16

MARZO 2021

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

NORME TECNICHE OPERATIVE

norme generali
aspetti normativi
opere di urbanizzazione

COMMITTENTI

Marta srl - 02799470246
Filippozzi Eugenio

I N T E R V E N T O

Piano Urbanistico Attuativo "San Rocco"
Per Ristrutturazione mediante Demolizione e Ricostruzione con Ampliamento ai sensi dell' Art. 3, comma 4, lett. e) della L.R. 14/2019.

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO ZETA
DEI GEOMETRI ZOIA NICOLA E ZERBATO MARCO
via San Bernardino, 35 | 36075 Montecchio M. (VI)
p.i. 03126060247 | T. 0444 697369 | F. 0444 1770267
www.studiotecnicozeta.it | info@studiotecnicozeta.it

Castagna Stefano - CST SFN 68D13 L840Y

NORME GENERALI

ART.1 PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo rappresenta una modifica al Piano di Recupero "Filippozzi Stocchero" approvato con provvedimento n.64 del 28/11/2007, mai completato. Il nuovo piano è redatto ai sensi dell'Art. 80 "Progettazioni Innovative" delle N.T.O. del P.I. L'intervento prevede la demolizione di un fabbricato edificato all'inizio degli anni 60, non di pregio e con scarsa qualità architettonica; nel progetto è prevista una diversa distribuzione dei volumi con possibilità di incremento volumetrico, derivato dall'applicazione della normativa cd Piano Casa L.R. 14/2019, art 3 comma 4 lett. e). Con l'intervento è prevista la cessione di parte dell'area interessata come standard ad uso pubblico per la a realizzazione di nuovi marciapiedi, aree di relazione e per l'allargamento stradale di via Stadio.

ART.2 UBICAZIONE

L'area è ubicata zona dei contesti urbani del centro storico di Arzignano, nell'area di "Riconversione" individuata dalla Tavola 4 del PAT, ai bordi dell'aggregato storico originario e compresa fra via Stadio e via B.Meneghini, in ZTO A 2000, classificata come centro storico.

ART2 CONSISTENZA DELL'AREA

La superficie rilevata è pari a circa 1944 mq ed è catastalmente identificata al catasto terreni al foglio n. 1 mn. 294-1150-1153-1254-1255.

ART. 3 EFFICACIA DEL P.U.A.

L'approvazione del piano garantisce un periodo di anni 10 per l'esecuzione delle opere in esso previste.

Decorso il termine previsto, il Piano diventerà inefficace, per procedere con le porzioni mancanti dovrà essere depositata una nuova richiesta all'amministrazione comunale.

ART.4 TIPO D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero consente un intervento di "RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 4, LETT. e) L.R.14/09", e contempla:

- La demolizione del fabbricato esistente
- I nuovi edifici da costruire con le caratteristiche tipologiche e planovolumetriche
- I profili e l'andamento del terreno
- Le opere ad uso pubblico da realizzare

- Le aree oggetto di cessione ad “uso pubblico”, più precisamente: allargamento stradale con nuovo marciapiede e parcheggio pubblico in via Stadio, area di relazione lungo via Meneghini.

ART.5 ESCLUSIONI

Per quanto non espressamente specificato e negli elaborati di progetto del presente Piano, si fa riferimento alle N.T.A operative del P.I. vigente.

ASPETTI NORMATIVI

ART.6 DENSITA DI EDIFICAZIONE

Per il calcolo del volume urbanistico ante intervento si fa riferimento alla dimostrazione riportata nelle tavole del PDR approvato con provvedimento n.64 del 28/11/2007 e conforme con le normative del PRG.

Ai fini del calcolo del volume di progetto la quota di riferimento o quota “0” , è quella del piano di calpestio del piano abitabile delle residenze, come meglio indicato e rappresentato negli elaborati di Piano.

Sono ammessi i portici, anche se non rappresentati nelle tavole di Piano, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 16 nelle N.T.A operative del P.I. vigente.

I vani tecnici dovranno essere posti all’esterno del corpo di fabbrica principale, o nelle logge, e dovranno essere dimensionati per contenere i soli impianti tecnologici.

ART.7 ALTEZZE DEGLI EDIFICI

L’altezza massima prevista per i nuovi fabbricati, misurata dal marciapiede stradale, sarà pari rispettivamente:

- Palazzina in via Stadio < = 13 m,
- Bifamiliare in via Meneghini < = 7 m

I nuovi edifici potranno avere un minimo di 1 e un massimo di 3 piani abitabili fuori terra, costruiti entro le linee di massimo ingombro. In sede di progetto o costruzione sono ammesse possibili leggere variazioni alle indicazioni esemplificative rappresentate nel Piano, per esigenze tecniche costruttive o di cantiere.

