

Studio Tecnico  
Rossi geom. Renato  
Via G. Zanella 3/1 – Montorso Vicentino (VI)  
Tel. 0444 685322 – Fax. 0444 486630 – email. geom.rossi@gmail.com

---

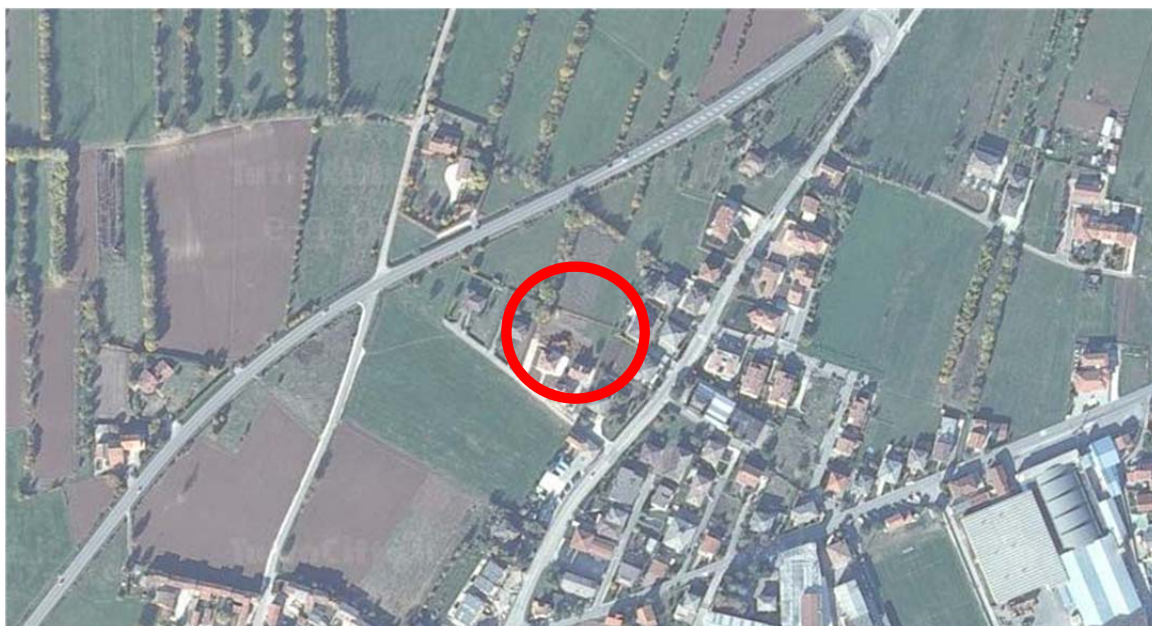


AL DIRIGENTE  
DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

---

**Richiedente:** VERL S.R.L.  
Via Piazzetta degli Alpini n. 3 – Asiago (Vi)  
P.i. 03325360240

**Oggetto:** RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE IN VIA VERLATO



---

**NTA – Norme Tecniche di Attuazione del PUA**  
e scheda normativa zona territoriale omogenea C2 8027

I progettisti

La committenza

---

Geom. Rossi Renato

---

Arch. Rossi Daniele

---

Verl s.r.l.

**Allegato "D"**

## **NORMATIVA DI PIANO ISOLATO C2 - 8027**

Le presenti norme hanno lo scopo di indicare degli indirizzi e porre dei vincoli, per ottenere un'edilizia che ben si inserisca nell'area di piano, tenendo presente la posizione panoramica e il valore ambientale della stessa.

### **Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

La seguente normativa regola l'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) prevedendo interventi di nuova edificazione e urbanizzazione e si applica agli edifici e alle superfici scoperte situate all'interno del perimetro indicato nelle Tavole di progetto allegate.

### **Art. 2 AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è lo strumento urbanistico attuativo che definisce l'organizzazione della Zona Territoriale Omogenea a destinazione residenziale identificata come "C2" isolato n° 8027 nel Comune di Arzignano, in via Verlatò. (Copia della scheda viene allegata alla fine delle presenti norme).

### **Art. 3 MODALITA' DI INTERVENTO**

Per l'attuazione del piano, le presenti norme prescrivono l'obbligo per la ditta urbanizzante-attuatrice di intervenire unitariamente per le opere di urbanizzazione e le reti di servizio individuate negli elaborati grafici (tavv. nn. 2, 3, 4 e 5).

Il piano prevede l'insediamento di edifici a destinazione residenziale di altezza massima di ml. 6,00 per un volume massimo realizzabile di mc. 2403,00 distribuito su una superficie coperta massima di mq. 409,00.

La realizzazione delle unità residenziali dovrà avvenire all'interno del limite individuato per la costruzione del fabbricato nel rispetto delle distanze minime individuate da confini e pareti finestrate.

