

COMUNE di MARTELLAGO
PROVINCIA di VENEZIA



PIANO di LOTTIZZAZIONE

Z.T.O. C2.3 – CENTRO OLMO - ACCORDO P.I. n° 59/15

FG. 13 MAPPALE 301,302,303,659 VIA CASATI - MATTEOTTI

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

committente:

DREAM HOUSE SRL

Piazza IV Novembre 104, 30030 Martellago (Ve)

progettisti:

ARCHITETTO MONICA CORNELLO

GEOMETRA CLAUDIO BERGO

LOTTIZZAZIONE C2.3

AMBITO di INTERVENTO PRIVATO di PROPRIETA' PRIVATA

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

ART.1 – NORME GENERALI

Gli interventi edilizi relativi al Piano di Lottizzazione della Zona Territoriale Omogenea C2.3, riguardanti le opere di urbanizzazione e l'edificazione nei singoli lotti dovranno avvenire in conformità a quanto disposto dalle presenti norme.

Nelle stesse vengono definiti i criteri generali da seguire nella progettazione degli spazi, sia pubblici che privati, nonché dei fabbricati, nel rispetto delle norme fissate dal Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi n. 2 e delle disposizioni del PAT del Comune di Martellago.

ART. 2 – ELABORATI

Gli elaborati del al Piano di Lottizzazione C2.3 sono:

- Tav. A.0 – inquadramento territoriale della zona oggetto d'intervento
- Tav. A.1 – rilievo celerimetrico e planoaltimetrico
- Tav. A.2 – stato di fatto
- Tav. A.3 – calcolo superfici
- Tav. A.4 – documentazione fotografica
- Tav. A.5 – progetto
- Tav.A.5a – planivolumetrico
- Tav. A.6 – progetto viabilità pedonale e carraia
- Tav. A.7 – arredo urbano e verde pubblico
- Tav. A.8 – progetto rete smaltimento acque nere
- Tav. A.9 – progetto rete elettrica
- Tav. A.10 – progetto rete gas
- Tav. A.11 – progetto rete idrica
- Tav. A.12 – progetto rete telefonica
- Tav. A.13 – progetto illuminazione pubblica
- Tav. A.14 – segnaletica stradale
- Tav. A.16 – progetto fabbricato unifamiliare

Tav. A.17 – progetto fabbricato bifamiliare tipo 1

Tav. A.18 a.b.c – progetto fabbricato a blocco

Tav. A.19 – progetto fabbricato bifamiliare tipo 2

ART. 3 – Modalità di attuazione del P.d.L.

Come definito dall'art. 12 delle N.T.O del P.I. n°2, l'ambito sarà oggetto di convenzione urbanistica con il comune di Martellago nella stessa saranno definiti i termini e le modalità di attuazione del P.d.L.

Il presente PdL C2.3, si attua in un unico comparto edificatorio corrispondente all'intera superficie dello stesso, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85, al suo interno è suddiviso in 4 macro lotti frazionati in singoli lotti per ognuno dei quali la ditta attuatrice potrà ottenere singoli permessi di costruire/ Scia, così come definito nei successivi articoli ed identificato nelle tavola n. A.5

Lotto 1: macrolotto suddividibile al suo interno in singoli lotti si possono realizzare unità bifamiliari e blocco

Lotto 2: macrolotto suddividibile al suo interno in singoli lotti si possono realizzare unità a bifamiliari e blocco

Lotto 3: macrolotto suddividibile al suo interno in singoli lotti si possono realizzare unità uni-bi e trifamiliari

Lotto 4: ambito oggetto di trasferimento per la realizzazione d'intervento di edilizia residenziale a canone sociale promosso da ATER - l'attuazione di programmi costruttivi di edilizia sociale (ERS) – alloggi a canone sostenibile (D.G.C. n° 197 del 17/08/2015).

ART. 4 – Modifiche al P.d.L.

Nel rispetto del dimensionamento e della conformazione globale dell'intervento, che sarà approvato, sono ammesse variazioni senza che ciò comporti il rilascio di provvedimenti autorizzativi di variante al P.d.L., ma la verifica in fase di approvazione dei singoli permessi di costruire del rispetto dei parametri stereometrici ed urbanistici previsti per la ZTO C2.3, questo limitatamente a:

- tipologia degli edifici, fermo restando i parametri urbanistici stabiliti dal P.I. e PRG
- diversa distribuzione del volume all'interno del macrolotto
- variazioni di sagoma dell'edificio all'interno dell'area edificabile
- variazione del posizionamento degli accessi carrai e pedonali, con prescrizione di acquisire se necessario il parere del Comando di Polizia Municipale e che lo spostamento non interferisca con le superfici destinate a parcheggio

Si fa obbligo che prima della fase di collaudo, a seguito di eventuali modifiche, ovvero di varianti non soggette a provvedimenti autorizzativi, venga presentata ed approvata dalla Giunta Comunale variante a consuntivo. Eventuali modifiche apportate alle opere realizzate successivamente alla cessione delle aree al Comune di Martellago, ovvero alla presentazione del collaudo finale, saranno assoggettate esclusivamente al parere degli enti competenti senza che ciò implichi la redazione di nuovi elaborati grafici del PdL.

ART. 5 – Parametri urbanistici degli edifici

I parametri urbanistici degli edifici dovranno rispettare quanto riportato nelle NTO del PI n°2 nonché quanto specificato nella scheda di ZTO C2.3 allegata al PI.

Esclusivamente per il lotto n. 4 oggetto di trasferimento per la realizzazione d'intervento di edilizia residenziale a canone sociale promosso da ATER è ammessa l'edificabilità a 3 metri dal confine verso il parco. E' comunque fatta salva l'applicazione dei criteri del computo dei volumi e distanze dai confini e fabbricati stabiliti dalla Legge Regionale 21/96 e s.m.i. e del Dlgs n. 28 del 03/03/2011 con esplicito riferimento riferito al bonus volumetrico del 5% per i progetti che assicurano una copertura dei consumi energetici superiore al 30% rispetto ai minimi obbligatori.

ART. 6 – Opere urbanistiche e sottoservizi da realizzare

L'intervento prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a soddisfazione anche degli standard urbanistici quali la viabilità stradale, parcheggi, pista ciclabile e marciapiedi area a parco e gioco illuminazione pubblica, nonché tutti i sottoservizi rete di smaltimento acque nere e bianche rete elettrica gas e telecom.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla compatibilità idraulica si rimanda alla specifica relazione, oltre al parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e dal Genio Civile Regionale, entrambi acquisiti e agli atti.

Le opere previste per le aree da trasformare a standard, all'interno dell'ambito d'intervento, saranno realizzate dalla ditta committente, nel rispetto quanto previsto dalla convenzione urbanistica e saranno cedute all'amministrazione comunale con specifico atto, a seguito della cessione i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dell'amministrazione comunale allo stesso modo i sottoservizi saranno ceduti agli enti gestori. Il tutto previo specifico collaudo.

Martellago 28/12/2016



arch. Monica Cornello

geom. Claudio Bergo

