

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 – VALIDITA' DELLE NORME

La porzione di territorio del Comune di Ceggia, situata tra via Roma e via Foscolo, che insiste sui mappali 92, 94, 824, 756, 1639, 1641, del Foglio 14 (Catasto Terreni), è oggetto di Completamento del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica per il nucleo "A", per le unità minime di intervento 9, 10, 11/A, 11/B, 12, con applicazione della L.R.13/2011.

Gli interventi edificatori propriamente detti, dai quali deriva la modificazione dell'assetto di una porzione del centro, sono disciplinati da quanto previsto dalla documentazione grafica che costituisce Completamento del Piano di Recupero, dai dati dimensionali di cui alle specifiche tabelle parametriche e dal presente testo di Norma Tecnica di Attuazione.

ART.2 – CONTENUTI E FINALITA'

La Variante di Completamento del P.di.R.i.Pu è volta a perseguire:

- Il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, secondarie e dell'arredo urbano.
- Il riuso delle aree ed edifici degradati a forte polarizzazione urbana, vista la loro posizione centrale, mediante la ristrutturazione, la demolizione e la nuova costruzione.
- l'impiego di tecniche costruttive volte al miglioramento dell'efficienza energetica dei singoli involucri edilizi.

ART.3 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL COMPLETAMENTO DEL P.di.R.i.Pu.

Il Completamento del P.di.R.i.Pu. è composta da tutti i documenti e gli elaborati previsti dalle disposizioni di Legge vigenti (L.457/78 e L.61/85), facendo riferimento alla porzione di territorio interessato dall'intervento.

Nello specifico i documenti di cui si compone il Piano sono:

ELABORATI GRAFICI		
01	STATO ATTUALE Tipi di intervento, Allineamenti, Volumetrie, Utilizzazione delle aree inedificate, UMI, Estratti di Mappa e P.R.G.	varie
02	STATO DI PROGETTO Tipi di intervento, Allineamenti, Volumetrie, Utilizzazione delle aree inedificate, UMI	1:500
03	STATO DI PROGETTO Aree da cedere, Zonizzazione, Dati urbanistici P.di.R.i.pu	1:250
04	STATO DI PROGETTO VISTE TRIDIMENSIONALI	

<i>DOCUMENTAZIONE</i>		
Allegato A	Schema di convenzione	
Allegato B	Elenco catastale e attestazione disponibilità delle aree private	
Allegato C	Relazione tecnico-illustrativa	
Allegato D	Documentazione Fotografica con inserimento rendering di progetto	
Allegato E	Norme Tecniche di Attuazione	
Allegato F	Computo metrico estimativo opere da cedere al Comune	

ART.4 – METODO DI ATTUAZIONE

Ai fini attuativi si prescrive quanto segue:

4.1 - L'attuazione della variante di completamento del P.di.R.i.Pu è delegata ai soggetti attuatori del Comparto previa stipula di specifica convenzione che consideri tutti gli aspetti che fanno capo alla realizzazione del progetto;

4.2. – La convenzione deve comunque sempre accompagnarsi alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto specificando:

- la definizione dei modi e dei tempi di esecuzione;
- l'individuazione delle aree o porzioni da assoggettare a servitù pubblica;
- l'individuazione e quantificazione delle aree e/o opere da cedere per *standards*;

4.3. – all'interno della convenzione dovranno essere indicate le modalità di cessione degli *standards* primari, o della loro monetizzazione, e di tutti i vincoli previsti;

4.4. – l'attuazione degli interventi previsti dal presente P.U.A. può avvenire per stralci, coerentemente con l'individuazione delle U.M.I. definite nell'elaborato grafico denominato **2**. Tutte le U.M.I. indicate rappresentano aree soggette a separate istanze di Permesso di Costruire, l'una autonomamente all'altra. Su ciascuna U.M.I. si dovrà garantire, anche se con più istanze, almeno il completamento delle opere esterne degli alzati coerentemente con le indicazioni di Piano.

All'interno dello stesso ambito di intervento è consentita la cessione di volumetria da una UMI all'altra, fino al raggiungimento del **volume massimo di mc. 18.406,00**.

La cessione di volumetria tra soggetti attuatori, all'interno del medesimo ambito di intervento, potrà essere realizzata previo accordo tra privati e comunque entro i limiti fissati di cui al precedente capoverso.

Con il presente P.U.A. si costituiscono, tra soggetti attuatori, le relative *servitù di vedute e affaccio* sulle rispettive proprietà.

ART.5 – INTERVENTI AMMESSI E CALCOLO DELLA VOLUMETRIA

La realizzazione delle previsioni del Completamento del P.di.R.i.Pu. secondo le previsioni contenute nella documentazione di progetto sarà consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

5.1. - all'interno dello stesso ambito di intervento, e' ammessa la realizzazione di complessivi **18.406 mc.** così ripartiti:

- UMI 9: volume massimo: **mc. 3.350,00**
- UMI 10: volume massimo: **mc. 5.600,00**
- UMI 11/A: volume massimo: **mc. 4.000,00**
- UMI 11/B: volume massimo: **mc. 956,00 – SOGGETTO NON ATTUATORE**
- UMI 12: volume massimo: **mc. 4.500,00**

5.2. - Il Volume di progetto è costituito dalla somma dei prodotti della *superficie lorda di pavimento* dei singoli piani per le rispettive altezze computate da *estradosso pavimento ad intradosso solaio*, ad eccezione del piano terra la cui altezza v'è misurata da piano pavimento finito all' intradosso del solaio.

