

ALLEGATO "B"

Comune di ARZIGNANO
Provincia di Vicenza

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE: Studio Art srl

OGGETTO: Variante n° 5 al lotto 7 del " Progetto di urbanizzazione area Ex
Pellizzari Var. n° 4 " vigente dal 14.04.2008.

Arzignano, 24.05.2011

Il Tecnico

Art.1 – OGGETTO DELLA NORMATIVA

Le norme di attuazione hanno per oggetto la regolamentazione degli interventi edilizi e opere di urbanizzazione non ancora eseguite, continuandosi ad applicare la normativa del Piano Particolareggiato originario per quanto già edificato o in corso di realizzazione.

Il Piano Particolareggiato, come previsto dall'art. 58 L.R. 61/55 ha efficacia per 10 anni dalla sua approvazione.

Art.2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è costituito dagli elaborati di seguito elencati;

All.A – Relazione tecnica illustrativa;

All.B – Norme tecniche di Attuazione;

All.C – Documentazione Fotografica;

Elaborati grafici:

Tav. 1 Planimetria stato approvato Var.4 al P.P.E.

Tav. 2 Planimetria di progetto

Tav. 3 Planimetria sinottica

Tav. 4 Planimetria profili-reti Acque Nere e Acque Bianche

Tav. 5 Schema Acquedotto-Gasdotta

Tav. 6 Schema energia Elettrica – Telefonica

Tav. 7 Illuminazione Pubblica

Tav. 8 Planimetria strade.

Tav. 9 Segnaletica stradale

Art.3 – ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato sarà attuato, per quanto di competenza, dal Comune di Arzignano che, previa stipula di Convenzione, demanderà la realizzazione ai proprietari o ad altri soggetti aventi titolo.

Art.4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione ancora da realizzare potranno venire eseguite anche per stralci funzionali e sulla base di un progetto generale da redigere in conformità alla legislazione attuale.

La piantumazione delle alberature, lungo i viali pedonali, preventivamente concordato con l'U.T.C., sarà a cura e a spese dei proprietari dei lotti per le aree private, e a cura delle ditte lottizzanti per le aree pubbliche.

Le nuove aree pubbliche oggetto della variante, saranno cedute, se richiesto, al comune prima del rilascio della concessione edilizia, la ditta lottizzante eseguirà a sua cura e spese l'urbanizzazione relativa anche in presenza di aree già cedute.

Art.5 – RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

Le autorizzazioni e concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi previsti potranno essere rilasciate, anche se le opere di urbanizzazione si trovano ancora in fase di realizzazione.

In ogni caso il certificato di abitabilità/agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite le opere di urbanizzazione interessanti la specifica costruzione, eccezione fatta per l'asfaltatura della strada che potrà essere eseguita anche successivamente.

Art.6 – DELIMITAZIONE COMPARTI

In previsione di un completamento per stralci del Piano Particolareggiato, e per un raccordo funzionale al Piano Particolareggiato vigente, sono indicati i comparti di intervento (uno ad Est e uno a Ovest).

Tali suddivisioni, in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, potranno essere modificati per meglio conseguire il completamento della viabilità e degli impianti tecnologici.

Art.7 – VOLUMI EDILIZI

Nelle tavole di progetto sono riportate le sagome degli edifici con la linea di massimo ingombro per le piante e le altezze.

Le planivolumetrie riportate sono da intendere puramente indicative, gli edifici devono rispettare la volumetria massima, le distanze minime riportate nella tav. di progetto e non superare l'altezza massima di gronda riportata nelle tavole di progetto; è possibile ricavare locali di abitazione nel sottotetto, computandone solo il volume.

Le quote di riferimento per la misurazione delle altezze massime e il calcolo dei volumi sono quelle indicate nella tavola di progetto n° 2 (ml.7,60).

Nelle tavole di progetto e all'art. 12 della presente normativa, è indicato il volume massimo realizzabile in ciascun lotto.

Sono esclusi dal computo del volume i porticati ad uso collettivo e le logge con profondità fino a ml.3,00.

Art.8 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Nelle tavole sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici, nel rispetto della normativa del PRG.

Tali destinazioni d'uso possono venire modificate con incremento della superficie commerciale/direzionale complessiva prevista purchè vengano recuperati o monetizzati gli standards relativi mancanti.

Si precisa che gli standards a Parcheggio previsti per questa variante sono eccedenti per mq 365 di cui mq 58 sono già stati utilizzati per un cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale con P.d.C. n. 09PC0179 del 18.11.09, e quindi con una rimanente **eccedenza di mq 313** di quelli dovuti; la ditta lottizzante intende comunque realizzarli, ferma restando la possibilità di ampliare eventualmente la superficie commerciale/direzionale, recuperando detti standards a parcheggio senza quindi dover monetizzare gli stessi, fino alla saturazione di detti standards eccedenti quelli dovuti.

Art.9 – PARCHEGGI AD USO PRIVATO

Tutti gli edifici dovranno prevedere la realizzazione di parcheggi all'interno del planivolumetrico, anche fuori sagoma se interrati o seminterrati, comunque sufficienti a garantire il rispetto degli standards minimi (L.122/89 mq. 1/10 mc.)

Le rampe di accesso ai parcheggi interrati o seminterrati, dovranno essere poste in posizione defilata, funzionali alla viabilità di accesso con particolare studio di ambientazione e impatto e come prescritto dal Comando VV.FF. di Vicenza.

E' anche consentito, se necessario, rettificare o modificare la perimetrazione delle aree a verde pubblico, senza però ridurre la superficie complessiva.

Art.10 – CARATTERISTICHE EDIFICI

La progettazione degli edifici dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

-vista la notevole importanza che viene ad assumere l'edificio di testata di via Santo, la progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da accurato studio planivolumetrico.

Si propongono, per i parametri murari, rivestimenti anche parziali in materiali naturali quali: mattoni, pietra/marmo, blocchi in cemento colorato, piastrelle, ecc., per dare un risultato complessivo di qualità.

Le superfici private, esterne agli edifici e recintate, dovranno essere sistemate a verde.

Art.11 – AREE AD USO PUBBLICO

Le aree ad uso pubblico saranno realizzate in conformità alle indicazioni del Piano Particolareggiato e dei progetti esecutivi di attuazione, con uso di materiali tradizionali locali e cedute al Comune.

Art.12 – VOLUMI URBANISTICI

I volumi previsti nei lotti nella precedente variante sono i seguenti:

LOTTE	mc. edificabili Commerciali	mc. edificabili residenziali	Totali
1	-	4.085	
2-3	-	8.976	
4	-	3.898	
5	-	4.536	
6	-	4.536	
7	1.790	12.179	
Totale	mc. 1.790	mc. 38.210	mc. 40.000

I volumi variati nei lotti sono i seguenti:

LOTTE	mc. edificabili Commerciali/Direzionali	mc. edificabili residenziali	Totali
1	-	4.085	
2-3	-	8.976	
4	-	3.898	
5	-	4.536	
6	-	4.536	
7	2.970	10.999	
Totale	mc. 2.970	mc. 37.030	mc. 40.000