

REVISIONI

R1	Relazione illustrativa
R2	N.T.A. norme tecniche di attuazione
R3	Schema di convenzione urbanistica
R4	Tracciato di progetto
R5	Valutazione Ambientale
R6	Descrizione e calcolo opere di urbanizzazione primaria
R7	Computo metrico opere di urbanizzazione primaria

ESISTENZE

A1	Inquadramento territoriale
A2	Stralcio P.A.G.-Stralcio Catastale - Stralcio aerofotogram.
A3	Documentazione fotografica rilevata ortometrica con curve di livello e confini
A4	Particolare catastale con elenco ditte e limite PUA
A5	Verifica di compatibilità geologica

ESISTENZE DI PROGETTO

P1	Schemi quadri planimetrici ed altimetrici con destinazioni d'uso
P2	Planimetria con quote altimetriche, viabilità ed aree a parcheggio
P3	Planimetria in mappa catastale ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
P4	Profilo altimetrico di progetto
P5	Planimetria aree ed opere urbanizzazione secondaria
P6	Lottizzazione
P7	Schema frazionamento PUA
P8	Planovolumetria (Sagome indicative dei fabbricati)
P9	Disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria
P10	Impianto di fognatura con eliminazione del refluo

DATI PLANOVOLUMETRICI ED EDILIZI

AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE PRIVATA

DESTINAZIONI D'USO	LOTTO	SUP.	I. F.	R. C.	H	VOLUMI N. PIANI	P. L.122/89
UFFICI PRIVATI	U	mq 1.020	1,5	0,30	mt 6,00	mc 1.500	2 mq 100
INSEDIAMENTO COMMERCIALE	C	mq 8.120	***	0,385	mt 9,00	mc 28.080	2 mq 1000
INSEDIAMENTO RESIDENZIALE	R1	mq 17.364	0,93	0,20	mt 3.006,00	mc 16.177	1-2 mq 1677
	R2	mq 14.176	1,41	0,20	mt 9,00	mc 19.935	3 mq 1935

TOTALE mq 40.680
(*) IL LOTTO C è esclusivamente destinato per attività Commerciali e pertanto non è stato applicato l'indice fondiario in conformità di quanto previsto dalle NTA

LOTTO R1 mq 17.364 - mc 16.177

TIPOLOGIA EDILIZIA	Numero piani FT	Sup. Cop. (mq)	Volumetria (mc)	Numero	Totale S. C. (mq)	Totale V. (mc)
A Villa singola	1	151	454	5	756	2269
B Villa bifamiliare	2	154	935	2	307	1.871
C Villa bifamiliare	2	164	926	13	2.131	12.038
TOTALE					3.195	16.177

VERIFICA R. C. : 3.195mq/17364mq = 0,18 < 0,30
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI: mq 1.617 > 1/10 Volume

LOTTO R2 mq 14.176 - mc 19.935

TIPOLOGIA EDILIZIA	Numero piani FT	Sup. Cop. (mq)	Volumetria (mc)	Numero	Totale S. C. (mq)	Totale V. (mc)
A Villa singola	1	151	454	5	756	2269
D Edificio a linee	3	245	2.209	8	1.983	12.067
TOTALE					2.719	19.935

VERIFICA R. C. : 2.719mq/14.176mq = 0,18 < 0,30
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI: mq 1.994 > 1/10 Volume

LOTTO C mq 8.120

TIPOLOGIA EDILIZIA	Altezza (m)	Sup. Cop. (mq)	Volumetria (mc)	Numero	Totale S. C. (mq)	Totale V. (mc)
EV MAM ME Edificio Commerciale	9,00	3.120	27.080	1	3.120	27.080
L.R.C. 9999/2014						
TOTALE						

VERIFICA R. C. : 3.120mq/8.120mq = 0,384 < 0,50
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI: mq 1000 > 10% Superficie lotto

LOTTO U mq 1.020 - mc 1.500

TIPOLOGIA EDILIZIA	Numero piani FT	Sup. Cop. (mq)	Volumetria (mc)	Numero	Totale S. C. (mq)	Totale V. (mc)
EU Palazzina Uffici	3	300	1.500	1	300	1.500
TOTALE						

VERIFICA R. C. : 300mq/1020mq = 0,29 < 0,30
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI: mq 105 > 10% Superficie lotto

