



architettura & Ingegneria
Via Esperanto, n.1/a
11100 Aosta (AO)
tel./fax 0165 32830
email ing.pallu@libero.it
pec serafino.pall@ingpec.eu



ing. serafino pallù - arch. luca pallu
coll. : geom. mirco chapel

OGGETTO:

**Piano Urbanistico di Dettaglio Area
di Trasformazione
AT1 Dora- Borgnalle
Zona di trasformazione Ba132**

COMMITTENTE : Vacchiero Pietro Luigi
De Bona Renato
Rizzotto Maria Luisa
Sartor Mara

SCALA:

TAVOLA: **A13**

UBICAZIONE :

Comune di Aosta

Località Croix Noire

11100 Aosta (AO)

DATA: agosto 2015

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO:

aprile 2018

COMUNE DI AOSTA

AREA AT1 DORA – BORGNALE

“INSEDIAMENTI ESISTENTI IN AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE URBANA”

P.U.D. : NORMATIVA DI ATTUAZIONE DELLA SOTTOZONA **BA132**
IN MERITO AGLI INTERVENTI AMMISSIBILI ED ALLA LORO PROGETTAZIONE ED
ESECUZIONE.

ART. 1 *DISPOSIZIONI PRELIMINARI*

1. Con riferimento alle determinazioni del Piano Regolatore Generale e delle Norme Tecniche di Attuazione concernenti le generalità delle zone B “Insedimenti Esistenti in Aree di grande trasformazione Urbana” di cui all’art. 21 , la presente normativa precisa le norme da osservare per la progettazione e l’esecuzione dell’intervento medesimo previsto in un unico lotto .
2. Con riferimento alla disposizione planimetrica degli spazi collettivi e dei singoli lotti la presente normativa provvede, così come risulta nella relativa tavola planimetrica :
 - i. all’ubicazione delle aree destinate a verde e a parcheggio;
 - ii. all’indicazione planimetrica del fabbricato di nuova costruzione precisandone il massimo ingombro del sedime;
 - iii. all’indicazione dei corpi da demolire.

ART. 2 *DEFINIZIONI*

1. In coerenza con le Norme Tecniche di Attuazione sono dettate le seguenti definizioni :

- i. per superficie utile abitabile ed agibile (SU) dell'edificio si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- ii. per superficie coperta (SC) degli edifici si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. ;
- iii. per altezza massima consentita, nella fattispecie per coperture piane o curvilinee, si intende quella valutata dalla quota di pavimento del primo piano non completamente interrato fino alla quota più elevata della copertura.

ART. 3 *MODALITÀ DI ATTUAZIONE*

1. L'intervento unitario è attuabile previa acquisizione di concessione edificatoria.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo comma 2 o alla previsione della loro attuazione da parte del Comune entro il quinquennio successivo dal rilascio de ; in difetto il richiedente del permesso di costruire potrà provvedere all'esecuzione diretta delle opere di cui sopra con l'eventuale scorporo degli oneri di urbanizzazione.

2. Ai fini di cui al comma 1, costituiscono opere di urbanizzazione primaria:

- i. l'adeguamento e la rettifica del marciapiede lungo Via Ernest Page e Via della Croix Noire per una lunghezza di circa 113,00 metri lineari sull'area già acquisita al patrimonio comunale a seguito di esproprio (mappale n. 1853 , Foglio 58) secondo le previsioni progettuali della nuova rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra le suindicate strade comunali (muro in c.a. sottofondi ,pavimentazione in masselli di cls autobloccanti con strato di usura al quarzo dello spessore di 8 cm, bordure in pietra dim. 14 x 25 cm. e parapetto metallico) ;
- ii. collocamento , al di sotto del marciapiede di cui al punto - i. - , di sottoservizi costituiti da due tubazioni in corrugato PE-AD del diametro Ø 125 per cavi interrati;

- iii. predisposizione delle opere di illuminazione pubblica con la realizzazione dei pozzetti (uno ogni 23,00 metri) e dei plinti di fondazione dei portapalo secondo le indicazioni , all'atto esecutivo, dell'Area T3 – Servizio Viabilità -;
3. Costituiscono opere accessorie :
- i. la sistemazione dell'area , contenuta tra il confine attuale e quello d'esproprio , a tappeto erboso nell'eventualità che all'atto della richiesta dell'agibilità dell'intervento edilizio non sia stata ancora realizzata la rotatoria all'incrocio tra via E. Page e via della Croix Noire ;
 - ii. la manutenzione dell'area verde di cui al punto - i. - (irrigazione, sfalci , ecc.) al fine di garantirne la perfetta gestione e il decoro dell'intorno per tutto il periodo intercorrente tra il rilascio dell'agibilità e la realizzazione della rotatoria stessa.

