

REGIONE VENETO

COMUNE DI MALO

PROVINCIA DI VICENZA

DITTA LOTTIZZANTE: CARLI COSTRUZIONI S.R.L.

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "MARONCELLI 2"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Architetto Gilberto Sette
Via Lago di Lugano n.27
36015 Schio – VI

COLLABORATORI

Geometra Mattiello G.Loreno
Via Pio X n.207
36015 Schio – VI

Architetto Bardin Monica
Via Belvedere n.24
36013 Piovene Rocchette – VI

INDICE

TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO

ART.1 – INQUADRAMENTO NORMATIVO

ART.2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

TITOLO II – NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

ART.4 – DESTINAZIONI D'USO

ART.5 – UNITA' MINIME D'INTEVENTO

TITOLO III – AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART.6 – SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART.7 – VIABILITA'

ART.8 – PERCORSI PEDONALI

ART.9 – PARCHEGGI

ART.10 – ACCESSI CARRAI

ART.11 – AREE A VERDE PUBBLICO

ART.12 – RETI DI SOTTOSERVIZIO

ART.13 – ISOLE ECOLOGICHE

TITOLO IV – NORME EDILIZIE

ART.14 – VOLUMETRIE

ART.15 – DISTRUBUZIONE PLANIMETRICA E ALTIMETRICA DEI VOLUMI

ART.16 – VOLUME URBANISTICO

ART.17 – SUPERFICIE COPERTA

ART.18 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

ART.19 – DISTANZA DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA FABBRICATI

ART.20 – TIPOLOGIA EDILIA – NUMERO DEI PIANI

ART.21 – PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA'

ART.22 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI, USO DEI MATERIALI

ART.23 – PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

ART.24 – RECINZIONI

ART.25 – AREE A VERDE PRIVATO E SISTEMAZIONI ESTERNE

TITOLO V – NORME FINALI

ART.26 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.27 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

TITOLO I

CONTENUTI DEL PIANO

ART.1- INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Piano Urbanistico Attuativo è redatto in conformità al Piano degli Interventi vigente. Gli indici e i parametri da rispettare sono quelli previsti dall'art.25, punto 3, delle N.T.O.

ART.2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le N.T.A. del PUA hanno validità all'interno del perimetro di delimitazione del Piano come individuato negli elaborati grafici.

Le presenti "Norme urbanistiche ed edilizie rappresentano parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo redatto ai sensi degli art. 19, 20 e 21 della Legge regionale 23 aprile 2004 n.11.

In caso di contrasto con le norme del Piano Regolatore Comunale queste ultime prevalgono in quanto disposizione generali del Comune di Malo.

TITOLO II

NORME DI CARATTERE

ART.3 – ARTICOLAZIONE DEL PIANO

Gli elaborati di progetto del PUA prevedono:

- L'organizzazione della viabilità interna;
- L'inviluppo massimo dell'edificazione;
- Le aree destinate a standard primario (verde e parcheggio);
- I percorsi pedonali;
- La sistemazione, l'arredo e le piantumazioni delle aree destinate a verde;
- I posti auto pertinenziali degli alloggi di cui all'art.6 delle N.T.O. , individuati all'esterno dei lotti edificabili, che rientrano tra le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

ART.4 – DESTINAZIONI D'USO

All'interno del Piano Urbanistico Attuativo è ammessa la realizzazione di edifici aventi destinazione residenziale ed attività con essa compatibili.

ART.5 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Il Piano non prevede unità minime di intervento

TITOLO III

AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART.6 – SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI E PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il presente Piano Attuativo individua l'insieme delle aree e delle opere destinate alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria come indicate negli elaborati di progetto, nel rispetto dei rapporti minimi tra spazi dedicati alla residenza e spazi pubblici (o ad uso pubblico), verde pubblico e parcheggi previsti dalla normativa.
2. Tali aree saranno cedute dalla Ditta Attuatrice al Comune di Malo.
3. Le opere da realizzare sono indicate negli elaborati di progetto agli atti del PUA e del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e descritte nelle presenti norme.
4. I costi delle Opere di Urbanizzazione sono quantificati nel Computo Metrico Estimativo e nel Quadro Economico che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Piano. L'eventuale aggiornamento dei costi dovrà essere valutato dalla Direzione Lavori Pubblici e riportato nella convenzione urbanistica.
5. Le presenti norme sono da intendersi prescrittive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per quanto riguarda:
 - L'assetto della viabilità interna e relativi innesti sulla viabilità esistente;
 - Il sistema dei percorsi pedonali;
 - Il sistema generale di distribuzione/ubicazione degli spazi di parcheggio;
 - La sistemazione dell'area a verde;
6. Le presenti norme non sono da intendersi prescrittive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per quanto riguarda:
 - I rapporti tra le quote stradali e quelle degli ingressi degli edifici;
 - L'ubicazione ed il dimensionamento delle reti dei sottoservizi, che dovranno essere approvate dagli Enti gestori al momento della richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione;
 - Il numero e l'esatta posizione degli accessi carrai ai singoli lotti che saranno definiti con il relativo provvedimento edilizio.

