

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ALLEGATO B

Norme Tecniche di Attuazione del PUA

INTERVENTO DENOMINATO: BORGO MASONA

(Area residenziale a Sandrigo, via Masona)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Norme Tecniche di Attuazione del PUA

INTERVENTO DENOMINATO: BORGO MASONA

(Area residenziale a Sandrigo, via Masona)

Committente: Vigolo Ristrutturazioni
srl

.....

Progettista: Arch. Cason Manuel

.....

Timbro:

.....

Timbro:

.....

Urbanistica / Edilizia Privata – Comune di Sandrigo

Settore Urbanistica – Norme Tecniche di Attuazione PUA versione n° 2 del 12/04/2016

INDICE

TITOLO PRIMO – CONTENUTI DEL PIANO	pag. 3
Articolo 1 – Premesse.....	pag. 3
Articolo 2 – Elaborati del PUA.....	pag. 3
TITOLO SECONDO – DESTINAZIONI D’USO	pag. 5
Articolo 3 – Usi del suolo.....	pag. 5
Articolo 4 – Destinazioni d’uso.....	pag. 5
Articolo 5 – Tipologie edilizie – metodi di misurazione.....	pag. 5
Articolo 6 – Verde pubblico (opere di urbanizzazione).....	pag. 6
Articolo 7 – Viabilità e parcheggi.....	pag. 6
Articolo 8 – Recinzioni ed accessi.....	pag. 6
Articolo 9 – Disciplina dei materiali e dei colori prescritti o ammessi.....	pag. 7
Articolo 10 – Vani tecnici per impiantistica.....	pag. 8
Articolo 11 – Orientamento delle falde.....	pag. 8
TITOLO TERZO – MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO	pag.9
Articolo 12 – Attuazione del PUA.....	pag.9

TITOLO PRIMO – CONTENUTI DEL PIANO

Articolo 1 - Premesse

Il presente piano è formato ai sensi della Legge Regionale n°11 del 23/04/2004, e del D.P.R. n°380/01 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo corpo di circolari esplicative, nonché delle altre Leggi statali e regionali attinenti alla materia urbanistica ed edilizia qui trattate.

Il presente piano attua quanto disposto dalla vigente pianificazione attraverso il piano degli interventi e nello specifico si preoccupa di attuare quanto definito all'art.27 del vigente piano degli interventi. (Marzo 2015)

Parametri urbanistici:

L'area C 2.1 può essere realizzata a fronte della demolizione dell'elemento di degrado numero 1 con un volume calcolato come dall'Art. 12. Gli edifici dovranno avere altezza massima limitata a due piani, con tipologia unifamiliare/bifamiliare/schiera. L'intervento dovrà avere caratteristiche di impianto, tipologiche e di scelta dei materiali coerenti con le indicazioni per le zone agricole con particolare riferimento al Borgo rurale di via Masona/via Monte Ortigara di cui farà parte.

L'intervento è soggetto a:

- opere di urbanizzazione primaria: realizzazione di almeno un posto auto esterno pubblico/di uso pubblico per ogni unità abitativa;
- opere di urbanizzazione secondaria: non dovute;
- cessione di parte dell'area per la messa in sicurezza di via Masona;
- relativa realizzazione di marciapiede per un importo minimo di 18.000 €;
- realizzazione di eventuali altre opere di urbanizzazione collegate a compensazione degli oneri primari e secondari;
- mitigazione ambientale da realizzarsi al confine della nuova zona e comunque a non più di tre metri dalla zona edificabile.

Articolo 2 – Elaborati del PUA

Il presente piano si compone dei seguenti elaborati:

DOCUMENTI:

- Relazione tecnica illustrativa, dati tecnici e consistenza (ALLEGATO A);
- Norme tecniche di attuazione del Piano (ALLEGATO B);
- Computi metrici estimativi (ALLEGATO C);
- Schema di Convenzione (ALLEGATO D);

- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica;
- Prontuario per la mitigazione ambientale (ALLEGATO E);
- Progetto valutazione del clima acustico;

ELABORATI GRAFICI:

