



PIANO PARTICOLAREGGIATO
“MONTECCHIO OVEST” IN VIALE MILANO

Norme Tecniche di Attuazione

Progettista
Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Arch. Francesco Manelli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 – Ambito del Piano Particolareggiato
- Art. 2 – Validità del Piano Particolareggiato
- Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato
- Art. 4 – Aree private
- Art. 5 – Superfici copribili
- Art. 6 – Edificabilità
- Art. 7 – Parametri ed elementi stereometrici
- Art. 8 – Tipologie edilizie
- Art. 9 – Recinzioni
- Art. 10 - Destinazioni d'uso
- Art. 11 – Progettazione esecutiva lotti edificabili
- Art. 12 – Permessi di costruire
- Art. 13 – Oneri di urbanizzazione
- Art. 14 – Certificati di agibilità
- Art. 15 – Aree pubbliche
- Art. 16 – Modiche esecutive
- Art. 17 – Opere di urbanizzazione
- Art. 18 – Parcheggi privati
- Art. 19 – Impianti tecnologici
- Art. 20 - Procedimento di attuazione
- Art. 21 – Volumi esistenti da demolire
- Art. 22 – Preventivo sommario di spesa

Art. 1 – Ambito del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato “Montecchio ovest” è stato progettato ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e comprende la porzione di territorio comunale di Montecchio Maggiore lungo viale Milano, catastalmente individuata come meglio descritto nell'elaborato “Elenco catastale delle proprietà”.

Art. 2 – Validità del Piano Particolareggiato

L'efficacia del presente Piano è di 10 anni a partire dalla data di entrata in vigore, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia ed in particolare dall'art. 20 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.

Art. 3 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il presente Piano è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Documentazione fotografica
- Preventivo sommario di spesa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elenco catastale delle proprietà
- Prontuario mitigazione ambientale
- Verifica compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica
- Studio di compatibilità idraulica
- Valutazione di incidenza / dichiarazione di non necessità
- Valutazione Ambientale Strategica / Verifica di assoggettabilità
- Tavola 1 Inquadramento urbanistico e catastale
- Tavola 2 Planimetria stato di fatto con sottoservizi
- Tavola 3 Planimetria di progetto complessiva
- Tavola 4 Planimetria di progetto: edificabilità
- Tavola 5 Planimetria di progetto: opere di urbanizzazione
- Tavola 6 Sezioni di progetto
- Tavola 7 Planimetria di progetto: sottoservizi

Art. 4 – Aree private

Le aree private sono individuate nella tavola “Planimetria di progetto: edificabilità”.

In particolare le aree riservate ad interventi privati sono destinate a: edificazione, parcheggio privato, verde privato e viabilità interna.

Rispetto alle suddivisioni indicate nelle tavole di P.P., i lotti possono essere ulteriormente accorpati o suddivisi.

La progettazione dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza private, dovrà seguire anche le indicazioni delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio vigente, in particolare dell'art. 54 "Accorgimenti e misure di mitigazione e compensazione in riferimento VAS".

Art. 5 – Superfici copribili

Per i lotti "1 – 2 – 3" la superficie massima copribile deve rientrare nel rispetto del 60% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto come previsto dal P.R.G..

Per il lotto "0" dovrà essere rispettato il valore massimo di superficie copribile di mq 3.400 in ampliamento rispetto al fabbricato esistente.

Tutti i volumi fuori terra devono essere realizzati nell'ambito dei suddetti limiti quantitativi, con eccezione di sbalzi e pensiline ammessi entro il limite previsto dalle Norme Tecniche allegato al P.R.G./P.I. vigenti.

Art. 6 – Edificabilità

Nella tavola "Planimetria di progetto: edificabilità" sono individuati per ogni lotto i limiti di massima edificabilità ai quali le costruzioni devono attenersi, fatto salvo per il lotto "0" per il quale, ad eccezione della quantità di superficie coperta di cui all'art. 5, in sede di Permesso di costruire dovrà essere verificato il rispetto dei parametri edilizi delle tre diverse Zone Territoriali Omogenee del P.R.G./P.I. su cui ricade l'intervento.

