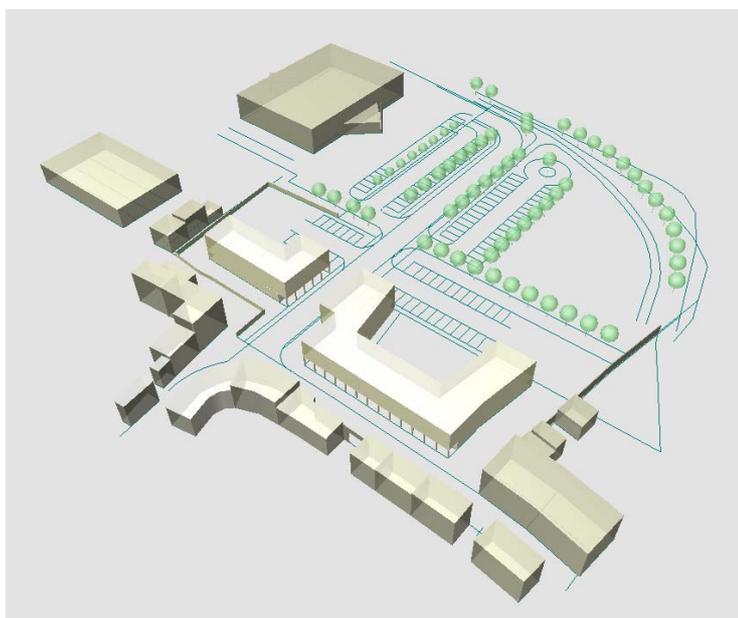


# PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA N.4



DATA MAGGIO 2011	<b>PROGETTO DEFINITIVO</b>	ALLEGATO <b>B</b>
AGG. TO APRILE 2013	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	
PROGETTISTI	ARCHITETTO ANTONIO DAL SANTO ARCHITETTO ROBERTO BASSAN Via Pasubio, n.154 - 36015 SCHIO (VI) Tel. 0445/526707 - Fax. 0445/523517 e-mail: studioads@interfree.it e-mail: robertobassan.rb@libero.it  COLLABORATORI: Geometra FEDERICO DAL MASO, Malo (VI) Geologo SIMONE BARBIERI, Thiene (VI)	

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DELL'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA N.4**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - AMBITO DEL P.P.**

La presente Normativa formula le prescrizioni relative alla costruzione degli edifici ed alla sistemazione ed uso degli spazi non edificati all'interno dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato nell'area di Perequazione Urbanistica n.4 nel Comune di S.Vito di Leguzzano.

**Art. 2 - ELABORATI DEL P.P.**

Il presente Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Elaborati grafici:
  - Tav. 1 - Inquadramento urbanistico;
  - Tav. 2 - Rilievo planialtimetrico;
  - Tav. 3 - Progetto: planivolumetrico;
  - Tav. 4 - Progetto: verifica standard e limiti edificazione;
  - Tav. 5 - Progetto: reti sottoservizi: acque nere e meteoriche, acquedotto;
  - Tav. 6 - Progetto: reti sottoservizi: illuminazione pubblica, energia elettrica;
  - Tav. 7 - Progetto: reti sottoservizi: gas e rete telefonica;
- 2) A - Relazione tecnica illustrativa
- 3) B - Norme tecniche di attuazione
- 4) C - Documentazione fotografica
- 5) D - Documentazione catastale
- 6) E - Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione
- 7) Studio di compatibilità geologica, idrogeologica e geomorfologica

**CAPO II – PARAMETRI EDIFICATORI**

**Art.3 – UNITA' MINIME D'INTERVENTO (U.M.I.)**

Nella Tav.4 del Piano sono riportati i perimetri delle Unità Minime d'Intervento. Esse rappresentano l'ambito minimo per il quale deve essere redatto un progetto edilizio unitario degli edifici da realizzarsi in base alle prescrizioni degli articoli seguenti.

Il progetto edilizio dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e i parametri edilizi previsti dal P.P. La realizzazione degli interventi edilizi può avvenire anche per stralci.

