

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Provincia di Vicenza

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1

Limiti di applicazione delle norme

L'attività edificatoria all'interno del Piano di Recupero, è regolamentata dalle presenti norme, che devono considerarsi integrative delle norme tecniche generali di attuazione del PRG.

Ogni intervento edilizio previsto all'interno del Piano, dovrà essere eseguito rispettando le presenti norme oltre a quelle generali definite dal PRG.

Per le direttive relative alla realizzazione degli spazi pubblici si rimanda al succ. Art. 9 delle presenti Nda.

Articolo 2

Ambito di applicazione

Il Piano di Recupero si estende all'ambito d'intervento indicato nelle tavole di progetto, ovvero l'immobile censito al catasto terreni al Fg. 40, mappali 1205, 810, 819, 826 compresi in zona B/9.4 per mq 3832,00 ed in zona C/1.2 per mq 48,00, per complessivi mq 3880,00.

Articolo 3

Elaborati del Piano di recupero

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati

- TAV.1: RILIEVO DELLO STATO ATTUALE
- TAV.2: DIMENSIONAMENTO URBANISTICO
- TAV.3: PLANIMETRIA DI PROGETTO
- TAV.4: IPOTESI DI PROGETTO
- TAV.5: PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
- TAV.6: SEZIONI DI PROGETTO
- TAV.7: RETE DEI SOTTOSERVIZI
- ALLEGATO "A": RELAZIONE TECNICA

- ALLEGATO "B": DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO "C": NORME DI ATTUAZIONE
- ALLEGATO "D": ELENCO PREZZI UNITARI
- ALLEGATO "E": COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- ALLEGATO "F": SCHEMA DI CONVENZIONE
- ALLEGATO "G": PLANIMETRIA ESPLICATIVA RECINZIONI DI PROPRIETÀ E CABINA ELETTRICA

Articolo 4

Ambito edificabile

Il limite massimo di edificabilità dei fabbricati viene individuato negli ambiti edificabili -TAV. 3-. I tre lotti edificabili individuati prevedono la realizzazione di non meno di due blocchi edilizi, uno sul lotto 1 -blocco "A"- ed uno sui lotti 2 e 3 -blocco "B"-, con la possibilità di disgiungere quest'ultimo in due blocchi distinti ("B1" e "B2"), uno in ciascun lotto. La superficie coperta degli edifici non potrà in ogni caso estendersi al di fuori dei limiti previsti dal Piano, mentre le parti interrato potranno svilupparsi anche al di fuori dei suddetti ambiti, fatto salvo per le fasce di rispetto stradale e per tutti i casi che contrastino con le norme generali del PRG.

All'esterno degli ambiti edificabili potranno inoltre essere eseguiti gli sporti praticabili e non, sempre nei limiti prescritti dalla normativa generale del PRG vigente.

Articolo 5

Planivolumetrico d'insieme

Le tavole 4, 5, 6 descrivono un'ipotesi di progetto che trova coerenza nel planivolumetrico d'insieme. L'ingombro dei fabbricati nell'ipotesi di progetto, puramente indicativo, predilige la soluzione a tre blocchi edificatori distinti ed è da ritenersi vincolante solo per le altezze, graduate per ridurre l'impatto visivo dei nuovi interventi lungo Via San Giorgio.

Nelle tavole di progetto sono stati quindi individuati tre limiti di altezza : 7,50 ml per i fabbricati in primo piano, 10,50 ml per i volumi in secondo piano e 13,50 ml per i fabbricati retrostanti.

La copertura degli edifici dovrà essere del tipo a falde inclinate, con una pendenza massima del 44%, o piana.

Articolo 6

Destinazione d'uso degli edifici

All'interno del PdR è prevista la destinazione d'uso a residenza, per la quale sono stati dimensionati gli standards, come prescritto dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Le attività compatibili ammesse dal PRG per le zone B/9, potranno essere ammesse all'interno del presente Piano di Recupero, solamente se saranno reperiti gli standard aggiuntivi nelle quantità prescritte, e comunque ad insindacabile giudizio

dell'Amministrazione, in rapporto anche alla reperibilità di detti spazi pubblici e alla loro funzionalità.