- Tavola n. 1: Inquadramento territoriale;
- Tavola n. 2: rilievo stato attuale e piano quotato di progetto;
- Tavola n. 3: planimetrie di progetto con modalità d'intervento, inviluppi, dimensione lotti;
- Tavola n. 4: planimetria generale della rete acque meteoriche e rete Gas, rete fognature e rete idrica, sezioni fognature, particolari costruttivi acque meteoriche. Rete Enel.
- Tavola n. 5: Dimostrazione dei triangoli di visibilità e sezioni di progetto
- Tavola n. 6: Planimetria di progetto con segnaletica stradale
- Tavola n. 7: Prospettive assonometriche dell'intervento
- Tavola n. 8: Inquadramento territoriale LOTTO B;
- Tavola n. 9: Pianta prospetti e sezioni con schema per il calcolo del volume nuovo intervento lotto B;
- Tavola n. 10: Inquadramento territoriale LOTTO D;
- Tavola n. 11: Pianta prospetti e sezioni con schema per il calcolo del volume nuovo intervento lotto D;
- Tavola n. 12: Schema per il calcolo del volume nuovo intervento lotto D;

TITOLO SECONDO – DESTINAZIONI D’USO

Articolo 3 – Usi del suolo

Gli usi del suolo consentiti nel presente piano corrispondono a quelli individuati negli elaborati grafici del PUA e si suddividono nelle seguenti classi:

- Residenziale;
- Verde pubblico e privato;
- Viabilità e parcheggi.
- Aree destinate a servizi pubblici;

Articolo 4 – Destinazioni d’uso

- La classe della residenza si compone delle seguenti sottoclassi:
 - Area per la costruzione di edifici unifamiliari residenziali (lotti A, B, C);
 - Area per la costruzione di edifici Bi-familiari residenziali (lotti D);

Articolo 5 – Aree per l’edificazione -Tipologie Edilizie - metodi di misurazione

Le aree destinate alla costruzione di edifici sono individuate nel piano all’interno del “limite di edificazione”, inteso come limite massimo. Il limite di edificazione corrisponde all’espansione massima raggiungibile dai corpi di fabbrica.

Nell’ambito delle aree destinate alla residenza, all’interno dei limiti di edificazione previsti, sono ammesse le classi tipologiche come di seguito indicate:

- case isolate;
- case bifamiliari:
 - La quota 0,00 di riferimento su cui imporre la nuova edificazione è data dalla quota media del lotto stabilita dal rilievo celeri metrico, INDIVIDUATA IN AREA ESTERNA AI LOTTI DI FUTURA EDIFICAZIONE LUNGO IL TRATTO STRADALE DI VIA MASONA.
 - La distanza tra i fabbricati non potrà mai essere inferiore a ml. 10,00 mentre quella dalla sede stradale sarà di ml. 5,00.

Articolo 6 – Verde pubblico (opere di urbanizzazione)

Il piano definisce e precisa le aree da destinare alla viabilità pedonale come rappresentato nella Tav.3 e Tav. 6.

Tutti i collegamenti pedonali saranno realizzati a norma di legge nel rispetto delle disposizioni atte ad eliminare le barriere architettoniche. I marciapiedi, gli spazi lastricati e selciati con preminente funzione di arredo concorrono nel loro complesso alla formazione del verde pubblico.

Articolo 7 – Viabilità e parcheggi

La classe della viabilità e parcheggi si compone delle seguenti sottoclassi:

- Viabilità principale di lottizzazione;
- Percorsi e penetrazioni pedonali;
- Parcheggi standard.

Il piano individua i percorsi e le penetrazioni principali che costituiscono nel loro complesso la struttura pedonale dell'ambito considerato.

Il presente PUA individua i parcheggi che nel loro insieme costituiscono la dotazione in termini di standards.

Articolo 8 – Recinzioni ed accessi

Gli accessi carrai dovranno rispettare quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio e la collocazione dei passi carrai distribuiti lungo la nuova viabilità prevista dal P.U.A. possono essere arretrati di m.5,00 dal limite della carreggiata. Il piano definisce attraverso gli elaborati presenti nella tavola 3 gli accessi ed esso deve garantire la sicurezza sia in fase di manovra, si esclude l'apertura di nuovi accessi carrai oltre a quelli presenti in progetto.