### **Art. 4 DATI DEL PIANO**

Il piano urbanistico attuativo prevede il seguente dimensionamento:

Superficie di Ambito PUA	mq. 1907,00
Superficie a viabilità ed area di manovra da vincolare ad uso pubblico	mq. 582,00

Superficie a parcheggio con vincolo ad uso pubblico	mq. 169,10
Superficie del lotto edificabile	mq. 1156,00
Destinazione d'uso degli edifici	Residenziale
Numero abitanti insediabili	n° 14
Superficie coperta realizzabile	mq. 409,00
Altezza massima edifici (misurata ai sensi delle NTA-Op)	ml. 6,00
Volumetria realizzabile	mc. 2.403,00
Numero dei piani interrati	n° 1
Numero dei piani fuori terra	n° 2

### **Art. 5 CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

**Facciate.** Saranno tinteggiate con colori tenui, è consentito l'uso di decorazioni con tinteggiature tenui o materiali lapidei a spacco. Si consigliano colori che si armonizzino con il panorama e gli edifici circostanti. Gli stipiti e i davanzali potranno essere realizzati in pietra, marmo, lamiera, legno o semplicemente intonacati. Al fine dell'efficienza energetica è consentito l'uso di rivestimento tramite cappotto esterno debitamente intonacato e tinteggiato.

**Forometrie.** Le stesse saranno libere, non soggette a rapporti tra altezza e larghezza ma armonicamente inserite nella sagoma dell'edificio.

**Serramenti.** Potranno essere in legno, PVC, ferro, alluminio verniciato. Questo anche per le parti oscuranti quali balconi e/o tapparelle. Al fine di uniformare il fronte delle unità minime di intervento, verrà comunque scelta una tipologia uniforme.

**Scale esterne.** Sono ammesse le scale esterne aperte fino ad una altezza che non superi il piano rialzato per il superamento di un dislivello massimo di ml 1,50. Eventuali rampe di scale esterne dovranno essere mascherate.

**Volume del fabbricato.** Gli sporti rispetteranno i parametri delle NTA-Op del PI del Comune di Arzignano, prevedendo una sporgenza massima per gli aggetti dal volume del solido emergente (quali poggiali o strutture di coperture purché prive di sovrastanti corpi chiusi), fino a 1,50 ml.

**Coperture.** Le coperture potranno essere a falde inclinate, piane o curve, con finitura mediante manto di copertura in tegole di laterizio o cemento. Le finiture (tra cui grondaie,

pluviali e scossaline) potranno essere in lamiera di rame, o lamiera preverniciata o acciaio purché uniformi alle finiture di facciata degli edifici stessi.

**Impianti tecnologici.** Apparecchiature come parabole, caldaie esterne, condizionatori, serbatoi ed antenne saranno collocate in posizione tale da non essere direttamente visibili sui fronti degli edifici e dalla via su cui si affaccia il fabbricato per non alterare l'aspetto esteriore dei prospetti. Potranno essere collocati impianti di energia da fonti rinnovabili quali pannelli solari termici e fotovoltaici. I pannelli potranno essere installati sulla copertura o sulla facciata; nel caso vengano posizionati sul tetto, dovranno mantenere la stessa inclinazione del manto di copertura e la loro superficie dovrà essere omogenea, conglobata su un'unica area e falda di copertura e non potrà essere superiore alla falda stessa. E' vietata la realizzazione di boiler o similari esterni sulla copertura.

#### **Art. 6 TIPOLOGIE EDILIZIA E CLASSE ENERGETICA**

Si prevedono edifici a schiera aventi ciascuno due piani fuori terra e piano interrato/seminterrato, nel rispetto delle altezze massime. Gli stessi saranno accessibili dal suolo pubblico al suolo privato tramite accesso pedonale. L'ingresso alle autorimesse avverrà dal piano terra/piano di campagna nella parte a Nord del lotto. Ogni edificio dovrà essere realizzato almeno con **classe energetica B**.

#### **Art. 7 CARATTERISTICHE DELLE AREE ESTERNE IN PROPRIETÀ PRIVATA**

**Aree esterne:** considerata l'ubicazione degli edifici in località Tezze (A.T.O. n. 5), gli edifici saranno collocati con quota di calpestio rialzata (sempre nel rispetto delle altezze massime e con riferimento alla misurazione prescritta dalle NTA-Op del PI).

L'area esterna del lotto edificabile potrà essere frazionata e ceduta in proprietà privata.

**Verde privato - giardini privati.** In tali aree, organizzate con percorsi pedonali e aree pavimentate, ma tenute prevalentemente a verde (giardino/orto) per mantenere la permeabilità del suolo, è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

**Vialetti.** I vialetti pedonali esterni saranno pavimentati con materiali lapidei, come le terrazze o aree in prossimità dell'ingresso degli edifici.