Articolo 7

Prescrizioni edilizie

L'edificazione, oltre alle prescrizioni definite dal Piano degli Interventi, dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- coperture a due falde o piane con possibilità di realizzare terrazze praticabili;
- pendenza massima delle falde dei tetti pari a 44%;
- il manto di copertura a falde inclinate dovrà essere costituito da coppi/tegole in cotto;
- i serramenti dovranno essere in legno e/o alluminio, con eventuali avvolgibili esterni motorizzati;
- le pareti saranno rivestite con materiale isolante di adeguato spessore con finitura ad intonachino traspirante e con possibilità di rivestire alcune parti con pietra o grés;
- le recinzioni di nuova costruzione dovranno essere delle seguenti tipologie, come da planimetria esplicativa denominata ALLEGATO "G":
 - 1) di separazione tra le aree private e gli spazi pubblici (strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi, ecc...), realizzate in calcestruzzo con altezza massima non superiore a 150 cm dalla media del marciapiede prospettante (v. Particolare B), nel caso la differenza di quota tra marciapiede antistante e piano campagna del lotto privato sia pari o superiore a cm. 60 la recinzione soprastante il necessario muro di contenimento in cls avrà altezza massima di ml 1,20, riferita al piano di campagna del lotto privato (v. Particolare C);
 - 2) di separazione tra le aree private e le aree destinati a corte comune, realizzate in calcestruzzo con altezza massima non superiore a 150 cm, riferita al piano di campagna della corte comune (v. Particolare E);
 - 3) di separazione tra i giardini privati delle unità al piano terreno, realizzate con zoccolo in calcestruzzo di altezza non superiore a 50 cm e soprastante rete/griglia metallica, per un'altezza complessiva non superiore a 150 cm (v. Particolare D);
 - 4) muri di contenimento anche di altezza superiore a m 1,5 per separare e raccordare la differenza di quota tra l'area del Piano di Recupero ed i lotti confinanti esterni al PUA. Questi muri, posti a confine tra Piano ed area esterna allo stesso, dovranno essere realizzati in calcestruzzo e rivestiti con piante rampicanti sempreverdi tipo hедера helix o ficus repens (v. Particolare A).

Articolo 8

Reperimento standard urbanistici

Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà essere rivista l'impostazione del verde e dei parcheggi pubblici, per garantire un maggior numero di posti auto ed una più razionale e compatta distribuzione del verde. Dovrà comunque essere mantenuta inalterata la delimitazione tra Spazi pubblici ed aree private definite dal Piano (v. TAV. 2), nonché la quantità complessiva degli standard di progetto e delle aree da cedere al Comune, fatta eccezione per eventuali spazi da dedicare ad impianti per la trasformazione

di energia elettrica (cabina Enel) di pubblica utilità come previsto nella planimetria denominata ALLEGATO "G".

Potrà quindi variare la ripartizione delle superfici a verde e parcheggi in funzione di una diversa dislocazione delle destinazioni pubbliche senza che questo costituisca variante al Piano Urbanistico approvato.

Articolo 9

Progettazione degli spazi pubblici

Le indicazioni grafiche riportate per gli accessi carrai e pedonali all'interno dell'area privata – TAV.4 – sono indicativi, e verranno definiti in seguito all'ottenimento dei permessi di costruire dei fabbricati.

Hanno invece carattere prescrittivo le indicazioni riguardanti le aree - i percorsi ciclo-pedonali, gli accessi carrai da Via San Giorgio, i parcheggi pubblici - che dovranno essere cedute al Comune:

- Gli stalli di sosta per gli autoveicoli, ad esclusione di quello per disabili, dovranno avere dimensioni minime libere di ml 5,00x2,50.
- La strada di accesso al parcheggio pubblico dovrà avere larghezza minima di ml 6,00, in modo da permettere il transito in doppia corsia.
- Dovrà essere previsto, nel progetto esecutivo delle opere, (v. convenzione), il rifacimento di tutto il tratto di marciapiede esistente lungo San Giorgio e prospiciente la lottizzazione, anche se fuori dall'ambito;
- nel marciapiede esistente lungo Via San Giorgio in prossimità degli accessi carrai e ciclabili, dovranno essere previste apposite rampe pedonali di raccordo delle diverse quote;
- dovranno essere ripristinate le sedi stradali oggetto di manomissioni esterne all'ambito del piano.

Andranno comunque osservate, sulla base del progetto esecutivo e per quanto applicabili,
- Le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Area Urbanistica - Lavori pubblici - Rif.: Prot. M.n. 102427/04, Prot U.T. n. 2495/04 (prec UT/2234/04) del 25/05/2005, a cui si rimanda;
- le disposizioni eventualmente impartite dagli Uffici competenti in sede di approvazione del PUA in oggetto.

Articolo 10

Lotti edificatori

Ogni lotto edificatorio corrisponde ad un'unità minima di intervento.

Il progetto edilizio dovrà essere esteso almeno all'unità minima di intervento.

Fatte salve le prescrizioni del PRG per l'area in oggetto di Piano di Recupero e le norme ed i limiti riportati nei precedenti articoli, in sede di progetto edilizio dell'unità minima di intervento, potranno essere sviluppate soluzioni progettuali non necessariamente in linea con l'andamento planivolumetrico dell'ipotesi di progetto - TAV. 4, 5, 6, - che ha quindi un valore indicativo e non vincolante.