Ogni singolo lotto è suddivisibile nel rispetto delle distanze dalle strade, delle distanze tra i fabbricati e della quantità massima di superficie copribile.

Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà, previo accordo sottoscritto tra i proprietari confinanti.

Art. 7 – Parametri ed elementi stereometrici

Le definizioni dei parametri e degli elementi stereometrici sono quelli stabiliti dalle Norme di Attuazione del P.R.G./P.I. vigenti.

Per i lotti "1 – 2 – 3" l'altezza massima del fabbricato non potrà superare i ml. 8,50 con un massimo di due piani fuori terra, fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva, configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.), che non occupino complessivamente una superficie superiore al 25% dell'intera superficie coperta; il distacco dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato oggetto di intervento con un minimo di ml. 5,00 salvo accordo diverso tra confinanti.

Per il lotto “0” in sede di Permesso di costruire dovrà essere verificato il rispetto dei parametri edilizi delle diverse Zone Territoriali Omogenee del P.R.G./P.I. su cui ricade l'intervento.

Art. 8 – Tipologie edilizie

Gli edifici dovranno avere una organizzazione a schiera e/o a blocco; essi verranno realizzati impiegando strutture tradizionali e prefabbricate.

Le finiture esterne degli edifici potranno essere con pannelli prefabbricati colorati, vetrate continue e muratura a faccia vista o intonacata e colorata.

Sono ammessi locali interrati.

Art. 9 – Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità alle Norme tecniche del P.R.G./P.I. nonché del Regolamento Edilizio vigenti.

Gli accessi carrai indicati nelle tavole del Piano sono indicativi. Il loro numero e la loro ubicazione potranno subire modificazioni in sede esecutiva, fatta salva la necessità di garantire la dotazione di aree pubbliche a verde ed a parcheggio previste dal Piano e nel rispetto della normativa vigente (Codice della Strada, ecc.).

Art. 10 - Destinazioni d'uso

Conformemente alle previsioni di P.R.G./P.I. vigenti, all'interno del Piano è ammesso l'insediamento di edifici e complessi produttivi appartenenti ai rami di attività economica delle industrie manifatturiere e dell'artigianato. Sono ammessi gli insediamenti a carattere industriale o artigianale, depositi, magazzini e le attrezzature commerciali all'ingrosso. Sono altresì ammessi gli spacci aziendali collegati all'attività produttiva nella misura massima del 10% della superficie di pavimento dell'attività produttiva, con il limite minimo di 40 mq e massimo di 250 mq. Possono essere altresì ammesse le attrezzature di servizio alla zona produttiva quali: sportello postale, sportello bancario, bar, servizio di mensa/tavola calda; sono esclusi gli edifici ad uso residenziale di qualunque tipo, eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode nella misura massima di 500 mc per unità produttiva che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di 2000 mq.

I nuovi fabbricati adibiti ad alloggio o ad uffici devono costituire un corpo unico col fabbricato produttivo. Previo accordo fra proprietari confinanti, è ammessa comunque la costruzione degli edifici produttivi, della residenza e degli uffici sul confine, in aderenza per almeno i 2/3 della fronte con gli altri edifici del lotto vicino

All'interno dei soli lotti “1 – 2 – 3” possono altresì essere localizzate attività terziarie e di vendita al