AREE DESTINATE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

STANDARD URBANISTICI art.3 D.M.1444/68

LOTTO	Superficie mq	Destinazione
LOTTO S1	4.322 mq	2.062 mq verde attrezzato 2.260 mq edilizia scolastica
LOTTO S2	4.387 mq	1.130 mq parcheggi pubblici 2.127 mq verde attrezzato 1.130 mq interesse comune
LOTTO S3	331 mq	331 mq verde attrezzato
Totale	9.040 mq	

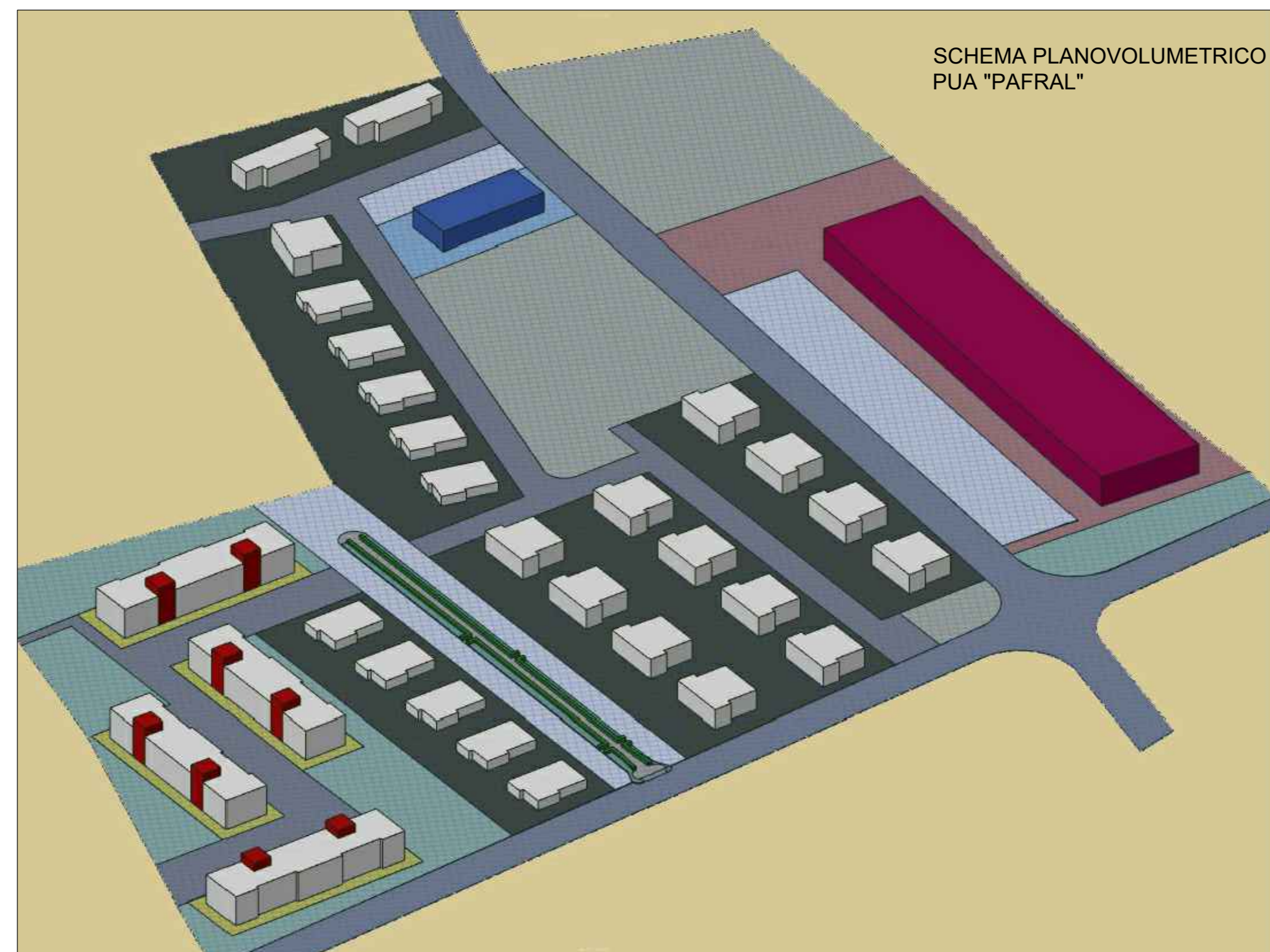
STANDARD URBANISTICI art.5 D.M.1444/68

LOTTO SC (Parcheggio a raso e verde)	2400 mq
LOTTO SU (Parcheggio a raso e verde)	480 mq
Totale	2.880 mq