ART. 4 *GLI INTERVENTI : DISPOSIZIONI GENERALI*

- 1. L' intervento dell'opera proposta deve riguardare anche la sistemazione del terreno nel suo complesso , ivi compresi l'inerbimento e la piantumazione delle aree a ciò destinate , come evidenziato nelle tavole progettuali , mettendo a dimora le essenze indicate in relazione di altezza non superiore a 2,50 metri;
- 2. Ogni istanza diretta al conseguimento del permesso di costruire deve essere corredata da idonea documentazione atta ad illustrare compiutamente le opere da eseguire.

ART. 5 *GLI INTERVENTI : DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO*

La sottozona " Ba132 " è direttamente servita dalle strade cittadine di Via Ernest Page e Via della Croix Noire ed è soggetta in un unico intervento (UMI 1) che comprende :

- 1. la realizzazione di un'area interrata che si sviluppa su un solo livello;

2. la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale abitativa su quattro piani fuori terra.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

1. La superficie fondiaria del lotto insistente nella sottozona "Ba132" è pari a 2.882,00 m², la cui capacità edificatoria è però comprensiva anche della superficie espropriata pari a 518,00 m² in quanto non ricompensata per espresso impegno dei proprietari e si dovrà operare nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

PARAMETRI N.T.A. SOTTOZONA DI TRASFORMAZIONE " BA132 "

Con riferimento al P.R.G.C. vigente.

Art.6 comma 1 : Attuazione mediante P.U.D.

Art. 6 comma 12 lettera "a" : Aree verdi in piena terra = 0,18 m² x Sur - Min. 1 albero /50 m² -

Art. 6 comma 12 lettera "c" : Dotazione per la sosta :

- 0,50 m² x SU residenziale + m² 1/10 m³ Min. 1 posto auto + 1 autorimessa ogni alloggio;
- 0,40 m² x SU artigianale + m² 1/10 m³;
- 1,40 m² x SU commerciale + m² 1/10 m³;
- 1,00 m² x SU ufficio + m² 1/10 m³;

ST Superficie Fondiaria = 3.400,00 m²

SU Superficie Utile abitabile/agibile consentita : 3.400,00 x 0,71 = 2.414,00 m²

Art.. 21 comma 8 lettera a) : aree da cedere al Comune

- Deve essere assicurata la cessione gratuita al Comune, purché entro i confini dell'area della trasformazione, di superfici in piena terra destinate o da destinarsi agli spazi pubblici o riservati di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 5 (attrezzature e impianti riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi ex art. 3 D.M. LL.PP. 2.4.1968, n. 1444), nella misura di:
 - 0,42 mq per ogni metro quadrato di SUR per le destinazioni «residenza» e «ricettiva»
 - 0,96 mq per ogni metro quadrato di SUR per le destinazioni «commerciale» e «terziario» ,

Nel merito essendo l'area in argomento già edificata , le cessioni di cui sopra vengono calcolate deducendo dalla capacità edificatoria totale la quantità di SUR già esistente.

Qualora le aree in cessione non siano individuabili, per quantità e dislocazione, all'interno dell'area di trasformazione, è ammessa la corresponsione del valore equivalente alla quantità dovuta, con riferimento all'area oggetto di intervento da stimarsi a valore di mercato e da introitarsi in apposito capitolo di bilancio destinato all'acquisizione di aree a servizi.