ART.7 – VIABILITA'

1. Il piano prevede interventi relativi alla viabilità interna alla nuova area edificabile.
2. Nel rispetto dell'impostazione progettuale del Piano Urbanistico, il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà introdurre lievi modifiche volte a migliorare la qualità delle opere stesse, verificate con la Direzione dei Lavori Pubblici e l'Ufficio preposto del Comune di Malo.

3. Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere la segnaletica stradale orizzontale e verticale secondo la normativa vigente, che dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio di Polizia Locale di Malo.
4. Tutte le strade saranno dotate di idonea illuminazione pubblica il cui progetto esecutivo sarà concordato con la Direzione Lavori Pubblici del Comune di Malo.

ART.8 – PERCORSI PEDONABILI

1. Il Piano prevede:
 - Percorsi pedonali interni all'area d'intervento.
2. Nelle testate dei percorsi pedonali e in corrispondenza delle strisce pedonali deve essere consentito l'accesso alle carrozzelle per disabili conformemente alle normative vigenti.
3. Dovranno essere assicurati i requisiti minimi per l'accessibilità degli spazi aperti e rispettate le disposizioni normative vigenti, in particolare non sono consentite installazioni di armadi stradali, contatori, segnali e lampioni che riducano la larghezza dei marciapiedi oltre il limite idoneo a garantire il requisito dell'accessibilità.
4. In corrispondenza dei passi carrai è opportuno e preferibile abbassare il marciapiede fino al piano stradale con rampe di raccordo così da evitare la riduzione della larghezza disponibile per il transito in carrozzina.

ART.9 – PARCHEGGI

1. Il P.U.A. reperisce sia parcheggi pubblici primari, di cui alla Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004, sia posti auto per alloggio ai sensi dell'art.16 c.6 delle N.T.O. del P.I.
2. I parcheggi pertinenziali di eventuali attività terziarie compatibili con la residenza dovranno eventualmente essere reperiti all'interno del rispettivo lotto.
3. I parcheggi privati richiesti ai sensi della legge 122/89 dovranno essere reperiti all'interno del lotto di pertinenza.
4. Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere accessibili senza barriere e saranno pavimentate con masselli in calcestruzzo del tipo drenante.

ART.10 – ACCESSI CARRAI

1. Rispetto al Planivolumetrico il numero e l'esatto posizionamento degli accessi carrai potrà, previo adeguato approfondimento in sede di presentazione del progetto edilizio, essere oggetto di modifiche che però non alterino l'impostazione urbanistica data dal Piano.
2. Gli accessi carrai dovranno avere caratteristiche idonee per essere superati secondo i concetti dell'ampia accessibilità, assicurando la larghezza minima in piano idonea a garantire l'accessibilità se raccordati lateralmente al piano stradale. É sempre da preferire realizzare gli accessi carrai complanari al piano stradale raccordandoli con rampe accessibili al resto del marciapiede.

ART.11 – AREE A VERDE PUBBLICO

1. Gli interventi di sistemazione a verde pubblico previsti all'interno del P.U.A. (piantumazioni lungo la pista ciclopedonale esistente, arredo del verde pubblico, siepi, ecc...) saranno realizzate utilizzando essenze arboree autoctone o naturalizzate tra quelle previste dal Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale del Comune di Malo e più precisamente: *Carpinus Betulus*, *Acer Campestre*, *Acer Platanoides*, *Crimson Kings* ed *Prunus*.
2. Il verde primario risulta concentrato in un'area a parco pubblico posta alla testa della strada di lottizzazione con panchine, cestini, giochi e porta biciclette in modo da costruire una zona di ritrovo e di relax per i residenti
3. In fase di realizzazione, qualora si rendesse necessario, al fine di un migliore risultato finale, sarà possibile effettuare modeste variazioni nel tipo e nella disposizione delle essenze arboree senza che questo comporti la necessità di una nuova autorizzazione, previo parere della direzione Lavori Pubblici del Comune di Malo.