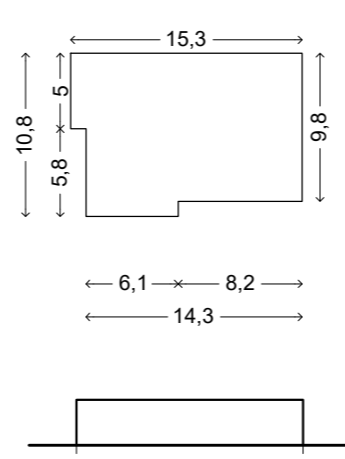


- LIMITE DI PROPRIETÀ PUA PAFRAL
- LIMITE LOTTO RESIDENZIALE
- LIMITE LOTTO COMMERCIALE
- LIMITE LOTTO DIREZIONALE
- Area decadenza quinquennale Art. 9 D.P.R. 327/2001
- VIABILITÀ PRIVATA ESISTENTE

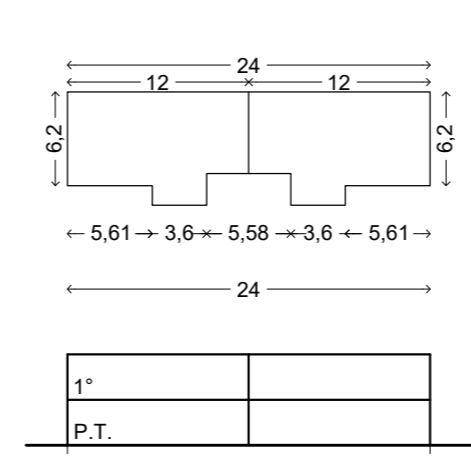
SCHEMA PLANOVOLUMETRICO PUA "PAFRAL"



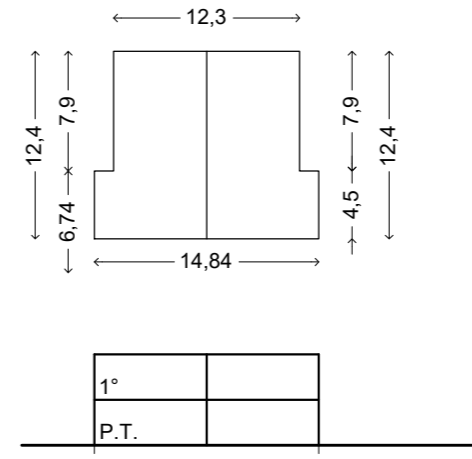
TIPOLOGIA A
villa bifamiliare
Superficie coperta: mq 151
Superficie utile: mq 129,07
n° piani: 1
Volume: mc 454
n° 10



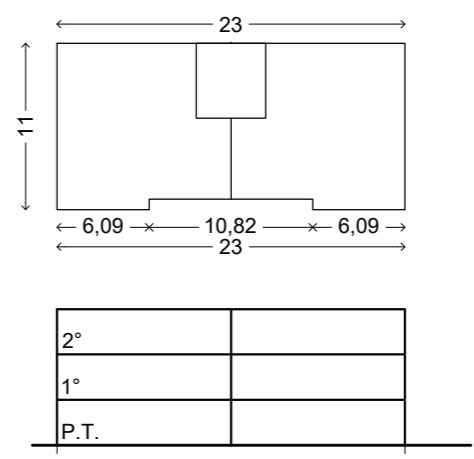
TIPOLOGIA B
villa bifamiliare
Superficie per singola unità immobiliare: mq 77
Superficie utile: mq 117,72
n° piani: 2
Volume: mc 468
n° 2



