



**Committente:** COMUNE DI CAVARENO

**Oggetto:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PL14" – AMBITO PP.FF. 885/8, 885/16, 885/20  
885/21, 885/22, 885/23, 885/24, 885/25, 885/26, 885/27, 885/28, 885/29 DEL  
C.C. DI CAVARENO.

## Al. 5 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Cavareno, 14/05/2018

Il Tecnico:  
Dr. Arch. Giorgio Piffer

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Indice**

- Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO
- Art. 2 - CAMPO DI VALIDITA' ED ATTUAZIONE DEL PIANO
- Art. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI
- Art. 4 - QUOTE DI PROGETTO
- Art. 5 - EDIFICAZIONE
- Art. 6 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI
- Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO
- Art. 8 - AREE ATTREZZATE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA
- Art. 9 - VERDE RESIDENZIALE
- Art. 10 - VIABILITÀ
- Art. 11 - PARCHEGGI E POSTI AUTO
- Art.12 - RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO
- Art.13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Art.14 - SERVITÚ
- Art.15 - ELETTRDOTTO
- Art.16 - SALVAGUARDIA DELLA LEGISLATURA TECNICA
- Art.17 - NORME DI COLLEGAMENTO

## **Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO**

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Estratto Mappa - Estratti PRG - Rilievo Planialtimetrico - Dati tecnico-urbanistici
- Tav. 2 - Sezioni stato di rilievo
- Tav. 3 - Planimetria Generale: Indicazioni planivolumetriche - Definizione lotti - Uso delle aree della lottizzazione
- Tav. 4 - Planimetria quotata generale: Indicazioni generali progettuali
- Tav. 5 - Sezioni stato di progetto
- Tav. 6 - Planimetria delle infrastrutture
- Tav. 7 - Esempi di schemi tipologici e di particolari costruttivi
- All. 1 - Estratto tavolare - Estratto N.d.A.
- All. 2 - Estratto cartografico - Estratto P.U.P.
- All. 3 - Relazione tecnico-illustrativa (e paesaggistica)
- All. 4 - Documentazione fotografica
- All. 5 - Norme tecniche di attuazione
- All. 6 - Abaco dei materiali e degli elementi costruttivi
- All. 7 - Costi stesura piano di lottizzazione e realizzazione parziale opere di urbanizzazione
- All. - Relazione geologica

## **Art. 2. – CAMPO DI VALIDITA' ED ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il presente Piano di Lottizzazione (PdL) interessa l'area individuata dal P.R.G. di Cavareno in zona "PL14 – Art. 23" e catastalmente identificata dalle PP.FF. 885/8, 885/16, 885/20 885/21, 885/22, 885/23, 885/24, 885/25, 885/26, 885/27, 885/28, 885/29 in Comune Catastale di Cavareno. Tutte le particelle che identificano l'ambito di lottizzazione sono di proprietà del Comune di Cavareno e risultano avere una superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 4.134 ed un volume edificabile di m<sup>3</sup> 4.290 di cui 2.420 da destinarsi ad alloggi per il tempo libero e vacanza. Il Piano verrà attuato nel rispetto degli elaborati di progetto e delle presenti norme di attuazione.

## **Art. 3 – PRESCRIZIONI GENERALI**

La realizzazione delle opere previste nel PdL dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nelle tavole di progetto e secondo quanto specificato nelle presenti norme tecniche di attuazione e nell'abaco dei materiali e degli elementi costruttivi.

### *ELEMENTI INVARIABILI DI PROGETTO*

Sono da intendere come vincolanti, scelte di fondo e quindi non modificabili nel PdL:

- l'assetto stradale generale di viabilità e di sosta (sono ammesse lievi modifiche di quota in funzione degli approfondimenti progettuali esecutivi);
- la zona destinata ai passi carrai servizio terreni confinanti;

- la perimetrazione della lottizzazione e dei singoli lotti edificatori;
- il volume edificabile "residenziale" assegnato a ciascun lotto come da indicazioni planivolumetriche (Tav. 3);
- l'area di massima traslazione e collocamento del sedime dei nuovi edifici (linea di massima espansione);
- il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici definiti dal P.R.G.;

#### *VARIABILI DI PROGETTO*

Sono invece da intendere come indicativi e non vincolanti, sempre nel rispetto del quadro planivolumetrico e delle leggi applicabili di riferimento:

- la posizione, l'orientamento e il sedime degli edifici rappresentati nelle tavole di progetto;
- gli esempi di schemi tipologici e dei particolari costruttivi e la forma delle coperture indicate negli elaborati progettuali;
- i profili dei terreni dei singoli lotti indicati nelle sezioni di progetto;
- gli schemi dei tracciati delle infrastrutture tecnologiche, che potranno essere oggetto di perfezionamento nell'ambito della realizzazione;
- quant'altro non specificatamente indicato nel punto precedente relativo agli elementi invariabili di progetto.

