

COMMITTENTE: ASSIROSSANO S.R.L.

Via Podgora n° 19 - 31033 - Castelfranco V.to (TV)

OGGETTO: Piano di lottizzazione P.U.A. n° 62 Marchesane

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMESSA: 27/2015	REVISIONI: 05/30.04.2021
FILE: C:\COMMESSE\2015\27 – VANZETTO	DATA: APRILE 2021

Sommario

1. Oggetto delle norme	3
2. Elaborati di progetto del Piano di lottizzazione (PDL)	3
3. Ambito di applicazione	4
4. Beni oggetto del Piano di Lottizzazione	4
5. Destinazione Urbanistica delle aree	5
a. Lotti edificabili	5
b. Verde e parcheggi	6
6. Aree pubbliche e opere di urbanizzazione	6
a. Viabilità pubblica	7
b. Parcheggi pubblici	7
c. Verde pubblico	7
d. Reti tecnologiche	8
7. Modalità attuative e disposizioni piano volumetriche per i lotti edificabili	9
a. Modi di intervento	9
b. Tipi di intervento	9
c. Definizioni e metodi di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi	10
d. Parametri urbanistici ed edilizi	10
e. Disposizioni piano volumetriche tipologiche e costruttive	10
f. Aree scoperte degli edifici	11
g. Recinzioni, muri di sostegno, accesso ai lotti e distanze minime tra edifici e confini	11
h. Smaltimento delle acque reflue e meteoriche	12
8. Varianti	12
9. Disposizioni finali	13

1. Oggetto delle norme

Il comune di Bassano del Grappa (VI) è dotato di Piano degli Interventi (PI) che, in attuazione del Piano di Assetto del Territorio, prevede l'attuazione dei direttivi in esso contenute attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo n° 62 ubicato a Marchesane di Bassano del Grappa in via Rolandi.

Ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme nonché gli elaborati di progetto del P.d.L. a cui fanno espresso riferimento, contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive per l'edificazione sulle aree private.

2. Elaborati di progetto del Piano di lottizzazione (PDL)

Il progetto del piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati

T0: INQUADRAMENTO

T1: STATO ATTUALE

T2: PROGETTO

T3: CALCOLO STANDARD

T4: RETI

T5: RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PROPRIETÀ

T6: INVARIANZA IDRAULICA

T7: ASSEVERAZIONE PER V.C.I.

T8: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

T9: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

T10: PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

T11 : SCHEMA DI CONVENZIONE

T12 : CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

T13 : PLANIVOLUMETRICO

INDAGINE GEOLOGICA ED IDRO GEOLOGICA

STUDIO DI MICROZONIZZAZIONE SISMICA

Studio Tecnico Ing. Davide Comin

Via Roma, 36/2 – 31037 - Loria (TV)

Tel.: +39 0423 485104 – Fax.: +39 0423 1900244 E. Mail: info@cominstudio.it

VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

3. Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano a tutte le costruzioni di natura pubblica e/o privata da realizzarsi all'interno dell'ambito descritto all'art.1 delle presenti N.T.A, alle relative aree scoperte, ai manufatti minori e agli arredi nonché alle pavimentazioni degli spazi pubblici.

Nel caso vi fosse divergenza tra le presenti norme e quelle di P.I., prevalgono le presenti norme.

Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme presenti.

Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore maggiore.

Il Piano di lottizzazione definisce le aree pubbliche, quelle private e quelle per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Le aree pubbliche sono quelle interessate dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le aree private sono quelle destinate alla edificazione (lotti dal B al F così come indicati nelle tavole grafiche).

Il lotto identificato negli elaborati grafici come lotto A è deputato alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

4. Beni oggetto del Piano di Lottizzazione

Si elencano di seguito i beni compresi nell'ambito del Piano di Attuazione n° 62 Marchesan. I beni al cui presente articolo, tutti ascritti al Foglio catastale n° 25 del Comune di Bassano del Grappa (VI), sono:

- Mappa 948 terreno seminativo arboreo di proprietà della società Assirossano Srl di consistenza pari a 1080 mq
- Mapp 950 terreno seminativo arboreo di proprietà della società Assirossano Srl di consistenza pari a 2943 mq

- Mapp 952 terreno seminativo arboreo di proprietà della società Assirossano Srl di consistenza pari a 449 mq

Per una superficie catastale complessiva di 4472 mq.

A ultimazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere cedute al Comune di Bassano del Grappa le aree sede di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre il lotto A per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica sarà oggetto di apposita procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla sua assegnazione al soggetto attuatore.