ART.12 – RETI DI SOTTOSERVIZIO

1. Il piano prevede la realizzazione di tutte le reti di sottoservizio necessarie alla corretta realizzazione della nuova edificazione, compresi i collegamenti alla rete principale e gli allacci alle singole utenze. In particolare dovranno essere realizzate:
 - La rete della fognatura per acque meteoriche
 - La rete della fognatura per acque nere
 - La rete idrica
 - La rete gas-metano
 - La rete telefonica
 - La rete di distribuzione dell'energia elettrica
 - La rete dell'illuminazione pubblica per cui si prevede l'impiego di corpi illuminanti con tecnologia a led.
2. Per quanto attiene le reti fognarie è prevista la realizzazione di due linee separate;
 - Una per le acque nere
 - Una per le acque meteoricheSecondo le prescrizioni generali in atto nel territorio comunale da parte dell'Ente gestore.
3. Per le acque meteoriche è prevista la realizzazione di una rete che raccoglie l'acqua piovana proveniente dalla superficie delle strade. La maggior parte delle acque meteoriche verranno pertanto conferite in falda per mezzo di opportuni pozzi a dispersione previo raccolta dell'acqua di prima pioggia.
4. Per le acque nere è prevista la realizzazione di una rete che raccoglie i reflui provenienti da ogni lotto e si immette nella fognatura comunale esistente.
5. Tutte le reti verranno eseguite secondo indicazioni degli Enti erogatori dei servizi.

ART.13 – ISOLE ECOLOGICHE

1. Il P.U.A. prevede un'area a destinazione pubblica per il posizionamento di cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani quali umido e secco.
2. La posizione dell' isola ecologica, già indicata negli elaborati di Piano in accordo con le indicazioni ricevute dal competente ufficio di Malo, potrà subire lievi spostamenti in funzione delle indicazioni della Ditta competente per il servizio di raccolta.

TITOLO IV

NORME EDILIZIE

ART.14 - VOLUMETRIE

1. La quantità edificabile complessiva, espressa in metri cubi di volume urbanistico fuori terra, è di mc.4.887.
2. Nel planivolumetrico è riportato per ogni lotto il volume assegnato e relativo indice fondiario.
3. Il numero dei lotti può essere modificato senza che ciò comporti Variante al P.U.A., e dovrà essere effettuata in fase di presentazione dei progetti edilizi.
4. La realizzazione della suddetta volumetria, all'interno dei singoli lotti, può avvenire anche per successivi stralci funzionali.
5. È consentito il trasferimento di volumetria da un lotto ad un altro
6. Il conteggio del volume in sede di progetto edilizio verrà effettuata sulla base delle norme contenute nella Normativa Urbanistica del Comune di Malo.

ART.15 – DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA ED ALTIMETRICA DEI VOLUMI

1. Nella Tav. n.1 è indicato l'inviluppo massimo entro il quale dovranno essere posizionati i futuri fabbricati con schemi puramente indicativi della conformazione e disposizione planimetrica.
2. È ammessa la costruzione sul confine tra lotti limitrofi, quale anticipatrice dell'aderenza, previa presentazione di progetto unitario, assentito dai proprietari interessati, sempre nel rispetto dell'ingombro massimo risultante dall'unione degli ingombri massimi indicati dal PUA.
3. L'organizzazione interna e la tipologia dei fabbricati riportate nella Tav. n.1 per i singoli lotti non sono da ritenersi vincolanti.
4. In caso di rampa carraia comune a più unità lotti, la stessa dovrà essere eseguita interamente con il primo intervento.

ART.16 – VOLUME URBANISTICO

Il volume urbanistico dei fabbricati viene calcolato assumendo come quota di riferimento, la quota media del marciapiede prospiciente il lotto.

ART.17 – SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta non può superare il 35% della superficie fondiaria.

ART.18 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima delle fronti è stabilita in ml.6,50.

ART.19 – DISTANZE DAI CONFINI, DALLE STRADE E TRA FABBRICATI

Le distanze minime dai confini è pari a ml.5,00. La distanza minima tra fabbricati è pari a ml.10,00 tra pareti finestrate e ml. 5,00 tra pareti non finestrate e/o portici. La distanza minima dalle strade è pari a ml.5,00.

ART.20 – TIPOLOGIA EDILIZIA-NUMERO DEI PIANI

1. All'interno del P.U.A. è prevista la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale e attività compatibili con la residenza con massimo due piani fuori terra.
2. Le tipologie edilizie realizzabili sono le seguenti:
 - Case unifamiliari e bifamiliari;
 - Fabbricati a palazzina con massimo otto alloggi;
 - Case a schiera.
3. Qualora all'interno di un lotto si preveda l'edificazione di più fabbricati, la proprietà potrà presentare, preliminarmente alla richiesta di Permesso di Costruire, un progetto planivolumetrico dell'intero lotto che ne preveda l'edificazione anche per stralci successivi. Tale planivolumetrico dovrà contenere tutte le indicazioni relative ai parametri urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, ecc...) ed edilizi (tipologie, materiali, superfici a verde e superfici drenanti, raccolta e trattamento acque ecc...) necessari a definire sia l'intervento edilizio previsto per l'intero lotto, oltre agli stralci funzionali in base ai quali esso verrà attuato.

