



Rif. 496E/13

COMUNE DI SANDRIGO

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

“VIA GALLETTO”

tra via Galletto, via Dante Alighieri, e via 1° Maggio

ALLEGATO “B”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO N.1

Creazzo, li 21 Gennaio 2014

POLIPROGETTO S.r.l.
Il Direttore Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Dalla Vecchia

INDICE

Art. 1	Campo di applicazione	pag.	3
Art. 2	Elaborati	pag.	3
Art. 3	Richiami al P.I. - Normativa e accordo perequativo pubblico privato	pag.	4
Art. 4	Carattere della disciplina urbanistica	pag.	5
Art. 5	Opere di urbanizzazione	pag.	5
	Criteri di progettazione	pag.	6
Art. 6	Edificazione	pag.	7
	a. Generalità	pag.	7
	b. Tipologie edilizie	pag.	7
Art. 7	Normativa di riferimento	pag.	8

Art. 1. Campo di applicazione

La disciplina urbanistica del Piano di Lottizzazione tra Via Galletto, via Dante Alighieri, e via 1° Maggio, vale per le aree identificate nelle planimetrie progettuali e comunque per le aree delimitate nel rilievo topografico per una superficie indicativa di mq. 13'170.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità del Piano di Lottizzazione.

Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati derivanti al più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del Piano di Lottizzazione, delle superfici delle aree per servizi.

Art. 2. Elaborati

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento territoriale	Sc. varie
Tav. 2	Rilievo - Stato attuale	Sc. varie
Tav. 3	Zonizzazione	Sc. 1:500
Tav. 4	Aree da cedere	Sc. 1:500
Tav. 5	Reti tecnologiche: acque nere - acque pluviali - acquedotto - gas	Sc. 1:500
Tav. 6	Reti tecnologiche: elettrica - illuminazione pubblica - telefonica	Sc. 1:500
Tav. 7	Sezioni stradali	Sc. 1:500
Tav. 8	Sistemazione aree verdi - segnaletica orizzontale e verticale	Sc. 1:500

Allegato "A" Relazione tecnica illustrativa - visure catastali

Allegato "B" Norme tecniche di attuazione

Allegato "C" Prontuario di mitigazione ambientale

Allegato "D" Bozza di convenzione

Allegato "E" Relazione compatibilità geologica

Allegato "F" Relazione di compatibilità idraulica

Allegato "G" Valutazione previsionale clima acustico

Allegato "H"	Computo metrico estimativo
Allegato "I"	Capitolato speciale d'appalto
Allegato "L"	Documentazione fotografica
Allegato "M"	Copia pareri Enti

Art. 3. Richiami al P.I. - Normativa e accordo perequativo pubblico privato

Il P.I. individua l'area oggetto dell'intervento come zona residenziale di espansione e recepisce l'accordo perequativo pubblico privato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 3 agosto 2011, da assoggettare all'approvazione di uno strumento attuativo.

Nell'ambito d'intervento è prevista la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune;
- realizzazione di parcheggio attrezzato a servizio degli insediamenti limitrofi da cedere al Comune;
- ri-asfaltatura delle strade esistenti, via Dante Alighieri e via 1° Maggio, per la parte esterna e prospiciente all'ambito territoriale previsto;
- costruzione di fabbricati a destinazione residenziale.

Gli standards di urbanizzazione primaria e secondaria (verde e parcheggio) sono stati ricavati tenendo in considerazione le indicazioni contenute nell'accordo perequativo, su una volumetria massima edificabile di mc. 10'329, corrispondente a n.69 nuovi abitanti insediabili.

Viene inoltre richiesta la realizzazione di un parcheggio a servizio degli insediamenti limitrofi.

Le opere di urbanizzazione e gli spazi a verde e parcheggio saranno realizzati in base ad un progetto generale redatto ai sensi del successivo art. 5.

La costruzione dei fabbricati è soggetta alle disposizioni generali di legge e alle prescrizioni dell'art.6.

Le destinazioni d'uso ammesse per le singole aree sono le seguenti:

Area per opere di urbanizzazione e standard:

- strade, percorsi pedonali e ciclabili, aiuole, verde, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Area Residenziale:

- edifici ad esclusivo uso residenziale e accessori alla residenza (percorsi, parcheggi, verde, modesti impianti tecnologici fuori terra); sono ammesse nell'area tutte le attività compatibili.

La volumetria edificabile da considerare è quella concordata nell'accordo perequativo e indicativamente suddivisa nei lotti privati individuati nella tav. n.3 di Zonizzazione. Sarà possibile una trasposizione del volume edificabile previsto nei singoli lotti fino ad una percentuale massima del 15% rispetto a quello realizzabile su ciascun lotto.

Per ogni unità immobiliare devono essere previsti appositi spazi a parcheggio privato nel rispetto con un minimo di 1 mq. ogni 10 mc., come previsto dalla Legge n°122/89.

L'obbligo di realizzazione di 1 posto auto per unità abitativa è già ampiamente soddisfatto nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico.

