

arch. Michele STEFENELLI studio ARCHE www.studioarche.eu	Tipo documento: Norme tecniche di attuazione		Codice documento: NIC26R02		Anno Commessa 2021
	Data: 10/01/2023	Edizione: 1	Revisione: 2	Pag: 1/9	
	Percorso file:		E:\Dropbox\LAVORO\LAVORI\Nicoletti impresa\2021 Lottizzazione Sovizzo via 4 Novembre\Progetto Definitivo\12 Integrazioni del 2024.XX.XX\04 Modulistica\NIC26R02 1.2 Norme tecniche di Attuazione PdL.docx		

COMUNE DI SOVIZZO
Provincia di Vicenza

Piano di Lottizzazione
di via IV Novembre

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GENNAIO 2024

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA IV NOVEMBRE"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.d.L.

ART. 1 – PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione (P.d.L.) è quella contrassegnata con il n. 35 nel vigente Piano degli Interventi ed è individuata nell'ambito indicato con apposita grafia nella tavola C01

Gli elaborati e tavole grafiche che compongono il P.d.L. sono i seguenti:

<i>Elaborato</i>	R01	Convenzione Preliminare
<i>Elaborato</i>	R02	Norme Tecniche di Attuazione
<i>Elaborato</i>	R03	Relazione Tecnica del Piano di Lottizzazione
<i>Elaborato</i>	R04	Relazione sul superamento delle barriere architettoniche
<i>Elaborato</i>	R05	Relazione paesaggistica
<i>Elaborato</i>	R06	Relazione Tecnica – Idraulica rete fognatura nera
<i>Elaborato</i>	R07	Relazione Tecnica – Idraulica rete idrica
<i>Elaborato</i>	R08	Computo Metrico Estimativo
<i>Elaborato</i>	R09	Elenco Prezzi Unitari
<i>Elaborato</i>	R10	Capitolato Speciale d'Appalto
<i>Elaborato</i>	R11	All. A - Valutazione di Compatibilità Idraulica
<i>Elaborato</i>	R12	Relazione geologica e geotecnica
<i>Elaborato</i>	R13	Prontuario di mitigazione ambientale
<i>Elaborato</i>	R14	Dichiarazione conformità L.13
<i>Elaborato</i>	R15	Planivolumetrico inserito nel contesto
<i>Tavola</i>	U01	Estratti PI e Catastale – Foto – Planimetria Stato di Fatto con rilievo planialtimetrico
<i>Tavola</i>	U02	Planimetria di Progetto
<i>Tavola</i>	U03	Sezioni trasversali e longitudinali Stato di Fatto
<i>Tavola</i>	U04	Sezioni trasversali e longitudinali Progetto
<i>Tavola</i>	U05	Planimetria generale sottoservizi Progetto
<i>Tavola</i>	U06	Sezioni Tipo Stradali con sottoservizi – Profilo longitudinale fognatura nera
<i>Tavola</i>	U07	Planimetria Legge 13/89 e Segnaletica stradale
<i>Tavola</i>	U08	Particolari costruttivi fognatura nera
<i>Tavola</i>	U09	Particolari costruttivi rete idrica
<i>Tavola</i>	U10	Particolari costruttivi rete energia elettrica
<i>Tavola</i>	U11	Tav. 1 - Planimetria rete meteorica e mitigazione idraulica
<i>Tavola</i>	U12	Tav. 2 - Profili longitudinali rete meteorica e mitigazione idraulica
<i>Tavola</i>	U13	Tav. 3 - Particolari costruttivi rete meteorica e mitigazione idraulica

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto:

- delle norme vigenti a livello nazionale e regionale;
- delle norme del P.A.T. e del P.I. comunali vigenti;
- dal Regolamento edilizio comunale vigente;
- dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovranno avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito.

Per quanto non specificato o integrato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P. I. vigente.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- superficie ambito di intervento P.d.L.: 4.881 m²
- superficie destinata a verde pubblico (V1 nelle tavole grafiche) dal P.I. vigente: 652 m²
- superficie territoriale: $4.881 - 652 = 4.229$ m²
- indice di edificabilità: 0,96 m³/m²
- volumetria edificabile massima ammissibile: $4.229 \times 0,96 = 4.060$ m³
- abitanti equivalenti: $4.060 / 150 = 27$
- superficie destinata a verde pubblico: 669 m²
- superficie destinata a parcheggio pubblico: 194 m²
- superficie fondiaria Lotto 1: 3.293 m²
- volume fondiario Lotto1: 4.060 m³
- altezza massima fabbricati: 6,5 m

ART. 3 - TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente per le zone residenziali.