ART.8 DISTACCHI, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Il progetto edilizio potrà prevedere soluzioni planovolumetriche diverse a quelle riportate nelle tavole, ma rispettando le linee di massimo ingombro previste dal Piano.

ART.9 FOROMETRIE E TIPOLOGIA

E’ sempre consentita la nuova apertura o modifica delle forometrie rappresentate nei prospetti di piano, per esigenze tecniche, architettoniche o costruttive, nel rispetto degli allenamenti e delle caratteristiche tipologiche previste per gli edifici e la zona.

Fatti salvi i terrazzi e le logge previsti dal Piano, sono vietati nuovi e ulteriori terrazzi aggettanti che non rispettano le tipologie previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

La tipologia dei fabbricati s'intende unica ed univoca, poiché realizzata con progetto innovativo e pertanto qualunque modifica o intervento dovrà dimostrare l'inserimento architettonico e il rapporto contestuale con l'intero complesso.

ART.10 DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici previsti sono a destinazione residenziale.

Si potranno apportare modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici corrispondendo un'adeguata superficie per standard di parcheggi e verde attrezzato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ART.11 ATTREZZATURE SPORTIVE E DECORO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

All'interno del Piano potranno essere realizzate attrezzature sportive come piscine, vasche ecc.., di stretta pertinenza delle unità immobiliari residenziali presenti nell'ambito del P.U.A.

Il decoro degli spazi esterni è di primaria importanza, pertanto per l'installazione di tali attrezzature dovrà essere presentata una pratica edilizia dedicata.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART.12 STANDARD DI USO PUBBLICO

Con la realizzazione del Piano è previsto l'allargamento di Via Stadio e la realizzazione di un marciapiede di collegamento con quello presente in via Meneghini. Per continuità con l'esistente è stato scelto di arretrare la recinzione lungo via Meneghini in linea con il profilo dei fabbricati storici adiacenti, creando un'ampia area di relazione e mettendo a dimora quattro piante a basso fusto per uso decorativo.

Nella parte sud-ovest del lotto è prevista la realizzazione di due parcheggi da cedere come standard uso pubblico, che andranno ad integrare la dotazione esistente nell'area.

Il Piano non prevede ulteriori verde e parcheggi oltre a quelli indicati nelle tavole, in quanto con il progetto sono state previste per la palazzina, aree di sosta privata di fronte alle autorimesse, mentre per la bifamiliare è stato considerato più che sufficiente il parcheggio della chiesa, posto fronte strada.

L'eventuale segnaletica orizzontale e verticale sarà definita anche in base alle indicazione del comando di polizia locale con il progetto delle opere di urbanizzazione.

Il Piano ricade in un area urbanizzata con un fabbricato esistente edificato sin dal 1961, visti gli interventi previsti di carattere pubblico, si richiede pertanto la monetizzazione per le

aree a standard non reperite, rispettivamente: 47 mq di parcheggio primario e 36 mq di verde primario.

ART.13 RETI TECNOLOGICHE

La zona è stata oggetto negli anni di modifiche ed interventi sia da parte dei privati e sia da parte degli enti gestori delle reti, pertanto le informazioni reperite in sede di progetto fanno riferimento a quanto autorizzato con il precedente PDR, che potrà subire variazioni in sede di progetto esecutivo o in fase di realizzazione prima della pavimentazione permanente.

Per quanto riguarda la parte illuminotecnica, si precisa che alcuni lampioni esistenti in fregio al lotto saranno sostituiti e inoltre ne saranno aggiunti altri, per integrare l'illuminazione dell'area in parte carente.

Per maggior chiarimento si fa riferimento alla Tavole grafiche allegate che potranno subire aggiornamenti e Variazioni sulla base di come saranno realizzati gli allacci privati alla rete.

ART.13 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il rilascio dei Permessi di Costruire dei nuovi edifici potrà avvenire solo a seguito dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

La Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere depositata solo dopo il collaudo e cessione delle opere pubbliche previste.

ART.14 ATTUAZIONE DEL PIANO

L'urbanizzazione indicata nel Piano dovrà essere attuata entro 5 anni dalla sua approvazione definitiva.