**Art.4 - PARAMETRI EDIFICATORI ED ELEMENTI STEREOMETRICI**

Per ogni unità minima d'intervento sono indicati i seguenti parametri urbanistici e stereometrici: volume edificabile, altezza massima.

Le modalità di calcolo degli indici sono quelle previste dalle N.T.A. del P.R.G. e dalla normativa vigente. Visto l'andamento altimetrico delle strade esistenti e di progetto che presenta differenze di quota, il presente Piano determina due quote di riferimento per il calcolo dell'altezza massima,:

- quota +0.45 per l'Unità n.1;
- quota 0.00 per l'Unità n.2.

**1) Ambito di edificazione:**

Nella Tavola n.4 di progetto sono previsti i limiti di edificazione delle varie unità edilizie; al loro interno devono collocarsi gli edifici. Qualora essi confinino direttamente con uno spazio pubblico, i fabbricati non devono presentare aggetti quali poggiosi o pensiline, sporgenti oltre il perimetro dell'ambito di edificazione. Al contrario, ciò è consentito, per una sporgenza massima di 1,5 ml. se

gli ambiti di edificazione confinano con spazi di pertinenza; tale misura è ridotta a 0,80 ml. sui prospetti nord-est verso Via Cesare Battisti.

E' consentita la realizzazione di logge rientranti rispetto al fronte del fabbricato.

A seguito della definizione esecutiva dei progetti sono possibili contenuti spostamenti e traslazioni rispetto all'ambito di edificazione definito se questi non modificano il dimensionamento degli spazi pubblici, le distanze dai confini e tra edifici, e se non sono superiori a 1,5 ml..

#### 2) Altezza massima degli edifici

L'altezza massima in gronda dei fabbricati è pari a m.8,60 dalla rispettiva quota di riferimento. Nel rispetto di tale limite massimo le altezze interne di piano, indicate negli elaborati grafici, possono essere precisate con il progetto edilizio.

#### 3) Volume degli edifici

Il volume degli edifici è riportato nella Relazione Illustrativa, con riferimento alle singole unità edilizie. Le modalità di calcolo sono quelle stabilite dalle N.T.A. del P.R.G. e dalla normativa vigente.

La ripartizione dei volumi esposta può essere oggetto di trasferimenti tra le Unità edilizie, fermo restando il rispetto degli ambiti di edificazione, come definiti nel presente articolo, e dell'altezza massima prevista.

Il Piano prevede la demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti all'interno dell'area, senza recupero del relativo volume.

#### 4) Aree di pertinenza degli edifici

Rappresentano gli spazi strettamente connessi agli edifici e di loro diretto ed esclusivo uso e corrispondono con il perimetro delle unità Minime di Intervento.

### Art. 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Il P.P. prevede edifici con le tipologie edilizie di seguito descritte.

#### UNITA' EDILIZIA 1

L'Unità Edilizia è costituita da un complesso di altezza massima pari a 3 piani con prevalente destinazione residenziale. Al piano terra sono ammesse destinazioni d'uso commerciale, direzionale o per attività compatibili con la residenza.

L'edificio sarà dotato al piano terra di un porticato ad uso pubblico verso Via Cesare Battisti e sul fronte prospettante la strada di nuova realizzazione.

Superficie di massimo ingombro	mq.	1.350
Volume massimo	mc.	9.262

#### UNITA' EDILIZIA 2

L'Unità Edilizia è costituita da un complesso di altezza massima pari a 3 piani con prevalente destinazione residenziale. Al piano terra sono ammesse destinazioni d'uso commerciale, direzionale o per attività compatibili con la residenza.

L'edificio sarà dotato al piano terra di un porticato ad uso pubblico sul fronte prospettante la strada di nuova realizzazione.

Superficie di massimo ingombro	mq.	485
Volume massimo	mc.	3.329

Le unità edilizie saranno dotate di un volume interrato prevalentemente destinato ad autorimessa e locali di servizio quali depositi e vani tecnici. Tale volume interrato potrà essere realizzato anche fuori dal perimetro di massimo ingombro all'interno dell'area che rimarrà di proprietà privata.

### Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, l'area è considerata come zona residenziale con destinazione principale quella abitativa.

In essa può essere consentito l'insediamento delle attività compatibili con il carattere residenziale della zona, in conformità a quanto previsto dall'art.12 delle NTA del PRG vigente.

Il Piano prevede che il piano terra delle unità edilizie possa essere destinato a servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita nel rispetto delle disposizioni della vigente legislazione regionale, pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali e destinazioni assimilabili. Sono ammessi laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro. Attività direzionali sono ammesse anche ai piani primo e secondo.

#### Art. 7 - STANDARDS URBANISTICI E PARCHEGGI

Nelle tavole di progetto del P.P., ed in particolare nella Tav.4, sono individuate le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e nella Relazione Illustrativa è dimostrata la verifica delle superfici minime in base alla normativa.

Le superfici e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno trasferite al Comune con le modalità indicate nella Convenzione.

Oltre ai parcheggi pubblici, il Piano prevede, per ogni unità edilizia, l'inserimento di parcheggi privati all'esterno della recinzione, nel rispetto dell'Art.17 delle NTA, pari ad almeno un posto auto effettivo per ciascun alloggio ipotizzato.

In questa sede, ai fini del dimensionamento, si prevede per l'unità edilizia 1 un numero di alloggi pari a 24 e per l'unità edilizia 2 pari a 12.

Andranno inoltre realizzati i parcheggi previsti dalla legge 122/89 che saranno ricavati prevalentemente nel piano interrato.

Nelle aree di proprietà privata oltre ai parcheggi riferiti al numero di alloggi ipotizzati potranno essere ricavati ulteriori parcheggi ad uso pubblico per le attività commerciali e direzionali nella misura almeno del 50% della superficie lorda di pavimento destinata a tali attività. Oltre che nelle aree esterne di pertinenza i parcheggi in oggetto potranno essere ricavati nel volume interrato convenzionandone l'utilizzo in base al tipo di attività.

E' da intendersi che il numero di posti auto esposto è determinato sull'ipotesi del planivolumetrico di progetto e andrà precisato in sede di singola richiesta di Permesso di Costruire in base alle destinazioni d'uso effettivamente previste. Per tale motivo si prevede che la domanda di Permesso di Costruire per le due Unità Edilizie debba comprendere anche l'area di pertinenza per tutta l'estensione della relativa Unità Minima di intervento con il progetto della sistemazione esterna e la verifica del dimensionamento dei posti auto.

### CAPO III – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il presente Piano Urbanistico si attua secondo le prescrizioni di zona indicate nelle tavole grafiche di progetto, del P.R.G., e con le modalità previste dalla Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Le Ditte proprietarie delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione di Piano sottoscrivendo l'apposita convenzione, si impegneranno nei modi e nei termini previsti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuali obblighi che l'Amministrazione Comunale andrà a stabilire.

Le opere di urbanizzazione primarie descritte nelle tavole di progetto comprendono:

- a) strade carrabili
- b) percorsi pedonali e ciclabili
- c) spazi a parcheggio
- d) linee ed eventuali aree per gli impianti tecnologici

Prima del rilascio del Permesso di Costruire per i singoli interventi dovrà essere presentato ed approvato dal Comune il progetto delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà indicare le

esatte dimensioni e caratteristiche delle opere con la possibilità di parziali e limitate modifiche motivate da esigenze tecnico-funzionali che non alterino l'assetto generale del P.P..

Le reti dei sottoservizi (fognatura, rete illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e rete telefonica) e il bacino di laminazione per le acque meteoriche, saranno eseguiti concordando le modalità progettuali ed esecutive con gli Enti preposti nel rispetto delle normative vigenti. In fase esecutiva le indicazioni di massima contenute nel Piano, potranno essere precisate e variate in accordo con gli Enti suddetti.

L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci se sarà garantita la funzionalità delle parti realizzate.