ART.21 – PERMESSI DI COSTRUIRE – AGIBILITA'

All'interno del Piano di Lottizzazione i Permessi di Costruire relativi ai singoli fabbricati saranno rilasciati successivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, anche se le opere di urbanizzazione si trovassero ancora in fase di realizzazione.

Dovranno essere comunque ultimate le seguenti opere:

- Strade al grezzo

In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate tutte le opere di urbanizzazione comprensive del tappeto d'usura delle strade e della predisposizione della segnaletica orizzontale e verticale.

ART.22 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI, USO DEI MATERIALI

1. Oltre a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, per tutti fabbricati, sono stabilite le seguenti norme di edificazione:
 - a. I fabbricati avranno forme semplici, in sintonia con l'edilizia del luogo;
 - b. I tetti avranno coperture a falda con pendenza tra il 25% al 35% e rivestiti in tegole o in coppi di laterizio con l'eventuale presenza di terrazze e/o portici con copertura piana;
 - c. L'uso di lucernari e/o abbaini è ammesso in numero e dimensioni limitate e comunque non prevalenti sull'area del tetto, da eseguirsi preferibilmente nelle falde a N, N/E e

N/O, al fine di evitare eccessivi surriscaldamenti estivi, consentendo in ogni caso l'ingresso della luce e favorendo la ventilazione degli alloggi.

- d. Le pareti esterne saranno intonacate e dipinte con colori tipici dei luoghi e/o realizzate con materiali lasciati a vista quali mattoni, pietra, legno, blocchi in cls splittato etc.
- e. Le cornici di gronda dovranno essere improntate a disegno semplice e non dovranno superare lo sporto di cm.120.
- f. Ogni lotto dovrà provvedere in modo autonomo alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che lo interessano; a tal fine in ogni lotto devono essere realizzati e progettati con il relativo progetto edilizio:
 - Almeno una vasca di accumulo dell'acqua piovana con funzione di bacino di laminazione e di riserva per l'irrigazione;
 - Uno o più pozzi drenanti, dimensionati in modo da ricevere e disperdere nel sottosuolo tutta l'acqua piovana interessante il lotto.
- g. Ad ogni permesso di costruire o D.I.A. dovrà venire allegata idonea documentazione a dimostrazione del rispetto di quanto prescritto.

ART.23 – PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

Si rinvia a quanto contenuto nella vigente normativa e al Prontuario di Mitigazione Ambientale.

ART.24 – RECINZIONI

Le recinzioni dei vari lotti dovranno essere realizzate tutte uguali sul fronte strada.

ART.25 – AREE A VERDE PRIVATO E SISTEMAZIONI ESTERNE

1. La superficie scoperta del lotto verrà resa piana (anche su più livelli) ad una quota analoga a quella del marciapiede/strada assunta come riferimento per il calcolo del volume.
2. Le aree private scoperte non strettamente necessarie ai percorsi di accesso alle unità edilizie dovranno essere sistemate a verde e opportunamente piantumate.
3. La scelta delle essenze arboree deve avvenire al minimo all'80% nella gamma delle specie appartenenti a specie tradizionali e solo per il rimanente 20% con assenze diverse. Inoltre non meno del 70% delle specie d'alto fusto complessivamente poste a dimora devono essere latifoglie.
4. L'ubicazione della vegetazione dovrà rispondere, oltre che a criteri estetici e cromatici, anche alla funzione di regolazione microclimatica (ombreggiatura, ventilazione, umidità, ec...)
5. Le pavimentazioni che circondano il fabbricato dovranno essere contenute al minimo indispensabile e dovranno essere, per quanto possibile, realizzate con superfici permeabili, allo scopo di consentire la ricarica delle falde acquifere sotterranee.

TITOLO V

NORME FINALI

ART.26 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Il presente Piano Urbanistico è stato sviluppato mediante iniziativa privata, secondo le prescrizioni Comunali e con le modalità previste dalla Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11.
2. Lo schema di Convenzione con la deliberazione consigliare di approvazione del Piano, costituirà contratto preliminare.
3. I privati proprietari delle aree ricadenti all'interno del PUA, si impegnano a stipulare la Convenzione di Lottizzazione entro sei mesi dall'approvazione del piano. La convenzione dispone nei modi e nei termini previsti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli altri obblighi stabiliti con l'Amministrazione Comunale.

ART.27 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, normative e regolamenti comporta la decadenza della convenzione, delle NTA e delle tavole del Piano Attuativo per le parti in contrasto con le previsioni stesse. In tale caso si applicheranno automaticamente le disposizioni sopravvenute senza necessità di provvedimenti di recepimento.