

- ARTICASA -
s.a.s. di Bertonecello Bruno & C.
Via Frà A. Eremita 26/A - Tel. 347 7312455
36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Cod. Fisc. e Part. IVA 03068630247


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
Conservatori Provincia di Vicenza
FELICS ZANATA
n° 968



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 54 CA' BARONCELLO

All.
A 02_1

NORME DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE: ARTICASA S.A.S.
COMUNE DI: BASSANO DEL GRAPPA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 54 CA' BARONCELLO

CAPITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI E ZONIZZAZIONE

Art. 1 Campo di Applicazione delle Norme

L'utilizzazione dell'area compresa nel Piano Urbanistico Attuativo in questione, è regolata dalle presenti norme, integrative in quanto compatibili, delle disposizioni regolamentari contenute nel vigente Piano degli Interventi.

La Normativa dovrà essere rispettata integralmente nella stesura dei progetti e nel rilascio dei Permessi di Costruire riguardanti gli edifici, le opere di urbanizzazione o altri interventi da attuarsi nell'ambito dello stesso Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 2 Ambito di applicazione del Piano Urbanistico Attuativo

Il presente Piano Urbanistico Attuativo si estende nell'ambito territoriale indicato nella "Tav. 01 Estratti di P.A.T. – P.I., Estratto catastale ed elenco delle proprietà" di progetto, catastalmente individuato ai Mappali: 636, 980, 1640 (parte) del Fg.5 Sez. U.

Art. 3 Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, è composto dagli elaborati grafici ed allegati:

- Tav. 01 Estratti di P.A.T. – P.I., Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- Tav. 02 Stato di fatto; Planimetria, Toponomastica e Piano quotato;
- Tav. 03 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- Tav. 04_1 Progetto urbanistico e destinazione d'uso delle aree, individuazione delle aree a standard da cedere o vincolare ad uso pubblico; verifica degli standard urbanistici;
- Tav. 05_1 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti con ipotesi di allacciamento;
- All. A 01_1: Relazione Illustrativa a supporto delle scelte di piano;
- All. A 02_1: Norme di Attuazione;
- All. A 03_1: Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza e relazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.);
- All. A 04_1: Schema di convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

All. A 05_1: Preventivo sommario di spesa;
All. A 06: Documentazione fotografica;
All. A 07: Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale;
Valutazione di compatibilità idraulica;
Verifica di compatibilità geologica, geotecnica e geomorfologica e idrogeologica;
Relazione geologico-geotecnica;
Studio di microzonizzazione sismica II° e III° livello;
Modello di Valutazione di compatibilità idraulica per il genio Civile;

CAPITOLO II°

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DESUNTI DAI DATI STEREOMETRICI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 4 Parametri urbanistici

Ut. = Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq da applicarsi sulla Superficie Territoriale Edificabile;

H. = Altezza massima = 10,00ml;

Standard = Sono previsti tutti gli standard primari e secondari, nonché i 3 mq aggiuntivi di verde.

Art. 5 Unità Minime di Intervento

Il singolo lotto corrisponde alla Unità Minima di Intervento prevista dal Piano Urbanistico Attuativo. Non sono quindi ammissibili progetti edilizi che si riferiscano a porzioni di aree non corrispondenti al lotto come individuato nella Tav.04_1.

Il progetto edilizio unitario potrà prevedere la suddivisione in stralci esecutivi che potranno essere oggetto di singoli Permessi di Costruire.

N.B. La superficie delle Unità Minime di Intervento è rilevata graficamente e quindi in sede di frazionamento potrà subire variazioni.

Art. 6 Capacità edificatoria nelle Unità Minime di Intervento

Nell'elaborato grafico Tav.04_1 è riportata la capacità edificatoria della singola Unità Minima di Intervento che qui sotto viene meglio specificata;

Unità Minima di Intervento	SUPERFICIE FONDIARIA	S. U. REALIZZABILE
U.M.I. 1	748mq	361,80mq

Art. 7 Ambiti di edificazione

Sono indicate con apposita simbologia nella Tav.04_1 le aree all'interno delle quali collocare edifici, e definite come ambiti di edificazione.

La superficie coperta degli edifici, così come specificata nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi dovrà essere completamente compresa all'interno di tali ambiti.

I corpi interrati potranno estendersi fuori dagli stessi, fatta salva l'area di rispetto stradale, nonché quanto prescritto dal Piano degli Interventi. Le sagome dei fabbricati indicati in detta tavola sono da considerarsi puramente indicativi. Pertanto in sede di

progettazione architettonica dei singoli fabbricati, tali sagome potranno, nel rispetto delle Norme di Piano, anche essere modificate ovvero numericamente differenti.