Art. 4. Carattere della disciplina urbanistica

Sono **prescrittive o massime** le disposizioni riguardanti:

- il volume complessivo del Piano di Lottizzazione nei limiti stabiliti nelle tavole di progetto;
- l'altezza dei piani degli edifici previsti;
- le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici;
- la normativa richiamata delle vigenti N.T.A. del P.I. e dell'accordo perequativo approvato, con le integrazioni previste nelle presenti norme particolari di attuazione.

Art. 5. Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione saranno eseguite come previsto dal presente progetto, che è stato redatto sulla base dei seguenti criteri di progettazione e con attenzione ai metodi e alle tecnologie per la strutturazione ecologica dell'ambiente residenziale.

L'intervento di urbanizzazione dell'area sarà realizzato in un unico stralcio.

La dimensione delle singole aree, potrà subire lievi modifiche conseguenti alla loro realizzazione e ai frazionamenti, fermo restando il rispetto delle quantità minime previste per legge.

Oltre alle superfici standards previste dalla normativa, fatto salvo il parcheggio a servizio degli insediamenti limitrofi, non sono individuati ulteriori spazi pubblici o di uso pubblico.

Il progetto definisce la sistemazione delle aree verdi, dei parcheggi, dei percorsi e delle alberature.

La sistemazione delle aree verdi è incentrata in un progetto comprendente la sistemazione delle aree scoperte, caratterizzate mediante spazi pedonali e specie arboree adatte alle condizioni climatiche del territorio, come da elenco al punto 11.1.5 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (allegato n.6 del P.I.).

In fase esecutiva saranno possibili spostamenti delle aree destinate a parcheggio, senza alterare le superfici e il numero dei posti auto previsti, in modo da permettere maggiore flessibilità nell'individuazione degli accessi ai lotti privati.

Criteri di progettazione

La definizione di dettaglio, degli spazi pubblici del presente progetto e delle opere di urbanizzazione, segue i seguenti criteri generali:

- le pavimentazioni distinguano le aree destinate alla circolazione ed alla sosta delle varie tipologie di veicolo;
- i percorsi pedonali sono di materiali permeabili, non sdruciolevoli e di facile manutenzione e sostituzione e non presentano barriere architettoniche;
- sono studiati in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nei percorsi ciclabili e pedonali;

- le aree non pavimentate sono sistemate a verde, con formazione di tappeto erboso calpestabile;
- le alberature, sono disposte in maniera tale da creare zone d'ombra, sulle aree verdi e sulla sosta dei veicoli nei parcheggi, ove sia possibile la messa in dimora;
- tutte le aree pubbliche sono dotate di pubblica illuminazione studiata in modo adeguato per le diverse tipologie di spazio e per le diverse funzioni.

Art. 6. Edificazione

a. Generalità

La quota di riferimento urbanistico per la misurazione e verifica delle altezze e degli altri parametri urbanistici si farà riferimento a quanto previsto nelle norme del P.I. vigente.

Per le aree private, fatta salva la progettazione delle strade e dei parcheggi privati con vincolo ad uso pubblico, la definizione di dettaglio delle sistemazioni avverrà in sede di presentazione dei progetti edilizi dei singoli lotti o aree e dovrà seguire i seguenti criteri prescrittivi:

- le aree esterne dovranno essere sistemate e mantenute decorosamente;
- ove possibile, le pavimentazioni esterne dovranno essere di tipo permeabile/semipermeabile;
- per le recinzioni, la definizione di dettaglio avverrà in sede di presentazione del progetto edilizio.

b. Tipologie edilizie

La tipologia costruttiva prevede la realizzazione di edifici bifamiliari e piccole palazzine con possibilità di locali interrati o semi-interrati.

Dovrà essere obiettivo primario della progettazione edilizia la creazione di un clima salubre all'interno degli edifici adottando, per quanto possibile, i criteri di edilizia ecologica volti al risparmio energetico e all'impiego di materiali naturali e innocui per la salute delle persone.

Gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici potranno essere posti all'esterno degli edifici o sulle facciate degli stessi, solamente se non realizzabili all'interno dei volumi, in forza di specifiche norme di sicurezza

e/o per incompatibilità tecnica, in tali casi gli impianti dovranno essere adeguatamente mascherati e non costituire elementi di disturbo e/o di degrado architettonico.

Gli impianti di ricezione radio-televisiva dovranno essere con le antenne collocate in posizione defilata, in modo tale da ridurre al minimo il loro impatto visivo.

Le facciate esterne dovranno essere prevalentemente intonacate o in mattoni a faccia vista e tinteggiate con colori tenui, escluse le tonalità dell'azzurro e del verde.

Come indicato dalla tavola grafica n.3 "Zonizzazione", sarà possibile derogare alle distanze tra fabbricati, con facciate finestrate, fino ad una distanza minima di 3 metri.

Art. 7. Normativa di riferimento

Per tutto ciò non specificato nelle presenti N.T.A., si rimanda alla seguente documentazione di riferimento:

- Accordo perequativo pubblico privato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 3 agosto 2011;
- Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione n.49 R.G. del 27 luglio 2012.