La nuova strada prevista all'interno del Piano è stata dimensionata in base alla sua specifica funzione, tenendo conto della viabilità esistente con la quale si deve opportunamente integrare.

Il Piano Urbanistico Attuativo prescrive pertanto la realizzazione di una strada, a doppio senso di circolazione, collegante a nord Via Cesare Battisti e a sud l'area sportiva esistente.

In tutta la viabilità di progetto sarà prevista la necessaria segnaletica orizzontale e verticale riportante l'indicazione di velocità massima consentita di 30 Km all'ora per le automobili e sarà dotata di idonea illuminazione.

Il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà prevedere la realizzazione completa della segnaletica stradale sia orizzontale che verticale che dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio di Polizia Municipale di Schio.

Si richiama, con riferimento all'illuminazione delle strade con traffico motorizzato, la necessità di tener conto della norma UNI 10439 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato" e della norma UNI 10819 "Luce e illuminazione – impianti di illuminazione esterna – requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", nonché della vigente normativa regionale in materia.

Prima del rilascio del certificato di agibilità dei singoli edifici, dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione, salvo l'esecuzione della pavimentazione stradale definitiva. Tale pavimentazione, per non essere danneggiata durante i lavori, potrà essere eseguita dopo il completamento di tutti gli edifici di nuova costruzione.

Nel rispetto di quanto riportato nei punti precedenti è ammesso il rilascio di abitabilità parziali, qualora, all'interno delle varie unità edilizie, siano stati completati singoli alloggi con le parti comuni relative.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono l'area principalmente sistemata a verde ad est dell'Unità Minima di Intervento n.1 fino al torrente Giara come individuata negli elaborati grafici. Tale spazio dovrà configurarsi come definito nelle tavole di progetto con possibili parziali e limitate modifiche motivate da esigenze tecnico-funzionali che non alterino sostanzialmente l'assetto generale.

E' prevista la cessione delle opere di urbanizzazione al Comune con le modalità e garanzie stabilite nella convenzione.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione vanno osservate in via prioritaria rispetto ad analoghe norme regolamentari vigenti in materia urbanistica, sempre che non contrastino con atti normativi primari, leggi Statali e/o Regionali riportati nella Convenzione Urbanistica ed atti aventi forza di legge.

#### Art. 9 - CONVENZIONAMENTO

Il P.P. si attua esclusivamente mediante convenzionamento ai sensi della normativa vigente. La convenzione, conforme allo schema allegato alla presente e di cui è parte integrante, regolerà in particolare l'attuazione del P.P., l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nelle Tavole di progetto e la cessione delle stesse al Comune comprese le relative aree ed i vincoli di destinazione.

La sottoscrizione della convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree comprese all'interno del perimetro dello strumento attuativo, dovrà avvenire subito dopo l'approvazione del progetto delle

opere di urbanizzazione ed è condizione preliminare essenziale ed inderogabile per il rilascio del permesso di costruire relativo alle singole unità minime d'intervento.

#### **CAPO IV – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED ARREDO URBANO**

##### **Art. 10 - INTONACI E TINTEGGIATURE**

La realizzazione delle diverse gamme di colore dovrà essere eseguita in linea di principio con terre naturali, sui toni del bianco, rosa, rosso mattone, giallo ocra e grigio.

Non sono ammessi intonaci plastici o "graffiati" e tinteggiature o rivestimenti con colori sintetici lavabili.

E' consentito il rivestimento murario con materiali naturali quali la pietra e l'uso del mattone a faccia vista.

##### **Art. 11 – COPERTURE, GRONDAIE, PLUVIALI**

I tetti dovranno essere prevalentemente a falde.

Il manto di copertura degli edifici dovrà impiegare elementi in laterizio, rame o zinco-titanio. Sono ammessi lucernari a filo falda, abbaini e parti con copertura in vetro. Sono ammesse eventuali coperture piane per parti limitate della superficie coperta delle Unità Edilizie, con finitura a ghiaino, pietrisco, copertura a verde pensile o pavimentate per terrazze praticabili.