Le previsioni edificatorie hanno valore planivolumetrico anche per quanto attiene la distanza tra la parete nord cieca e l'area a verde.

Art. 8 Profili regolatori

Nella Tav.04_1 è indicato il profilo regolatore per l'edificazione. Tale profilo individua la massima estensione volumetrica possibile per gli edifici, rapportandosi alla massima superficie coperta ammissibile per l'altezza di zona, riferita all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Tale indicazione ha valenza schematica e non va intesa come vincolo di forma e/o sagoma degli edifici.

Art. 9 Ingressi veicolari e aree di accesso alle autorimesse private

L'accesso veicolare alla Unità Minima di Intervento, è indicato con apposita simbologia nella Tav.04_1. Tale accesso comunque dovrà rispettare le vigenti disposizioni di Legge (Nuovo Codice della strada). Il suo posizionamento è puramente indicativo e potrà essere traslato nel rispetto del numero a seconda delle necessità, e comunque nel rispetto delle quantità di standards previsti.

Art. 10 Destinazione d'uso degli edifici

Gli edifici dovranno avere destinazione residenziale.

Il dimensionamento del Piano è stato effettuato in rapporto alla destinazione residenziale.

Art. 11 Vendita area comunale edificabile e capacità edificatoria

E' consentito l'acquisto della proprietà comunale, terreno di mq 140 circa con la sua capacità edificatoria, oltre ad un'ulteriore capacità edificatoria di mq. 25,20, quest'ultima generate dalla superficie del marciapiede che rimarrà area pubblica, ora ricadenti nel mappale 1640 di cui alla planimetria "Tav 2 – individuazione proprietà comunale oggetto di domanda di acquisto da parte di Articasa s.a.s." allegata alla richiesta di acquisto prot. 70219/2020 del 02.11.2020, mediante procedura specifica ai sensi di legge.

Il valore di dette area e superfici verrà definita con apposita stima su proposta del privato, e giudicata congrua da parte degli Uffici del Comune.

L'acquirente dovrà farsi carico delle spese di frazionamento e di compravendita.

L'acquirente dovrà altresì acquistare tale area e ulteriore capacità edificatoria prima della stipula della Convenzione Urbanistica.

CAPITOLO III° OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 12 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Prima del rilascio dei Permessi di Costruire, dovrà essere predisposto ed approvato il progetto esecutivo unitario delle opere di urbanizzazione e dei servizi e impianti tecnologici previsti dal presente Piano Urbanistico Attuativo. Tale progetto dovrà essere sostanzialmente conforme alle previsioni di massima contenute nel Piano Urbanistico Attuativo attuando con approfondito sviluppo progettuale, le indicazioni e le specifiche prescrizioni tecniche fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti interessati.

Art. 13 Norme generali

Nella Tav.04_1 sono indicate le opere di urbanizzazione, i percorsi pedonali e le aree del verde.

Art. 14 Area a verde pubblico

Nella Tav.04_1 è individuato lo spazio da adibire a verde pubblico attrezzato con indicati i percorsi pedonali, la piantumazione, e l'illuminazione pubblica.

Il progetto ha fatto proprio il criterio e le motivazioni indicate in relazione, al fine di garantire uno "standard minimo" di qualità dello spazio urbano.

E' fatta salva la possibilità in sede di progetto esecutivo di una più puntuale descrizione e definizione relativamente all'ubicazione e alla scelta delle essenze arboree.

Art. 15 Reti Tecnologiche

L'ambito esterno al Piano Particolareggiato è già servito da tutte le reti tecnologiche a servizio della zona, acquedotto, gas-metano, Telecom, Enel, fognatura acque nere e bianche con esclusione della illuminazione pubblica lungo il tratto di strada che fronteggia il P.U.A.. Il progetto pertanto si è limitato ad integrare la sola illuminazione pubblica già esistente a nord.

Sarà cura del privato chiedere e realizzare gli allacciamenti dei nuovi edifici, con l'avvertenza che pozzetti e contatori di utenze private saranno localizzati sulle aree private.

In relazione alle acque meteoriche, in conformità alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata, raccolte dagli edifici dalle aree scoperte del lotto privato andranno smaltite all'interno del lotto medesimo.

Bassano del Grappa, Marzo 2021

Tecnici:

Zanata Felics Architetto e Zanata Giampi Geometra

- ARTICASA -
s.a.s. di Bertonecchio Bruno & C.
Via Frà A. Eremita 45/A - Tel. 347 7312455
36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Cod. Fisc. e Part. IVA 03068630247

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

FELICS
ZANATA
n° 968