#### **Art. 4 - QUOTE DI PROGETTO**

Nel piano sono indicate le quote di progetto relative alla viabilità e al piano di spiccatto degli edifici in progetto. La quota di progetto  $\pm 0.00$  corrisponde alla quota di rilievo di +102.00 m. individuabile nei pressi dei pozzetti collocati nella zona sud-est dell'area.

La quota di spiccatto indicata per i singoli lotti è intesa come la quota di imposta dei nuovi edifici in progetto alla quale fare riferimento nell'applicare la determinazione di tutti i parametri urbanistici previsti nelle norme di attuazione del P.R.G. In fase di progettazione definitiva la quota di spiccatto non potrà subire variazioni, in più o in meno, superiori a cm 100 (cento) cm. rispetto a quanto indicato nel Piano di Lottizzazione.

Negli elaborati grafici è riscontrabile il profilo attuale del terreno ed il profilo del terreno urbanizzato. Per quanto riguarda le aree private dei lotti il profilo del terreno rappresentato sulle sezioni di progetto è indicativo e modificabile in funzione degli approfondimenti progettuali esecutivi senza alterare drasticamente quanto previsto dal piano e nel rispetto della fruibilità generale del comparto urbanistico.

#### **Art. 5 - EDIFICAZIONE**

Al fine dell'attuazione, il Piano di Lottizzazione individua n° 3 lotti edificabili per la realizzazione su ognuno di diverse unità abitative. Non è ammessa la variazione della perimetrazione dei singoli lotti.

L'edificazione dovrà tener conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella Tav. 3 di progetto dove per ciascun lotto sono stabilite le volumetrie complessive massime ammesse.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i parametri edilizio-urbanistici indicati nella tabella riportata sulla Tav. 3 di progetto e stabiliti dall' Art. 23.14 del P.R.G.

Il sedime dei nuovi edifici dovrà essere contenuto entro le linee di massima espansione indicate nella Tav. 4 di progetto ed intese come il massimo perimetro entro il quale i corpi di fabbrica fuori terra possono essere collocati in sede di progettazione esecutiva.

Per ciascuna unità residenziale dovrà essere redatto un progetto esecutivo coerente con quanto previsto dalle norme del piano e con quanto indicato nell'abaco dei materiali e delle tipologie edilizie.

È ammessa l'edificazione di corpi completamente interrati di pertinenza delle residenze nel rispetto della normativa comunale e provinciale vigente.

#### **Art. 6 – ALTEZZE DEGLI EDIFICI**

Il numero massimo di piani fuori terra previsto è fissato in due più un piano sottotetto come si evince dalla Tav. 5 di progetto. In ogni caso per l'altezza massima degli edifici si fa riferimento a quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

#### **Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le "zone residenziali di espansione – C1" di cui all'art. 15.15 del Norme di Attuazione del P.R.G. e di quelle previste per aree di "verde privato – B3" di cui all'art. 15.13 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### **Art. 8 - AREE ATTREZZATE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

Si tratta di spazi opportunamente pavimentati e arredati ove trovano collocazione gli accessi carrai, i percorsi pedonali, gli spazi destinati ai parcheggi esterni ecc.

Questi spazi sono suscettibili di variazioni dimensionali e di posizione coerentemente con l'articolazione planimetrica degli edifici senza che esse comportino alcuna variante al piano di lottizzazione. In ogni caso le loro caratteristiche, dovranno essere conformi alle disposizioni introdotte del regolamento edilizio Comunale.

Il Piano di Lottizzazione rinvia alla progettazione esecutiva la determinazione delle caratteristiche delle opere, tuttavia tali sistemazioni dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'abaco dei materiali e delle tipologie edilizie allegato.

#### **Art. 9 - VERDE RESIDENZIALE**

Sono aree destinate al verde privato a servizio dei fabbricati in progetto. Esse dovranno essere utilizzate a prato alberato con possibilità di colture ad orto. Siepi e le piantumazioni in genere posizionati in corrispondenza di curve stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione. La loro posizione non dovrà impedire l'adeguato soleggiamento dei fabbricati. In ogni caso le specie vegetali, il loro

collocamento e caratteristiche, dovranno essere conformi alle disposizioni introdotte del regolamento edilizio comunale da quanto prescritto dal codice civile.

