

COMUNE DI CREAZZO

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO PARTICOLAREGGIATO COLLE MARCO

approvato con DCC N. 59 del 29.09.2008

COMPARTO 5 – VARIANTE 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI CREAZZO – PROVINCIA DI VICENZA
PIANO PARTICOLAREGGIATO COLLE MARCO approvato con
DCC N. 59 del 29.09.2008 COMPARTO 5 – VARIANTE 1

Art. 1 – ESTENSIONE DEL COMPARTO 5 E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME.

Il Comparto 5 - Variante 1 del Piano Particolareggiato denominato "Colle Marco"– (di seguito Comparto 5) redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, definisce l'intervento urbanistico ed edilizio internamente all'area limitata ad ovest e a nord da Via IV Novembre e a sud da Via San Marco la cui perimetrazione è precisamente indicata nella Tav. 4 allegata alla presente variante.

Le presenti norme, riferite al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici ed alle modalità di attuazione del programma edificatorio si applicano all'interno dell'area compresa nel Comparto 5. Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni e di indirizzi da osservare nell'attuazione del Comparto 5, finalizzato all'ottenimento, in sede esecutiva, di interventi edilizi coordinati ed unitari.

Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme, sono vigenti la disciplina disposta dal P.I. vigente, in particolare nelle Norme Tecniche Operative, nel Regolamento Edilizio e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, e nelle disposizioni contenute nella vigente legislazione urbanistica

regionale e nazionale.

Art. 2 - ELENCO ELABORATI PROGETTO DI VARIANTE

COMPARTO 5

STATO DI FATTO

Tav. 1 - Strumenti Urbanistici;

Tav. 2 - Rilievo strumentale, quote altimetriche ed estratto catastale;

Tav. 3 – Planimetria con fabbricati e sottoservizi esistenti;

PROGETTO

Tav. 4 - Planimetria e dati urbanistici;

Tav. 5 - Sezioni longitudinali e trasversali del comparto;

Tav. 6 - Planivolumetrico;

Tav. 7 - Sistemazione area parco, gioco e sport;

Tav. 8 - Segnaletica stradale e sezione stradale tipo;

Tav. 9 - Schemi rete idrica e fognaria;

Tav. 10 - Schema rete gasdotto;

Tav.11 - Schema rete elettrica e illuminazione pubblica;

Tav. 12 - Schema rete telefonica;

Tav. 13 - Progetto approvato, variante e sovrapposizione;

Tav. 14 - Pianta con tipologie edilizie - sezioni schematiche;

Tav. 15 - Schema con aree da cedere;

Tav. 16 – Sezione tipo con sottoservizi;

Tav. 17 – Sezione bacino di laminazione;

Relazione illustrativa;

Documentazione fotografica;

Relazione di compatibilità idraulica;

Relazione geologica-geotecnica;
Norme tecniche di attuazione;
Elenco prezzi;
Computo metrico;
Procura gen. sig.ra Facco Dina;
Schema di convenzione urbanistica;
Progetto completo su supporto informatico (DVD).

Art. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Comparto 5 si attua secondo le previsioni, prescrizioni ed indicazioni in esso contenute, mediante interventi esecutivi soggetti alle procedure di legge vigenti (permessi di costruire opere di urbanizzazione e fabbricati residenziali).

La procedura di adozione ed approvazione della presente variante urbanistica è quella prevista dall'art. 20 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e smi. I Piani urbanistici attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 9 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106.

IL COMPARTO URBANISTICO, di cui all'art. 21 della L. R. 11/2004, è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti un'unità minima di intervento (UMI).

Il comparto si attua previa stipula della relativa convenzione urbanistica.

Il comparto 5 è suddiviso in n. 2 unità minime di intervento (UMI):

- UMI n. 1.5 la cui attuazione è disciplinata dalla scheda B-C5 del PP Colle Marco;
- UMI n. 2.5, suddivisa in n. 4 lotti sui quali si attesta l'intera volumetria residenziale di progetto.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel Comparto 5, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dello stesso.