Più specificatamente:

- a) La *superficie lorda di pavimento* è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali. Dal calcolo della *sup.lorda di pavimento* sono esclusi:
 - Gli aggetti, anche con sovrastanti corpi chiusi (tetti piani, pensiline, sporti di gronda);
 - La superficie eccedente i 30 cm. dello spessore delle murature perimetrali fino al limite di 45 cm.
 - Pergolati e pompeiane a servizio della residenza;
 - Vani tecnici posti nella copertura.
 - Portici ad uso pubblico;
 - Le logge;
 - Cavedi e pozzi luce.

- b) L'altezza dell'edificio si misura a partire dalla quota media del terreno circostante o dalla quota più bassa del piano di calpestio del marciapiede sino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In caso di prospetti dotati di velette o parapetti pieni, l'altezza del fabbricato è data dalla differenza tra la quota media del terreno (quota zero) e la quota superiore della veletta o del parapetto. Vanno in deroga all'altezza massima i volumi emergenti dall'estradosso dell'ultimo solaio (torri di scale e di ascensori, camini e attrezzature per l'impiantistica), per un'altezza non superiore a ml. 3,00 (compreso solaio copertura) misurati da pavimento dell'ultimo piano praticabile.

- c) Non concorrono inoltre a formare volume edificato:
 - a. I volumi tecnici non eccedenti all'altezza di ml.3,00, oltre alla copertura.
 - b. Gli arretramenti del volume dell'edificio ai vari piani;
 - c. I porticati aperti all'uso pubblico;

d) Il metodo di calcolo viene applicato anche agli edifici cui è previsto il recupero del volume previa demolizione.

5.3. – Distanza dai confini: come da documentazione di progetto, secondo le limitazioni prescrittive dettate dal limite massimo di inviluppo. In particolare è previsto l'arretramento del fronte della parte in ristrutturazione, al fine di mantenere su via Foscolo una distanza di ml. 5,00 dal muro di protezione sul canale *Piavòn*.

5.4. – Distanza dai fabbricati: come da documentazione di progetto, secondo le limitazioni prescrittive dettata dal limite di massimo inviluppo.

5.5. – Altezza massima degli edifici: misurata come indicato per il calcolo della volumetria non potrà superare ml. 18,00. Vanno in deroga i vani tecnici posti sulle coperture.

5.6. – Terrazzi su via Roma: è consentito realizzare o mantenere i terrazzi esistenti su via Roma con sbalzo massimo di cm.100 e a condizione siano impiegate soluzioni architettoniche tali da renderli integrati alle facciate.

ART.6 – TIPI DI INTERVENTO

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento, in riferimento alle previsioni contenute nella documentazione grafica di progetto (rif. Tav. 2);

- Ristrutturazione Edilizia per gli edifici ricadenti nelle u.m.i.10 - 11/A e 12
- Ristrutturazione con vincolo parziale per l'edificio interno alla u.m.i. 11/B.
- Ristrutturazione urbanistica per l'edificio ricadente in u.m.i 9

ART. 7 – STANDARD URBANISTICI

Per la realizzazione dell'intervento devono essere realizzate le superfici a standards secondo la normativa nazionale L.122/89 per le aree a parcheggio, sia per il residenziale che per il commercio, L.R. 61/85 art. 25 per le superfici commerciali e secondo le vigenti N.T.A.

Ove non possibile, è consentita la monetizzazione degli standard primari (parcheggi e verde pubblico) o il reperimento di aree nel raggio di 200 mt di distanza.

ART. 8 – VINCOLI DI DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso degli edifici in questione, delle aree libere e dei percorsi, devono uniformarsi a quanto previsto dal presente testo di norme tecniche di attuazione e dalla documentazione grafica di progetto allegata.

In particolare al piano terra degli edifici in ristrutturazione (u.m.i. 9-10-11/A e 12) è consentita la destinazione d'uso commerciale, ai piani superiori residenziale e direzionale.

ART.9 – SPAZI PER PARCHEGGI

Le aree a parcheggio non potranno essere adibite ad uso diverso, quale deposito permanente di merci o materiali e/o sosta permanente di mezzi.

ART.10 – LINEE DI INVILUPPO

Stabilita la volumetria massima consentita, le linee di inviluppo orizzontali indicate nella documentazione grafica allegata, sono prescrittive per le indicazioni progettuali (arretramento del fronte su via Foscolo, portico, ecc), come pure il numero di piani specificato.

In particolare:

- a) Ambiti di edificazione sono le linee indicate con *punteggiatura grossa* che indicano il limite massimo di fabbricazione, rispetto ad esse è consentito l'arretramento;
- b) Ambito di edificazione limitatamente al piano terra: sono le linee indicate con *punteggiatura fine* che individuano l'arretramento del piano terra per la formazione di portici ad uso pubblico/privato. Rispetto ad esse è consentito l'allargamento del portico, mai la riduzione.

Art.11 - INTERVENTO EDIFICATORIO

La progettazione a livello attuativo deve essere condotta secondo criteri volti ad assicurare la formazione di un complesso edificatorio unitario ed organico in armonia con il recupero urbano dell'area interessata dal presente P.U.A.

Gli spazi e i percorsi pedonali in progetto saranno realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive conformi alla sistemazione dell'arredo urbano di via Foscolo e di via Roma e in adeguamento alle parti nuove realizzate.

Negli elaborati è compresa un'indicazione plani-volumetrica per gli edifici. Tale rappresentazione costituisce un riferimento esplicativo di come potrà svilupparsi la trasformazione edilizia in attuazione dello P.U.A. così come strutturato. La composizione architettonica dovrà essere curata in ogni suo dettaglio per conferire all'intervento un inserimento gradevole nel contesto urbano.

ART.12 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente normato dal presente testo, valgono le disposizioni degli strumenti urbanistici in vigore.