5. Destinazione Urbanistica delle aree

a. Lotti edificabili

La destinazione d'uso consentita è residenziale.

L'altezza massima dei fabbricati è di 10.00 ml per i lotti privati e 13.00 ml per il lotto ad ERP.

La superficie territoriale misurata è 4465.09 mq

L'indice di utilizzazione territoriale è 0.35 mq/mq per una SU complessiva massima da indice id zona di 1562.78 mq

Il lotto A di superficie fondiaria paria a 604.91 mq è destinato alla realizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica per SU pari al 40 % di quella complessiva cioè 625.11 mq da realizzare su una palazzina multipiano.

Il lotto A sarà oggetto di apposita procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla sua assegnazione al soggetto attuatore ed il suo valore/prezzo verrà definito in sede di stipula della Convenzione Urbanistica mediante apposita stima da parte degli Uffici Comunali competenti o di soggetto abilitato individuato dall'Ente.

I lotti B-C-D-E-F di superficie fondiaria pari a 1929.24 mq è prevista l'edificazione di edilizia privata con SU destinata a ciascun lotto di 150 mq per complessiva 750 mq di SU, inferiore a quella massima derivante dall'indice di utilizzazione.

Le superfici SNR per ciascun lotto si fa riferimento alle norme tecniche del piano interventi vigente.

b. Verde e parcheggi

L'area al di fuori dei lotti è destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un totale di 1500.26 mq oltre alla viabilità di accesso. Queste aree sono da cedere al comune di Bassano del Grappa successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione.

6. Aree pubbliche e opere di urbanizzazione

Le aree pubbliche, di seguito descritte, sono le aree che, urbanizzate a cura e spesa della ditta lottizzante, saranno dalla stessa trasferite al Comune a titolo gratuito congiuntamente alle opere di urbanizzazione.

Prima della presentazione dei Permessi di Costruire aventi ad oggetto la nuova costruzione degli edifici residenziali, dovrà essere presentato il Permesso di Costruire (PdC) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA (viabilità di distribuzione interna all'ambito, parcheggi pertinenziali di uso comune, verde, ecc.) e per la costruzione delle reti tecnologiche (fognature, reti di distribuzione acqua, gas, luce, ecc.) di cui alle tavole specialistiche del PUA.

Le opere di urbanizzazione dovranno in ogni caso essere completate entro il termine di ultimazione del Permesso di Costruire relativo alle stesse.

L'esecuzione di tali opere viene regolata da apposita Convenzione Urbanistica.

Le opere di urbanizzazione riguardano, in generale:

- a- viabilità pubblica;
- b- parcheggi pubblici;
- c- verde pubblico e percorsi alberati;
- d- reti tecnologiche.

a. Viabilità pubblica

Le aree destinate alla viabilità pubblica sono inedificabili. Potranno solo essere installate le reti tecnologiche richieste dalla loro funzione specifica. Non dovrà mai in alcun modo essere intralciata la circolazione dei veicoli e delle persone.

E' fatto obbligo, ai sensi della vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di adottare soluzioni progettuali e costruttive che consentano la piena fruizione (accessibilità) dell'intera viabilità e delle relative infrastrutture anche da parte di portatori di handicap.

I percorsi pedonali saranno sopraelevati rispetto al piano stradale di 15 cm e dovranno mantenere una larghezza costante di 1,50 m.; in coincidenza degli accessi carrai saranno predisposte idonee rampe con adeguata pendenza e arrivare alla complanarità tra marciapiede e accesso

Nei tratti di marciapiede in corrispondenza degli accessi questi saranno ben evidenziati.

Si deve prevedere lungo la viabilità efficace segnaletica orizzontale e verticale ed inoltre idonea illuminazione.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

b. Parcheggi pubblici

I parcheggi dovranno essere realizzati secondo le Tavole di progetto. Ogni parcheggio dovrà avere dimensioni non inferiore a m. 2,50 x 5,00. Il parcheggio per portatori di handicap dovrà avere dimensioni non inferiori a m. 3,20 x 5,00. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere indicate da apposita segnaletica orizzontale e verticale.

La pavimentazione di tutti i posti auto sarà del tipo permeabile, realizzate con elementi grigliati erbosi drenanti in cls, per un minor impatto ambientale e per favorire il deflusso delle acque meteoriche, nonché la mitigazione climatica delle urbanizzazioni.

c. Verde pubblico

Le aree a verde dovranno presentare superfici a fondo naturale opportunamente inerbite e piantumate con alberature di alto e medio fusto, siepi, piante a carattere ornamentale, ecc. In particolare il parco dovrà presentare una forte preponderanza di superfici inerbite, prevedendo, quale elemento

ornamentale, l'impianto di essenze ad alto fusto ed essenze minori da concordare con il Comune in sede di presentazione del Progetto Esecutivo delle OO.UU.".

