DEI LOTTI" saranno sommati in caso di accorpamento, divisi in misura percentuale all'estensione dei semi-lotti in caso di divisione.

7.3 ACCESSIBILITA' AI LOTTI

L'accessibilità ai lotti avviene solo dalla strada di lottizzazione e dalla viabilità privata; rimane la possibilità di prevedere accessi pedonali e ciclabili da via Stangaferro.

E' posto il divieto di ingresso carraio dalla viabilità comunale (via Stangaferro).

7.4 TIPI EDILIZI AMMESSI:

- unifamiliari e bifamiliari;
- plurifamiliari a schiera;
- plurifamiliari in linea, a blocco e a corte, a punto scala e a ballatoio.

Nella TABELLA DEI LOTTI vengono esplicitati i tipi edilizi ammessi lotto per lotto.

Le tipologie a schiera e plurifamiliari non saranno limitate ai lotti 4 e 5: infatti, in caso di accorpamento di due lotti (1-2, 1-4, 4-5, 3-6) le tipologie a schiera e plurifamiliari saranno possibili anche nei nuovi lotti così individuati e la cubatura risulterà dalla somma dei mc assegnati ai singoli lotti.

7.5 RECINZIONI

Le recinzioni sul lato strada dovranno rispondere alle seguenti tipologie:

a- muratura in c.a. faccia vista o intonacata con h max =1,20 ml.

b- la muratura in c.a. su via Stangaferro, stante la differenza di quota e la necessità di prevedere un muro di contenimento, potrà avere h max =1,20 ml. dalla quota marciapiede, più soprastanti pannelli tipo "orsogrill", anche associati a siepi, h max 1,00 ml. dal muro in c.a. di contenimento. La recinzione in ogni caso avrà una h max = 1,20 ml. dalla quota naturale del terreno.

Le recinzioni sui confini laterali e posteriori (non adiacenti a strade) dovranno rispondere alle seguenti tipologie:

c- rete metallica ancorata su paletti in legno o ferro, oppure pannelli metallici tipo "orsogrill", con fondazione completamente interrata, anche associati a siepi, h max tot 1,50 ml;

d- muretto in c.a. o intonacato h max= 0,50 ml con soprastante rete metallica o pannelli tipo "orsogrill" ancorati su paletti in legno o ferro, anche associati a siepi, h max tot 1,50 ml;

Le recinzioni confinanti con l'area parcheggio pubblico (ex nucleo elementare di verde), dovranno rispondere alle seguenti tipologie:

e- muratura in c.a. faccia vista o intonacata con h max =1,20 ml.

(*)-In grassetto evidenziato in azzurro: articolo modificato con variante normativa settembre 2020