Non sono consentiti rivestimenti impermeabilizzanti in guaine bituminose a vista.

La posa in opera di grondaie dovrà avvenire utilizzando quali materiali il rame, l'acciaio, la lamiera verniciata o lo zinco-titanio con l'esclusione del PVC.

Le canne fumarie non devono essere poste all'esterno quando alterano i caratteri dell'edificio.

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, intonacati e tinteggiati o rivestiti in rame o zinco-titanio.

Antenne radiotelevisive ed impianti satellitari dovranno essere posizionati, unificando più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

L'installazione di pannelli solari o fotovoltaici dovrà essere integrata all'interno delle coperture.

Eventuali apparecchiature esterne per impianti di condizionamento o simili non dovranno essere installate sui fronti prospicienti lo spazio pubblico.

I comignoli e i condotti di aerazione di bagni e cucine dovranno essere raggruppati sulle coperture ordinatamente, così come le prese d'aria di cucine e bagni poste sui muri perimetrali; tali elementi possono essere realizzati in acciaio inox o rame. Le caldaie eventualmente poste sulle terrazze o logge dovranno essere chiuse in appositi spazi o incassate nella muratura.

##### **Art.12 - CHIUSURE ESTERNE E SERRAMENTI**

I serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato, ferro o alluminio verniciato.

Dato il particolare contesto ambientale, gli scuri, se presenti, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato, "alla vicentina", ad ante battenti o scorrevoli. Non è consentito l'uso di avvolgibili.

##### **Art. 13 - RECINZIONI**

Al fine di garantire la continuità visiva tra spazi pubblici e spazi privati ed evitare una eccessiva frammentazione del sito, le recinzioni poste a separazione delle aree di pertinenza degli edifici dagli spazi ad uso pubblico interni al Piano, dovranno essere realizzate con elementi trasparenti

(cancellate, staccionata, o similari).e non potranno superare i 150 cm d'altezza, con la possibilità di realizzare una muratura cieca con altezza non superiore a cm.50.

La divisione degli spazi privati all'interno delle aree di pertinenza potrà avvenire con inferriate o reti metalliche fino ad un'altezza massima di 150 cm. dalla quota di riferimento.

#### Art. 14 - PAVIMENTAZIONI STRADALI, ELEMENTI DI ARREDO URBANO, SISTEMAZIONI A VERDE, INSEGNE E TARGHE.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà precisare le caratteristiche delle pavimentazioni, degli elementi di arredo e delle aree sistemate a verde.

Le superfici dei percorsi pedonali e ciclabili, dei marciapiedi e degli spazi a parcheggio dovranno essere pavimentate. I materiali utilizzabili saranno elementi lapidei, acciottolato, masselli in calcestruzzo colorato, conglomerato bituminoso con parti stampate con matrici e colorate con resine. La pista ciclabile nel tratto di area verde lungo il torrente avrà una pavimentazione drenante con materiale ghiaioso frantumato e stabilizzato.

Gli impianti arborei, arbustivi e floreali dovranno essere consoni al sito e compatibili con l'ambiente climatico e paesaggistico.

Per quanto riguarda insegne e targhe si fa riferimento alla normativa vigente.

*Per quanto riguarda il presente "Capo IV – Caratteristiche edilizie ed arredo urbano", il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) che valuta la documentazione presentata, sentita la CEC, può autorizzare l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta progettazione di qualità, volta al miglioramento dell'inserimento ambientale degli edifici, all'applicazione di tecniche per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, l'efficienza energetica degli impianti, la previsione di dispositivi bioclimatici, l'uso di materiali e tecniche ecocompatibili.*

*In tale caso le soluzioni proposte dovranno essere specificamente documentate mediante:*

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;*
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali;*
- descrizione dell'inserimento paesaggistico e dei vantaggi conseguiti a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione dei volumi, qualità degli edifici e benessere per gli abitanti, etc.).*
- elaborazione di rendering fotorealistici dell'edificio, degli spazi scoperti e dell'inserimento nel contesto.*

I progettisti