Dovrà essere rilasciato un unico Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, mentre per l'edificazione residenziale potranno essere rilasciati più Permessi di Costruire.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere apportate modificazioni ed integrazioni alle previsioni di variante per aggiustamenti derivati da una maggiore definizione di dettaglio e/o per eventuali migliorie alle indicazioni progettuali di massima riportate nel Comparto 5.

Il certificato di agibilità dei fabbricati residenziali, a norma dell'art. 24 del DPR 380/2001 e smi, potrà essere rilasciato solo ad avvenuto collaudo finale positivo delle opere di urbanizzazione.

In particolare, a norma dell'art. 24, comma 4-bis, il certificato di agibilità potrà essere rilasciato anche:

- per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state

realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

- per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Art. 4 – DESTINAZIONI D'USO

La distribuzione delle destinazioni d'uso nelle zone territoriali omogenee è disciplinata dall'art. 22 delle NTO.

L'area comprese nel perimetro del comparto 5 è classificata dal PI vigente come ZTO A, pertanto gli interventi ivi previsti sono soggetti alle prescrizioni degli articoli dal 24 al 30 delle NTO.

Nel comparto 5 sono previsti i seguenti interventi:

realizzazione opere di urbanizzazione primaria:

- strada di lottizzazione a fondo cieco;
- marciapiedi;
- area verde per parco gioco e sport;
- parcheggi;
- rete idrica e fognaria;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione gas;

- percorso pedonale (pubblico e privato);
- pubblica illuminazione;
- rete telefonica;
- bacino di laminazione acque meteoriche;

edificazione di n. 4 fabbricati a destinazione residenziale con tipologia:

- a schiera h. max ml. 8.50;
- piccoli condomini h.max 8.50.

Art. 5 - DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO 5 (TabellaTav. 4)

Superficie territoriale mq. 6.656;

Superficie fondiaria mq. 4126;

Volume esistente mc. 1872;

Volume di progetto mc. 6200;

Volume da demolire mc. 120;

Volume totale mc. 7952;

Parcheggi pubblici mq. 220;

Verde per parco, gioco e sport (urb.primaria) mq. 306;

Viabilità:

- strada di lottizzazione, marciapiedi, percorso pedonale pubblico: 1096 mq.
- percorso pedonale privato ad uso pubblico: mq. 101.

Art. 6 - VIABILITA' GENERALI. STRADE E PERCORSI PEDONALI

Il sistema viario è illustrato nelle Tav. n. 7 e 8 di Variante.

I tracciati dei percorsi viari e pedonali, a meno di variazioni non

sostanziali per adattamento topografico, sono da considerare elementi invariati per la progettazione esecutiva.

Il Comparto 5 prevede due tipi di viabilità di progetto:

- viabilità stradale a fondo cieco di accesso all'area da Via IV Novembre, destinata al traffico pertinente la nuova area residenziale ed ai servizi connessi; (parcheggi e area verde);
- marciapiedi da via IV Novembre; nelle testate dei marciapiedi ed in corrispondenza delle strisce pedonali dovrà essere consentito l'accesso alle carrozzelle per disabili conformemente alle specifiche prescrizioni normative.

Nel Comparto 5, sono previsti due parcheggi pubblici, uno lungo la viabilità interna e uno su via San Marco, per complessivi 17 posti auto.

Le caratteristiche costruttive delle strade, delle infrastrutture e delle attrezzature a servizio delle stesse dovranno essere conformi alle direttive ed ai criteri tecnici emanati di cui alla vigente normativa in materia.

L'attraversamento pedonale sulla viabilità dovrà essere di tipo rialzato; tale attraversamento pedonale dovrà utilizzare materiali e tecniche costruttive già in uso dall'Amministrazione e pertanto concordati con l'U.T. - Area Lavori Pubblici.

L'U.T. effettuerà un controllo in sede di presentazione degli specifici progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione del comparto per

quanto riguarda la tipologia e i materiali impiegati nella costruzione di strade, marciapiedi, impianto di pubblica illuminazione e segnaletica stradale.