Art. 21 comma 8 lettera b) : limiti di edificabilità

- Capacità edificatoria = 0,71 m²/ m²
- Altezza massima = 20 metri
- Numero dei piani = 6
- Volume massimo ammesso : 10.439,94 m³

2. Distanze tra edifici e dai confini :

Vale quanto stabilito dall'art. 10 comma 5 delle NTA nei confronti dei lotti e delle costruzioni confinanti :

- distanze minime dai confini: 5 metri e in ogni caso la distanza dai confini non potrà essere inferiore alla metà della altezza massima dell'edificio;
- la distanza fra edifici sarà la somma delle rispettive distanze dal confine come sopra calcolate;
- analogo criterio vale per edifici di una stessa proprietà o di proprietà specificatamente assoggettate ad appositi atti di vincolo;
- la distanza fra pareti finestrate non può essere inferiore a 10 metri anche qualora una sola delle due pareti sia finestrata.

3. Distanze minime dalle strade :

- Vale quanto stabilito dall'art. 10 comma 1 delle NTA vigenti .

4. Osservanza alle carte ostacoli di Aerodromo (ICAO):

- Vale quanto indicato nelle *“mappe di vincolo limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea”* (D.Lgs 151 del 15 marzo 2006 – art. 707 commi 1.2.3.4 del Codice Della Navigazione), giusta approvazione ENAC con nulla osta pubblicazione n. 0081547/IOP dell'8 luglio 2013 , dalla quale emerge che la superficie di avvicinamento (Approach Surface – AS -) è una superficie inclinata compresa tra 576,00 e 586,00 m.s.l.m.

DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERVENTO

1. Prevalentemente residenziale abitativo , con l'opportunità di ulteriori destinazioni d'uso consentite dal comma 8 art. 19 delle NTA del P.R.G.C.

ATTIVITA' COMPATIBILI

1. Commerciale o terziario , salvo adeguamento agli standard urbanistici previsti all'art. 6 , comma 12 lettera “c” delle NTA del P.R.G.C , con l'obbligo della cessione gratuita di terreno o la corresponsione del valore equivalente alla quantità dovuta , così come previsto dall'art. 21 , comma 8 delle NTA del PRGC .

CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Demolizione dell'edificio esistente indicato nella planimetria di progetto.
2. Nuova costruzione nel rispetto delle sagome indicate in cartografia e dei parametri urbanistici sopra riportati e delle seguenti prescrizioni:
 - l'intervento dovrà seguire le indicazioni delle tavole progettuali,
 - l'edificio dovrà essere di tipo residenziale ;
 - la copertura potrà essere piana e/o curvilinea e contenere le dotazioni necessarie per rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 3 lettere “a” e “b”;

- i prospetti del nuovo intervento dovranno essere trattati secondo criteri di uniformità o innovativi rispetto alle soluzioni architettoniche del tessuto urbano circostante e secondo le indicazioni di massima indicati nei grafici ;
3. Aree esterne
- Le aree esterne, sia quelle in piena terra che quelle su strutture in c.a., dovranno essere sistemate a verde prativo adeguatamente alberate con essenze locali pregiate di altezza max. 2,50 m ;
 - tutta l'area prativa privata potrà essere recintata lungo gli spazi pubblici e lungo i confini con siepi sempreverdi di altezza non superiore a 160 cm;
 - l'area ceduta di 518,0 m² per la realizzazione della futura rotatoria , giusta Deliberazione della Giunta Comunale n.78 del 20/04/2012, resterà nella disponibilità dei proponenti il PUD , con l'obbligo di curarne il verde e provvedere al suo mantenimento e custodia fino alla realizzazione dell'opera comunale.

ART. 6 *TEMPISTICA ATTUATIVA*

L'inizio dei lavori sarà legato ai tempi tecnici necessari per l'ottenimento del permesso di costruire che si presume si possa indicare in 3-4 mesi dall'approvazione delle presenti norme tecniche.

La stima dei tempi di attuazione rispecchia indicativamente il seguente schema temporale:

- giugno 2018 esame PUD da parte della Commissione Edilizia ;
- settembre 2018 presunta approvazione del PUD dal Consiglio Comunale;
- ottobre 2018 presunta approvazione del complesso edilizio da parte della Commissione Edilizia Comunale;
- novembre 2018 rilascio del titolo abilitativo (C.E.);
- dicembre 2018 inizio lavori ;
- dicembre 2021 ultimazione lavori.