All'interno dell'ambito delimitato del P.d.L., dovranno essere costruiti edifici a carattere residenziale.

La tipologia dovrà essere di tipo uni-bifamiliare, case a schiera o complessi condominiali, da edificarsi all'interno del massimo ingombro previsto.

Le tipologie edilizie previste sono:

- piccoli contesti condominiali a due piani fuori terra più eventuale piano interrato, con tetto a due falde o a padiglione
- complessi a schiera composti da unità disposte su due livelli fuori terra più eventuale piano interrato, con tetto a due falde

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'edificabilità è regolata dalle norme del Piano degli Interventi, dal regolamento Edilizio, dalla convenzione a lottizzare e dalle presenti norme. I volumi potranno essere liberamente articolati, purché nel rispetto di quanto indicato nei precedenti e seguenti articoli, e nel limite della massima altezza e superficie coperta indicata negli elaborati di P.U.A. e nel Piano degli interventi.

L'area di lottizzazione è caratterizzata da un unico lotto edificabile ('Lotto 1'): è ammesso il frazionamento in più lotti, con possibilità inoltre di traslazione/trasferimento della cubatura/superficie edificabile tra i lotti anche se non continui, nel rispetto della massima edificazione realizzabile, individuata in 4.060 m³.

Per effetto della modifica dei lotti è consentito anche lo spostamento degli accessi carrai proposti nelle tavole di progetto: l'eventuale nuovo accesso dovrà rispettare quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

Sia l'eventuale redistribuzione dei lotti che l'eventuale spostamento degli accessi carrai, non dovrà compromettere il numero complessivo e la dotazione dei parcheggi prevista dal P.d.L. Così pure l'eventuale spostamento degli accessi carrai dovrà avvenire senza riduzione del numero e delle misure degli stalli di sosta: in caso di variazione al progetto i lottizzanti sono tenuti ad individuare una nuova collocazione degli stalli.

La modifica del posizionamento degli accessi, nei limiti di cui al precedente comma, che comporta anche la modifica dei profili del marciapiede e la realizzazione di stalli di sosta, è da realizzarsi **con**

costi a carico del singolo proprietario del lotto a cui l'accesso afferisce. L'intervento dovrà prevedere anche il ripristino del vecchio accesso, ed il ricavo del nuovo stallo di sosta utilizzando i medesimi metodi e materiali di quelli utilizzati nell'originale progetto.

L'edificazione dei volumi fuori terra, verrà attuata nel rispetto delle distanze da edifici esistenti e/o di progetto, dai confini di proprietà, dai confini stradali e di ogni altra fascia di rispetto imposta da specifici vincoli e/o dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, a prescindere da quanto indicato negli elaborati di progetto.

Nella tavola grafica di progetto 'U02' è indicata la linea di massimo ingombro planimetrico degli edifici realizzabili all'interno del Lotto edificabile, individuata con la distanza dai confini e dai fabbricati esistenti al momento della presentazione del presente P.d.L.

Gli elementi edilizi aggettanti, che sporgono dalle facciate, quali pensiline, poggiali, cornici, ecc... non concorrono alla definizione di superficie coperta nella misura massima di 2 m. Oltre tali limiti va computata la sola parte eccedente.

ART. 5 - CALCOLO DEI VOLUMI

Il volume urbanistico (fuori terra) verrà calcolato rispetto alla quota del marciapiede in corrispondenza degli accessi carrai, con una tolleranza massima di +50 cm rispetto a tale quota. L'altezza massima degli edifici è quella definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. ed è pari a 6.50 m.

ART. 6 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I fabbricati saranno realizzati con struttura portante in c.a. e murature di tamponamento in blocchi di laterizio con cappotto termico esterno; in alternativa è utilizzabile un blocco di materiale diverso (es. calcio silicato) evitando l'applicazione del cappotto esterno.

Le finiture esterne saranno, in tutti i casi di cui sopra, con intonaco e tinteggiature a colori tenui.

I solai e le coperture potranno essere con struttura portante in laterocemento o legno; il manto di copertura in tegole di laterizio o cemento; i serramenti in legno con colore naturale o bianco, o in alternativa in PVC bianco. A protezione delle superfici finestrate, è possibile installare tapparelle esterne, in alternativa a oscuri alla vicentina o frangisole a impacchettamento verticale.