Art. 7 - SPAZI RISERVATI ALLA RESIDENZA

Sono le aree (lotti) riservate all'edificazione dei fabbricati residenziali previsti nel presente progetto di variante del Comparto 5 .

Art. 8 - LIMITI DELL'EDIFICAZIONE

Gli edifici realizzati dovranno essere conformi ai parametri tecnico urbanistici di Variante: la tipologia, l'organizzazione insediativa, l'altezza massima degli edifici calcolata come previsto dall'art. 18 delle NTO del PI e la quantità massima di cubatura fissata per ciascun intervento sono quelle indicate negli elaborati grafici di variante del Comparto 5 Tav. 4, 5, 14.

Le aree all'interno delle quali dovranno essere collocate le costruzioni (linee di massimo inviluppo), sono definite dalle previsioni riportate negli elaborati grafici di progetto del Comparto 5, Tav. n. 4.

Art. 9 – LE NUOVE COSTRUZIONI

Le tipologie proposte per la realizzazione dei nuovi insediamenti sono costituite da piccoli condomini/case a schiera. Per ogni unità immobiliare dovranno essere previsti due posti auto privati.

Sono da considerarsi elementi invariati per la progettazione esecutiva:

- il volume massimo di progetto stabilito per il comparto 5 dal PP Colle Marco vigente;
- la tipologia edilizia;

- l'altezza massima dei fabbricati;

I parametri da osservare nell'edificazione sono riportati nei grafici di progetto e nei successivi articoli delle seguenti norme.

In deroga alle altezze dei fabbricati e alle distanze dai confini si applica quanto previsto dal D.Lgs 102/2014, L.R.21/96 come modificato da L.R.04/08 e smi.

Art. 10- DISTANZA DAI CONFINI E DALLE STRADE E MARCIAPIEDI

Le distanze dai confini e dalle strade e marciapiedi sono quelle indicate nell'elaborato grafico Tav. n. 4.

Art. 11 – TIPOLOGIE DI MATERIALI

Tutti gli interventi proposti nell'ambito del Comparto 5 dovranno eseguirsi nel rispetto di quanto prescritto nella presente normativa e dovranno inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico ambientale in cui si trovano, nel rispetto degli indirizzi di progettazione edilizia stabiliti dall'art. 30 delle NTO. Gli edifici avranno copertura a due falde con manto in coppi o tegole, pareti intonacate e tinteggiate.

Art. 12 – GLI ACCESSI CARRAI

La posizione degli accessi carrai è indicata con apposita simbologia nei grafici di progetto Tav. 7 e 8. Eventuali modifiche, adeguatamente motivate, potranno essere autorizzate in sede di approvazione del progetto esecutivo; sarà in ogni caso favorita l'unificazione o l'abbinamento degli accessi per le unità abitative adiacenti.

Art. 13 - IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'allacciamento dei nuovi impianti di pubblica illuminazione dovrà avvenire sulla rete di via San Marco, in corrispondenza del punto luce esistente, previa verifica che le linee elettriche esistenti, siano in grado di supportare il carico aggiuntivo. In caso contrario dovranno essere previsti gli opportuni interventi di adeguamento e potenziamento delle linee elettriche esistenti. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione dovrà essere corredata del progetto illuminotecnico dell'impianto.

La distribuzione dei punti luce dovrà essere come descritta nell'elaborato grafico Tav. 11, la tipologia e le caratteristiche degli impianti saranno conformi a quelle esistenti e rispetteranno quanto indicato nel suddetto elaborato.

Art. 14 - AREA A PARCO GIOCO E SPORT

L'area è individuata nell'elaborato grafico Tav. n. 7, la recinzione, l'arredo urbano e le piantumazioni dovranno essere concordate con l'ufficio Ambiente in sede di istanza di Permesso di costruire le opere di urbanizzazione.

Art. 15 – SCAVI, OPERE DI FONDAZIONE E LOCALI INTERRATI

Per le opere di fondazione dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella Relazione geologica-geotecnica redatta dal dr. geol. Giuseppe F. Darteni, allegata alla presente variante.

Art. 16 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e di

manutenzione straordinaria a norma dell'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e smi.