L'area verde a sud sarà dotata di attrezzature ludiche per i bambini accessibili con viale alberato dal marciapiede lungo strada Rolandi.

Nelle aree a verde pubblico è di regola vietata l'edificazione che non riguardi la realizzazione o l'installazione di attrezzature per il gioco e lo sport, la realizzazione di percorsi pedonali, la realizzazione di aiuole. Potranno altresì essere realizzati eventuali modesti manufatti (quadri, cabine elettriche, ecc.) a servizio di impianti pubblici o di interesse collettivo, la cui presenza sarà comunque mitigata da elementi vegetativi.

L'Amministrazione ha facoltà di destinare le aree a Verde pubblico di proprietà anche ad utilizzi diversi.

d. Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche comprenderanno sottoservizi quali fognature nere e meteoriche, acquedotto, gas-metano, reti ENEL, della telefonia, e dell'illuminazione pubblica. Dette opere riguarderanno anche la predisposizione degli allacciamenti ai sotto servizi.

Tutte le reti e le opere di urbanizzazione sono indicate negli appositi elaborati progettuali.

7. Modalità attuative e disposizioni piano volumetriche per i lotti edificabili

Le presenti N.T.A. nonché gli elaborati progettuali specifici costituenti parte integrante del Piano, definiscono le prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi sulle aree private e quelle destinate ad ERP, con particolare riguardo a:

- a- modi di intervento;
- b- tipi di intervento;
- c- definizioni e metodi di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- d- parametri urbanistici ed edilizi;
- e- disposizioni piano volumetriche, tipologiche e costruttive;
- f- aree scoperte degli edifici;
- g- recinzioni ed accessi ai lotti;
- h- smaltimento delle acque reflue e meteoriche.

a. Modi di intervento

Nei lotti l'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto.

E' consentito l'intervento edilizio diretto anche nel caso di accorpamento dei lotti.

Tutti gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a Permesso di Costruire (P.d.C.).

Per l'ottenimento del P.d.C., il progetto edilizio dovrà essere corredato da tutta la documentazione indicata dal Regolamento Edilizio Comunale.

In attuazione del progetto edilizio approvato, che può riguardare un singolo lotto o più lotti, è consentita l'edificazione per stralci funzionali.

Non è ammesso l'intervento per ambiti/sub-lotti appartenenti al medesimo lotto.

b. Tipi di intervento

Il lotto A è destinato a nuovo insediamento di Edilizia Pubblica Residenziale.

Nei lotti privati (B-C-D-E-F), è ammessa la costruzione di nuovi insediamenti privati a destinazione residenziale. A seguito dell'avvenuta ultimazione delle opere, sul patrimonio edilizio esistente saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei casi in cui sia ammesso dalla potenzialità edificatoria residua del lotto.

c. Definizioni e metodi di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi

Si fa riferimento a quanto previsto dal PI.

d. Parametri urbanistici ed edilizi

La superficie utile massima realizzabile per ogni lotto è vincolante e invariabile.

Lotto	Superficie fondiaria [m²]	Superficie Utile massima [m²]	altezza massima [m]
A	604.91	625.11	13.00
B	396.71	150.0	10.00
C	399.27	150.0	10.00
D	339.50	150.0	10.00
E	348.85	150.0	10.00
F	444.91	150.0	10.00

e. Disposizioni plano volumetriche tipologiche e costruttive

La Tavola di progetto n. 2 (Planimetria di progetto) individua gli ambiti edificabili massimi delle masse, inteso come limite vincolante entro il quale può articolarsi lo sviluppo planivolumetrico degli edifici da realizzare.

I sedimi dei futuri fabbricati saranno pertanto definiti in sede di progetto edilizio.

Si potranno accorpate ed unire i lotti, mantenendo gli ambiti edificabili massimi di intervento, in quest'ultimo caso si sommeranno le superfici utili dei lotti interessati che potranno essere edificate.

Al fine della tutela e della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali è ammessa la costruzione in aderenza tra lotti, come previsto dagli ambiti edificabili rappresentati nelle Tavole di Piano.

I nuovi edifici dovranno rapportarsi armonicamente con l'intorno. Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno essere quelle della costruzione isolata, in linea, a schiera, a blocco, mono o plurifamiliare.