ART. 7 – DISTACCHI/DISTANZE

La distanza minima tra i fabbricati non potrà essere inferiore ai 10 m nel caso di pareti finestrate. Tra pareti non finestrate è concessa la distanza di almeno 3 m purché i due fabbricati siano collegati da una struttura permanente fissa (pompeiana, pergolato) o un volume chiuso o aperto (portico). La disposizione, di cui al comma precedente, si applica anche quando una sola parete sia finestrata, nei casi di prospicienza diretta tra le pareti, e si applica anche nel caso in cui nella prospicienza diretta non ci siano finestre, ma ci siano nella restante parte di parete. La distanza minima dai confini del lotto edificabile non potrà essere inferiore ai 5 m. La distanza tra i fabbricati è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale fra le rispettive superfici coperte dei fabbricati.

ART. 8 – ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra, con altezza massima di 6,5 m. Per la definizione di altezza massima e superficie coperta si fa riferimento alle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

ART. 9 - AREE SCOPERTE INTERNE ED ESTERNE AI LOTTI - ALBERATURE

Le aree scoperte pavimentate ad uso esclusivo saranno in graniglia di marmo o betonelle; le aree che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato.

Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con panchine ed alberature.

All'interno delle proprietà sono consentite siepi e alberature preferibilmente di essenze locali (lauro, photinia, ligustro; acero campestre, carpino, nocciolo, orniello, etc)

ART. 10 - RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate in cancellate, muri, grigliati, siepi, ecc..., e non superare l'altezza di 1,50 m misurata dalla quota media del piano stradale prospettante: nello specifico dovranno essere realizzate con muretto in c.a. di altezza 50 cm con soprastante ringhiera in ferro verniciata o rete metallica plastificata di altezza 100 cm.

ART. 11 - POSTI AUTO

Oltre ai parcheggi di uso pubblico, già indicati negli elaborati di progetto, ogni edificio residenziale

dovrà garantire una dotazione a parcheggio, all'interno del lotto, nel rispetto della L. 122/89.

ART. 12 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE

Le acque reflue domestiche dovranno essere convogliate nell'apposito condotto stradale.

E' fatto obbligo di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensa grassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di trattamento.

Le acque di origine meteorica devono essere preferibilmente raccolte per i loro riutilizzo così come previsto dal punto 6.4 del Regolamento Energetico del Comune di Sovizzo.

Per lo smaltimento dei reflui acque nere, delle utenze private, si dovranno rispettare le indicazioni dell'Ente gestore (Viacqua s.p.a.)

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. sono indicate nelle relative tavole di progetto e vengono sommariamente così riassunte:

- il verde pubblico alberato;
- parcheggi di superficie;
- percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche, o di uso pubblico, deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ

I singoli Permessi di Costruire, per la costruzione delle abitazioni interne al P.U.A., potranno essere rilasciati solamente dopo l'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e della comunicazione di inizio lavori.

L'agibilità degli edifici interni al P.U.A. potrà essere ottenuta solamente in seguito all'avvenuto collaudo positivo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione dell'intero ambito di intervento.

In particolare, il collaudo dovrà garantire la realizzazione di tutti gli impianti di quanto previsto nel progetto, compreso la stesura del binder, garantendo l'accessibilità ai singoli lotti.

Solamente il manto di copertura in asfalto di finitura e la segnaletica potranno essere realizzate successivamente.

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire sarà determinato il contributo di costruzione, in conformità alle vigenti tabelle regionali e alla deliberazione comunale di recepimento, secondo quanto indicato nella convenzione a lottizzare.

Nel caso di richiesta per l'insediamento di eventuali destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, che siano comunque ammesse dal Piano degli Interventi vigente al momento della richiesta (ad esempio commerciali e/o direzionali nei limiti indicati dai regolamenti ed in particolare nell'art. 5 delle Norme tecniche Operative), dovranno essere reperiti per intero all'interno del lotto in proprietà gli standard primari dovuti in eccedenza a quelli previsti per la residenza. Gli standard secondari, in questo caso, potranno essere monetizzati.

Parimenti, per le destinazioni d'uso ammissibili e diverse da quella residenziale, andrà determinato il contributo di costruzione in conformità alle vigenti tabelle regionali e alla deliberazione comunale di recepimento, secondo quanto indicato nella convenzione a lottizzare per le destinazioni d'uso richieste.

ART. 15 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Sovizzo.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.