
OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE TRE FILAGNI LOTTI B e C

Articolo 28, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.

Articoli 12 e 14, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

COMMITTENTE:

TEDRA COSTRUZIONI SRL

Via Ugo Dozzio n. 11 - 27011 Belgioioso (PV)

P.IVA 02013760182

PROGETTISTA:

Dott. Ing. ANDREA PALTANI

via Chiesa n. 58 27010 Maghero (PV)

Ordine degli Ingegneri di Pavia Sezione A n. 3001

Codice fiscale PLT NDR 84C28 G388Y

P. Iva 02.40.09.90.186

Trattasi di tessuto urbano soggetto a piano attuativo in itinere.

INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

1. Indici urbanistici

1.1) St = Superficie territoriale

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione.

1.2) Sf = Superficie fondiaria

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi edilizi diretti. La Superficie fondiaria è misurata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 3 della LR 12/2005:

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture
- g) pubblica illuminazione
- h) spazi di verde attrezzato.

1.4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) presidi per la sicurezza pubblica
- e) delegazioni comunali
- f) chiese ed altri edifici religiosi
- g) impianti sportivi di quartiere
- h) aree verdi di quartiere
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- j) cimiteri.

1.5) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su (vedi definizione successiva) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

1.6) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

1.7) Uft = Indice di utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf, nel caso in cui si usufruisca dell'acquisizione di diritti edificatori derivati dall'utilizzo di meccanismi perequativi e compensativi.

1.8) Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato (derivato dalla Superficie utile lorda esistente Sue su ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf).

1.9) Ufp = Indice di utilizzazione fondiaria di perequazione

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf, espressa in metri quadri (mq), che si genera, in favore del soggetto proprietario di un ambito assoggettato a servizio in progetto e/o viabilità pubblica in progetto, all'atto della cessione gratuita del relativo sedime all'Amministrazione Comunale; la Su generata può essere trasferita su altre aree edificabili con i limiti specificati nelle norme relative agli ambiti del DP e del PR in cui è ammessa l'applicazione di principi perequativi.

1.10) Ab = Abitanti teorici insediabili

Questo parametro è utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi e degli interventi residenziali. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni 50 mq di Su residenziale edificabile. Il numero di abitanti va arrotondato all'unità superiore.

2. Parametri edilizi

2.1) Su = Superficie utile lorda (o SIp = Superficie lorda di pavimento)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali; al fine di migliorare l'isolamento termico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Nel computo della Su sono inclusi:

1. "bow window"
2. scale, atri e pianerottoli di accesso
3. vani ascensori
4. i piani porticati degli edifici su piloti ad eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture
5. i sottotetti con altezza media > m. 1,50, quando siano accessibili e utilizzabili o abitabili o siano dotati di aperture finestrate o abbaini.

Dal computo della Su sono esclusi:

6. i piani completamente interrati;
7. cavedi per impianti tecnici;
8. i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati se non superano il 30% della Superficie coperta dell'edificio
9. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie);
10. i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente;
11. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte;
12. le cabine elettriche;
13. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali.
14. i servizi tecnici, gli spazi aperti (senza copertura) ed i locali accessori: cantine, magazzini, locali di sgombero, ripostigli esterni all'unità principale, ecc. se contenuti nella parte organica dell'edificio (in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente o in progetto) ed aventi altezza massima netta interna non superiore a m 2,40.

2.2) Sue = Superficie utile lorda esistente

Questo parametro esprime la Superficie utile lorda esistente Sue in un lotto edificato.

2.3) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, comprendendo i porticati ed escludendo le autorimesse in aderenza all'edificio principale di cui al punto 10 del precedente paragrafo 2.1).

2.4) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

2.5) H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non computabile come S_u (ai sensi del precedente paragrafo 2.1) punto 8).

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come S_u , con copertura inclinata fino al 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio piano, aggiungendo a questo valore l'altezza media del sottotetto computata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio inclinato di copertura, ottenuta rapportando il volume, comprensivo dei muri perimetrali, alla relativa superficie.

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come S_u , con copertura inclinata oltre il 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dal rapporto tra la somma della superficie delle facciate lungo ciascun lato del fabbricato ed il perimetro del fabbricato stesso. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato, rappresentato dal marciapiede o dal terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

Non sono ammessi accumuli artificiali di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata.

2.6) N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della LR 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I.

Non sono computati i piani completamente interrati ed i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 0,80 m. L'altezza media fuori terra dei piani seminterrati è data dal rapporto tra la somma della superficie delle facciate ed il perimetro del fabbricato. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato - rappresentato dal marciapiede o dal terreno ai lati del fabbricato – all'intradosso del primo solaio.

2.7) V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

NORMATIVA FUNZIONALE

Uso Principale: Residenziale

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale = 15.611,44 mq

Volume = 15.611,44 mc

Rapporto di Copertura = 50%

Altezza massima edifici = 12,50 m

Numero massimo di piani fuori terra = 4

DISTANZA TRA CONFINI

La distanza dei fabbricati dai confini deve essere pari a 5 metri, tra pareti finestrate deve essere pari a 10 m.

E' consentita la costruzione a confine di locali accessori (box, lavanderie, ecc.), di qualsiasi superficie, a condizione che la quota misurata all'estradosso dell'ultimo solaio non sia superiore a 3 m, misurata dalla quota di riferimento (marciapiedi).

La distanza dei fabbricati dalle strade di lottizzazione deve essere pari a 5 metri o comunque non inferiore.

RECINZIONI

Le recinzioni devono avere uniformità di materiali e colori e dovranno essere costituite dai seguenti elementi:

- Zoccolo o basamento con altezza pari 0,50 m (misura da piano marciapiedi) realizzato in calcestruzzo o muratura intonacata o blocco splittato;
- Pannellature in elementi metallici verniciati o zincati con altezza pari a 1,20 m (misura da zoccolo finito);

L'altezza complessiva della recinzione non deve superare 1,70 m.

Il Progettista

Il Committente