Art. 9 - Disciplina dei materiali e dei colori prescritti o ammessi

Gli edifici potranno essere informati ai caratteri dell'architettura già esistente con l'impiego di materiali coerenti con le scelte progettuali e le linee guida predisposte rispetto al borgo masona. In alternativa potranno informarsi ai caratteri dell'architettura del territorio con l'utilizzo di materiali tradizionali come il mattone, il legno, l'intonaco a civile ed a rinzaffo, i manti di copertura in coppi o monocoppo, nonché i materiali di consistenza proporzionata al suo utilizzo e funzionale alla sua gestione.

Le tinteggiature esterne saranno tenui con prevalenza ai toni delle terre chiare o del mattone fugato con la stessa colorazione del mattone. Saranno escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere.

Finitura esterna dei fori

I sistemi di oscuramento dei vani interni saranno realizzati con balcone del tipo alla vicentina inserito in luce al foro finestra con sistema di impaccettamento ai lati in appoggio alle spalle.

Essi dovranno essere sempre del tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dei nuovi immobili. In ogni caso dovranno essere del tipo uniforme per ogni ambito di intervento nella zona.

Art.10 – Vani tecnici riservati all'impiantistica

Per gli interventi di nuova edificazione è obbligatorio il rispetto delle normative sul contenimento energetico e la conseguente installazione di una serie di dotazioni impiantistiche standard identificate come:

- impianto elettrico dotato di apposito quadro
- impianti meccanici dotati di generatore di calore tipo caldaia o pompa di calore, e relativi accumuli di acqua in appositi serbatoi.
- impianto per la infrastruttura digitale tipo fibra ottica dotato di apposito quadro.
- Impianti per l'aspirazione centralizzata dei vani.
- Ventilazione meccanica dei locali.
- Spazio riservato all'installazione degli inverter per gli impianti fotovoltaici.

Al fine di garantire un idoneo vano tecnico che possa accogliere tutta la dotazione impiantistica si prevede una superficie massima di detto spazio destinato agli impianti delle dimensioni massime in pianta pari a 14,00 mq per ogni unità abitativa di nuova costruzione.

Al fine di garantire la nozione di volume tecnico, come definito dalla circolare del ministero dei lavori pubblici 2474/1973, le opere devono essere autonome rispetto al corpo principale degli edifici.

Art. 11 Orientamento delle falde

Il piano urbanistico pone massima attenzione agli orientamenti dei fabbricati, evidenziati nell'analisi già eseguita preliminarmente e prot. con n° 14834 il 11/11/2015, a seguito di quanto analizzato si prevedono coperture a due falde per le parti residenziali e saranno disposte con orientamento nord – sud.

Per quanto riguarda coperture di vani tecnici, garage e portici, di limitate dimensioni rispetto al corpo principale, si potranno realizzare orientamenti diversi rispetto al corpo principale, come analizzato nelle linee guida per la predisposizione del progetto in via Masona.

TITOLO TERZO – MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 12 – Attuazione del PUA

Il presente piano viene adottato e approvato secondo le modalità previste dall'art. 20 della L.R. 11/04.

Per quanto non espresso nelle presenti norme si fa riferimento alla normativa dello strumento urbanistico generale del Comune, alle Norme tecniche di Attuazione al Regolamento Edilizio vigente al momento dell'adozione del PUA;

Il piano oggetto di approvazione prevede anche la realizzazione di numero due fabbricati presenti nei lotti B e D, in tal senso si prevede il ricorso all'istituto della superDIA secondo previsione dell'art.22 comma 3 lettera B, del drp 380/2001.

Si dà atto che i progetti dei fabbricati previsti nel PUA dovranno rispettare il D.Lgs 28 del 03.03.2011, le normative e regolamenti nazionali, regionali e comunali inerenti il contenimento energetico, il riciclo e la promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, vigenti al momento della presentazione delle richieste di Permesso di Costruire.

Gli scomputi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono disciplinati dagli artt. _____ della Convenzione Attuativa e al momento del perfezionamento del titolo abitativo sarà integralmente versato il costo di costruzione dovuto.

I tempi di consegna, le garanzie, le varianti e le modalità di realizzazione del piano di lottizzazione sono quelle previste dalla Convenzione Attuativa;

Sandrigo, lì 18-04-2016

Il Tecnico Progettista

(Arch. Cason Manuel)

I Committenti:

(Virginio Vigolo Amministratore delegato Vigolo Ristrutturazioni srl)