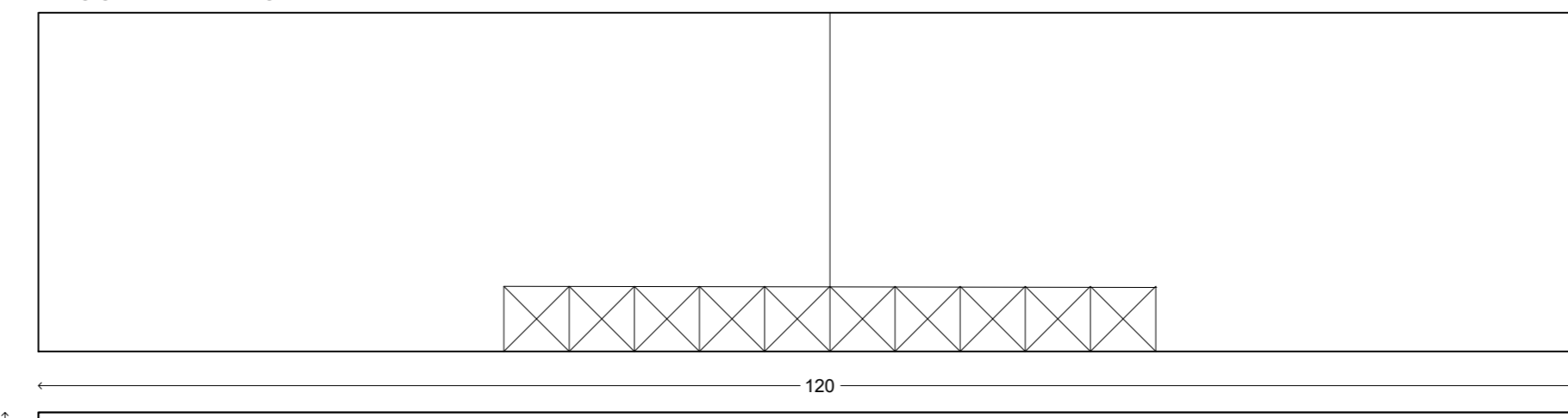
TIPOLOGIA C
villa bifamiliare
Superficie per singola unità immobiliare: mq 82
Superficie utile: mq 122,64
n° piani: 2
Volume: mc 463
n° 12



TIPOLOGIA D
6 alloggi
Superficie coperta: mq 245
Superficie utile per singola unità immobiliare: mq 96,65
n° piani: 3
Volume: mc 2.205
n° 8



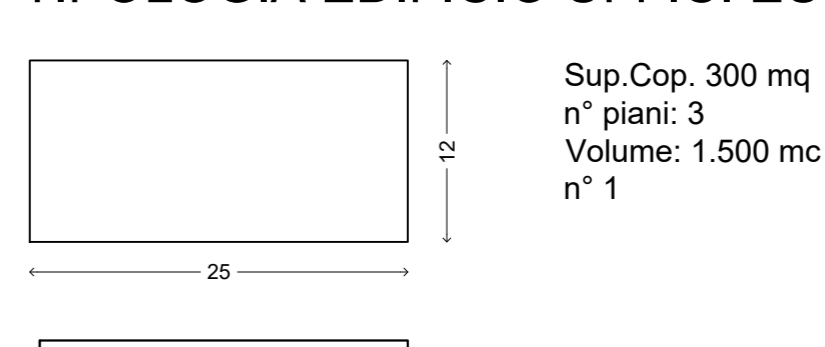
EDIFICIO COMMERCIALE TIPOLOGIA EV-MAM-ME
legge R.C. 9 gennaio 2014



Sup. Cop. 3120 mq
h=9,00 m
Volume: 27080 mc
n° 1

Eventuale piano intermedio
Eventuale garage interrato

TIPOLOGIA EDIFICIO UFFICI EU



Sup. Cop. 300 mq
n° piani: 3
Volume: 1.500 mc
n° 1

Art. 7
Disciplina per l'edificazione.