Il Piano di Lottizzazione rinvia alla progettazione esecutiva la determinazione delle caratteristiche delle opere, tuttavia tali sistemazioni dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'abaco dei materiali e delle tipologie edilizie allegato.

#### **Art. 10 - VIABILITÀ**

Per le strade veicolari interne di uso pubblico e privato comune ai lotti non sono concesse modifiche del tracciato individuato nelle planimetrie di progetto. Sono invece ammesse lievi modifiche di quota dei profili altimetrici previsti, in funzione degli approfondimenti progettuali esecutivi, nel rispetto però delle dimensioni minime e dell'organizzazione planimetrica dell'impianto.

#### **Art. 11 – PARCHEGGI E POSTI AUTO**

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico dotato di cinque posti auto collocato nella zona nord-est della area di lottizzazione ed accessibile dalla strada di uso pubblico. I posti eseguiti con tale parcheggio non potranno essere considerati al fine della verifica degli standard a parcheggio dei singoli fabbricati in progetto.

Le aree vincolate ed utilizzate a parcheggio privato di autoveicoli dovranno essere progettate nel rispetto dello standard a parcheggi come definito dalla legge urbanistica provinciale.

I parcheggi a cielo aperto ed i posti macchina all'interno del copro del fabbricato dovranno rispettare, per dimensioni e numero, anche le norme contenute nel regolamento edilizio comunale e per i materiali anche quanto prescritto nell'abaco dei materiali allegato.

#### **Art. 12. RECINZIONI, MURI DI CONTENIMENTO**

Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta in genere, posizionati in corrispondenza di curve stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione. In ogni caso, il loro collocamento e caratteristiche, dovranno essere conformi alle disposizioni introdotte dal regolamento edilizio comunale.

Il Piano di Lottizzazione rinvia alla progettazione esecutiva la determinazione delle caratteristiche delle opere relative a muretti, recinzioni e muri di contenimento dei singoli lotti, tuttavia tali sistemazioni dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'abaco dei materiali e delle tipologie edilizie allegato.

#### **Art. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La nuova lottizzazione comporterà la realizzazione delle opere di urbanizzazione che consentano il collegamento del comparto ai servizi esistenti. I tracciati delle reti tecnologiche di progetto e gli allacciamenti alle reti esistenti sono riportati sulla tavola dedicata (Tav. 6 di progetto) e potranno

essere oggetto di perfezionamento nell'ambito della realizzazione. Tali opere saranno eseguite secondo le indicazioni degli Enti preposti ai singoli servizi.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare consistono in:

- realizzazione di nuova viabilità per accesso ai lotti con area di parcheggio pubblico;
- realizzazione di linea di allacciamento alla rete comunale di fognatura bianca e nera;
- realizzazione di linea di allacciamento all'acquedotto pubblico;
- realizzazione di linee e allacciamenti elettrico, telefonico, banda larga, illuminazione pubblica;

#### **Art. 14 – SERVITÙ**

In sede di assegnazione dovranno essere riportati e costituiti obblighi e diritti di servitù relativamente alle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, come indicato nelle tavole di progetto, rispettivamente a favore o a carico dei lotti costituenti il comparto.

#### **Art. 15 - ELETRODOTTO**

Per quanto riguarda la linea elettrica aerea di media tensione disposta su pali in legno, che attraversa l'area interessata nella parte sud in direzione est/ovest, spetta ai singoli lottizzanti provvedere alle pratiche necessarie per l'interramento e/o spostamento della stessa facendosi carico di qualsiasi onere necessario.

#### **Art. 16 - SALVAGUARDIA DELLA LEGISLATURA TECNICA**

Salvo quanto disposto dalle norme di attuazione, devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia di edilizia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'igiene in generale ed al rispetto dei parametri di inquinamento acustico.

#### **Art. 17. - NORME DI COLLEGAMENTO**

Per quanto non prescritto o richiamato dalle presenti norme e dagli elaborati grafici, si applicano le prescrizioni delle leggi contenute nel Piano Regolatore Generale vigente e nel Regolamento Edilizio Comunale oltre a quanto previsto dal Codice Civile.

Il Tecnico:  
Dr. Arch. Giorgio Piffer