Il piano d'imposta dei fabbricati e delle sistemazioni esterne dovrà essere superiore a quello dei marciapiedi delle strade di lottizzazione, garantendo comunque il rispetto della normativa in materia di superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

f. Aree scoperte degli edifici

Nelle aree scoperte degli edifici sono consentiti tutti gli interventi mirati alla manutenzione al miglioramento e alla conservazione dei giardini, delle alberature, delle siepi, e di ogni manufatto minore di arredo.

Per le piante decorative d'alto fusto, ferma restando la raccomandazione di usare sesti d'impianto adeguati alle caratteristiche vegetazionali della pianta adulta, sono da evitare gli impianti di specie vegetali non tradizionali, esotiche o comunque non appartenenti al clima tipico dei luoghi.

g. Recinzioni, muri di sostegno, accesso ai lotti e distanze minime tra edifici e confini

Le recinzioni dei lotti potranno avere una altezza massima di m. 1,50; l'eventuale parte cieca non dovrà superare l'altezza di cm. 50 (le altezze si misurano dalla quota di calpestio del marciapiede per quelle da eseguirsi sul confine stradale o dalla quota zero definita per ogni lotto per quelle da eseguirsi lungo il perimetro dell'ambito esterno e quelle a divisione tra lotti).

Nelle tavole di progetto sono indicati gli accessi ai lotti. Tali posizioni non sono da ritenersi vincolanti e vanno comunque definite in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

L'eventuale cancello dovrà essere posto in proprietà privata in corrispondenza degli accessi carrai, a filo recinzione se automatizzato, trattandosi di viabilità a fondo cieco.

I fabbricati dei lotti dovranno essere realizzati a una distanza minima non inferiore a 5.00 ml dal confine dei singoli lotti. Per il lotto A di edilizia pubblica che prevede la possibilità di costruzione per un'altezza massima di 13.00 m l'involuppo di massima costruzione per la parte eccedente i 10.00 ml di altezza è ridotto, come riportato nella tavola grafica per garantire la distanza di 13.00 ml dai fabbricati limitrofi e 6.50 ml di distanza dalla confini del lotto esposti alla viabilità.

La distanza minima dei lotti dal marciapiede della strada di accesso viene posto pari a 5.00 m, come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto.

h. Smaltimento delle acque reflue e meteoriche

Le acque reflue (nere) provenienti dagli edifici andranno smaltite in fognatura comunale nera.

Le acque meteoriche raccolte dagli edifici e dalle aree scoperte dei vari lotti andranno smaltite attraverso pozzi disperdenti (diam. cm. 200 h cm 400) all'interno dei lotti medesimi nella misura di 1 ogni lotto.

Lo smaltimento delle acque dovrà comunque attuarsi nel rispetto delle prescrizioni della specifica normativa vigente. Il progetto degli edifici dovrà indicare lo schema delle condotte delle acque meteoriche e reflue, e l'eventuale soluzione tecnica adottata per lo smaltimento ai fini del rispetto della normativa sopra richiamata.

Le acque meteoriche raccolte dall'area a parcheggio e viaria dovranno essere preventivamente trattate in dissabbiatore e disoleatore, successivamente smaltite attraverso pozzi disperdenti, opportunamente dimensionati, collocati all'interno della stessa area pubblica e in posizione non interessata da transito veicolare, possibilmente in corrispondenza delle aree verdi.

8. Varianti

Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono l'assetto distributivo interno ed esterno (modifiche prospettiche) degli edifici o che derivino dalla specificazione dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non discendano modifiche ed interventi eccedenti la massima superficie utile ed accessoria complessive consentite dalla normativa del PUA (sempre vietati).

Le verifiche di fattibilità degli interventi di cui al presente articolo dovranno sempre essere riferite all'intero lotto od ambito di intervento qualora il progetto edilizio riguardi più lotti, per garantire il rispetto dei parametri di superficie utile ed accessoria massime consentite.

È ammessa la realizzazione di manufatti tecnologici soprasuolo a corredo delle reti tecnologiche (contatori utenze elettriche, gas, acqua, ecc.), per esigenze tecnico-costruttive: tali manufatti, se a servizio di utenze private, dovranno essere collocati in area privata ed accessibile dall'esterno da parte dei gestori delle reti; se a servizio di utenze pubbliche, saranno collocati su area pubblica.

9. Disposizioni finali

Per quanto non specificato dalle presenti norme di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme del PI e regolamenti comunali vigenti.

Il Committente:
Assirossano

Il Progettista
Ing. Davide Comin