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle N.T.A. del PRG e nel Regolamento Edilizio Comunale.
L'individuazione dei lotti di intervento edilizio è riportata nella **tavola P6**

- II PUA definisce per ogni lotto:** la destinazione d'uso, la superficie coperta massima consentita, l'altezza massima dei volumi edificabili, le distanze tra fabbricati e dai confini, i limiti planimetrici di edificabilità ed un indirizzo tipologico. All'interno di questi parametri lo sviluppo progettuale può articolarsi liberamente secondo le necessità delle destinazioni residenziali, commerciali, direzionali previste.
- Indici urbanistici.** Gli indici urbanistici e destinazioni di uso adottati per il presente PUA sono gli indici di cui all'art. 4 delle NTA del PRG. In particolare gli indici urbanistici utilizzati per la formazione del PUA e delle presenti NTA sono:
SF - Superficie Fondiaria (mq)
SV - Superficie da conferire al sistema della mobilità (mq)
RC - Rapporto di copertura mq/mq
Sc - superficie coperta (mq)
H - altezza del fabbricato (mt)
SL - superficie lorda (mq) - edilizia commerciale e direzionale
V - volume (mc)
NP - numero dei piani (n.°)
Dc - distanza dai confini (mt)
De - distanza dagli edifici (mt)
Ip - indice di piantumazione (n.°/Ha)

3 - Nel rispetto dell'indirizzo delle planimetrie di progetto l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

Lotto C (SF mq 8.120)

destinazione:	supermercato e centro vendita
Tipologia Edilizia	centro commerciale di quartiere max. 4000 mq
SF	8.120 mq
RC	35%
Sc consentita	3.120 mq
SL consentita	3.000 mq
volume max consentito:	28.080 mc
h max :	9 mt.
n.° Piani max	2
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	5,5 mt. (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze dai fabbricati	10 mt.
superfici a parcheggio	10% superficie del lotto
indice di piantumazione	50/Ha

Lotto R1 (SF mq 17.364)

destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia	case uni-bifamiliari,
SF	17.364 mq
RC	30%
Sc consentita:	5.191 mq
volume max consentito:	23.100 mc
h max :	9 mt.
n.° Piani FT realizzabili	3+ eventuale sottotetto termico non abitabile
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	minimo 5,5 mt. (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze tra gli edifici	minimo 10 mt.
superfici a parcheggio	1mq x 10 mc
indice di piantumazione	50/Ha

Lotto R2 (SF mq 14.176)

destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia	case unifamiliari,
SF	14.176 mq
RC	30%
Sc consentita:	3.881 mq
volume max consentito:	19.300 mc
h max :	9 mt.
n.° Piani FT realizzabili	3+ eventuale sottotetto termico non abitabile
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	minimo 5,5 mt. (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze tra gli edifici	minimo 10 mt.
superfici a parcheggio	1mq x 10 mc
indice di piantumazione	50/Ha

Lotto U (mq 1.020)

destinazione:	uffici privati
Tipologia Edilizia	edificio 2 piani FT
SF	1.020 mq
RC	30%
Sc consentita:	306 mq
volume max consentito:	1.530 mc.
S. L. consentita	500 mq
h max :	9 mt.
n.° Piani FT realizzabili	3 + eventuale sottotetto termico non abitabile
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	5,5 mt (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze tra gli edifici	10,00 mt
superfici a parcheggio	1mq x 10 mc
indice di piantumazione	50/Ha

4. SL Superficie Lorda degli insediamenti commerciali e direzionali.
Per ogni lotto in relazione alla destinazione d'uso consentita è stata assegnata una superficie lorda max. realizzabile all'interno del volume autorizzato con l'insediamento di piani anche parziali. La distribuzione interna della SL, che deve rispettare i valori consentiti, è libera e per essa valgono tutti i requisiti di agibilità dei locali di cui al RE vigente. Nel computo della superficie lorda non rientrano le superfici di blocchi scala chiusi e dei vani ascensore - montacarichi.

N.B.: sono ammesse varianti planovolumetriche ed edilizie nelle modalità riportate all'art. 19 delle NTA ed all'art. 15 della convenzione urbanistica

art. 19
Varianti
1. E' consentito apportare in fase di esecuzione varianti per modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti di cui alla procedura richiesta per l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- l'edificazione di volumi o di spazi con configurazione non radicalmente diverse dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- la suddivisione interna dei lotti con lo spostamento, la soppressione o l'introduzione di una o più dividende con la variazione del numero degli stessi e dei corpi di fabbrica di cui alle previsioni piano volumetriche nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici di cui all'art. 7 delle N.T.A.

3. Le varianti di cui al comma 2 e non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Settore Assetto del Territorio.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni di cui al precedente comma 3 non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.