**Recinzioni.** Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml 1,50, compreso lo zoccolo, misurata alla quota media del piano stradale prospettante e del piano di campagna per i confini interni. Sono vietate le recinzioni in calcestruzzo a vista che non abbiano uno specifico trattamento per l'esposizione all'esterno. Le ringhiere saranno del tipo tradizionale a disegno semplice ed eseguite in ferro zincato o ferro battuto. Eventuali zoccoli emergenti non potranno superare i 120 cm dal suolo.

In ogni caso, al fine di uniformare il fronte delle unità minime di intervento, verrà scelta un'unica tipologia di recinzione e, se sarà previsto il rivestimento di mure di cinta e/o contenimento le stesse dovranno avere tecniche costruttive e materiali identici. Sui fronti interni o retrostanti è ammessa la recinzione in rete plasticata verde e paletti metallici verdi.

**Illuminazione esterna.** Tutti gli impianti di illuminazione esterna di edifici e giardini sono soggetti alle disposizioni della L.R. n. 17/2009.

#### **Art. 8 AREA A "VERDE PRIVATO SPECIALE"**

Nel verde privato del lotto edificabile viene individuata, in prossimità del fondo cieco della sede stradale nell'area prospiciente i parcheggi vincolati ad uso pubblico, un'area identificata come **area a verde privato speciale** destinata ad accogliere nel sottosuolo parte delle opere necessarie alla mitigazione ai fini della compatibilità idraulica (trincea drenante). Le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo). Le opere di mitigazione idraulica dovranno essere dotate di apposito piano di manutenzione da predisporre durante la fase esecutiva della progettazione (rilascio dei relativi Permessi di Costruire) e consegnati alla/e ditta/e proprietarie ed opportunamente mantenute in modo che nel tempo non ne venga ridotta l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Nel piano di manutenzione stesso dovranno essere specificate eventuali tabelle millesimali che in una sorta di "regolamento condominiale" disciplinino la ripartizione delle competenze di manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione vincolate ad uso pubblico.

#### **Art. 9 CARATTERISTICHE SPAZI ESTERNI AD USO PUBBLICO**

Gli spazi esterni a destinazione d'uso pubblica adibiti a sede stradale ed area di manovra

saranno previsti con pavimentazioni in asfalto, mentre, gli stalli di sosta saranno eseguiti con pavimentazione del tipo permeabile in betonelle autobloccanti o elementi di tipo grigliato in cemento. E' prevista l'individuazione di un posto auto riservato per portatori di handicap.

Tutti gli spazi esterni ad uso pubblico saranno opportunamente illuminati con appositi punti luce predisposti ai sensi della L.R. 17/2009 (come da progetto illuminotecnico depositato).

La manutenzione ordinaria e straordinaria di strade /aree di manovra e parcheggi ad uso pubblico rimane perpetuamente a carico del/i legittimo/i proprietario/i.

### **Art. 10 SEGNALETICA STRADALE**

Il sistema viario e di parcheggi dovrà essere dotato dell'opportuna segnaletica stradale orizzontale e verticale in ottemperanza ed in conformità al vigente Codice della Strada. La segnaletica orizzontale sarà realizzata per la separazione tra le corsie e per la delimitazione dell'ingombro della sede stradale. La segnaletica verticale è rappresentata nella tavole di progetto ed indica le aree di stallo (parcheggi) oltre a fornire altre indicazioni utili per la viabilità.

**Per quanto non precisato in queste norme si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PI del Comune di Arzignano.**

Montorso Vicentino, lì 13/07/2015

I PROGETTISTI

GEOM. ROSSI RENATO

\_\_\_\_\_

ARCH. ROSSI DANIELE

\_\_\_\_\_



ARZIGNANO PAT+PI  
**PRC**  
PUNTO REGOLAZIONE COMUNALE

# CITTA' DI ARZIGNANO PIANO REGOLATORE COMUNALE

## Schede normative sulle Zone Territoriali Omogenee PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO n°

5

isolato n°

C2 8027

TAVOLA PI N° 13.3.3.A - TEZZE NORD

FOGLIO CATASTALE 30

SUPERFICIE TERRITORIALE 1278

### **PARAMETRI DI PROGETTO**

SUPERFICIE COPERTA mq	409
RAPPORTO DI COPERTURA	32 %
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,88
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	6,00
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2
NUMERO MINIMO DEI PIANI	1
VOLUME MC.	2.403
ABITANTI N°	14
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE mc	No

### **PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT**

NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (166 mc/ab) 14

SAU TRASFORMATA

1752

NUOVO CARICO URBANISTICO

RESIDENZIALE

2.403

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Soggetto IUP - PUA preventivo - Piano di Lottizzazione

### **MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI**

Il PUA - PdL per l'isolato di espansione C2 8027 dovrà prevedere la realizzazione di:

- parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico con spazi di stallo per mq. 439;
- viabilità pubblica di progetto per mq.190;

L'ambito del PUA è di mq 1.907.

Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere versato presso la tesoreria comunale il contributo perequativo.