minuto direttamente connesse all'attività produttiva svolta - spacci aziendali – o, attività commerciali con superficie lorda di pavimento non inferiore a 400 mq, limitatamente alle seguenti categorie merceologiche: mobili, articoli casalinghi, elettrodomestici, apparecchi radio e televisivi, altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio, materiale elettrico, auto e relativi ricambi ed accessori, moto e cicli e relativi ricambi e accessori, motonautica e relativi ricambi ed accessori, roulotte e relativi ricambi ed accessori, ricambi ed accessori per auto, moto e cicli, ferramenta, colori, vernici e carie da parati, macchine, attrezzature e mobili per ufficio, materiali per l'edilizia, materiali idro-termo-sanitari, legnami, combustibili, vetri e cristalli, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli funerari e mortuari, arredamento per bagni ed accessori, materiale segnaletico, antinfortunistico ed antincendio, articoli per rivestimenti, pneumatici, gas liquido, in bombole e relativi accessori, articoli per il campeggio, macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio, l'artigianato, pubblici esercizi, attività ricreative (discoteche, bowling, ecc).

Qualora siano insediate attività commerciali dovrà essere dimostrato in sede di Permesso di costruire il rispetto dei parametri previsti dalla normativa vigente in materia.

Art. 11 – Progettazione esecutiva lotti edificabili

I progetti edilizi devono essere integrati da una tavola con lo studio particolareggiato di tutte le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza per ogni singola costruzione, in special modo per quanto riguarda lo scolo delle acque meteoriche che dovrà seguire le indicazioni contenute nell'elaborato “Studio di compatibilità idraulica”.

Dovranno essere ridotte allo stretto necessario le superfici impermeabili all'interno di ogni singolo lotto..

Il lotto “1” dovrà essere dotato di alberatura avente funzione di mascheramento lungo il confine sud/est come indicativamente riportato nella tavola “Planimetria di progetto: edificabilità”, che rimarrà in proprietà privata e che non riduce la capacità edificatoria del lotto; l'avvenuta realizzazione di tale alberatura sarà oggetto di verifica in occasione del rilascio del primo certificato di agibilità all'interno del lotto.

Art. 12 – Permessi di costruire

I Permessi di costruire degli edifici e delle opere di urbanizzazione potranno essere rilasciati successivamente all'avvenuta stipula della convenzione, conformemente alle modalità stabilite dalla convenzione stessa.

Il rilascio dei Permessi di costruire, che potrà avvenire anche per stralci funzionali nell'ambito del singolo lotto, è subordinato oltre ai normali adempimenti di legge, anche agli impegni assunti con la

sottoscrizione della convenzione di Piano.

Art. 13 – Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione saranno quantificati sulla base delle tabelle regionali e delle delibere comunali di recepimento e saranno oggetto di scomputo totale o parziale come stabilito dalla convenzione di Piano.

Art. 14 – Certificati di agibilità

L'utilizzo dei fabbricati è subordinato al rilascio del certificato di agibilità in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, nonché dalla convenzione di Piano.

Art. 15 – Aree pubbliche

Nella tavole di Piano ed in particolare nella tavola “Planimetria di progetto: opere di urbanizzazione”, sono individuate le aree destinate alle opere di urbanizzazione; tali aree sono utilizzate per viabilità, parcheggi e verde pubblici. Nel caso di insediamento di attività commerciali / direzionali dovranno essere integrati gli standard urbanistici e le relative superfici verranno vincolate in sede di Permesso di costruire. Tali modifiche non costituiscono varianti al Piano Particolareggiato. In particolare dovrà essere prevista una superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree privata con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Art. 16 – Modiche esecutive

In sede di progettazione esecutiva , i vari tracciati o i perimetri possono subire leggere rettifiche per adeguarli alle concrete situazioni dei luoghi a condizione che esse non incidano sul dimensionamento globale del Piano e non comportino modifiche al perimetro, agli indici di edificabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Fatte salve la localizzazione e le superfici, gli elaborati di Piano forniscono una soluzione di massima non vincolante delle aree pubbliche a verde e parcheggio: le caratteristiche quali per esempio tipologia, numero e dislocazione alberature delle aree verdi o la distribuzione degli stalli e delle corsie di manovra dei parcheggi, dovranno essere dettagliatamente studiate in occasione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale progettazione esecutiva dovrà tenere conto anche delle indicazioni fornite dagli elaborati di Piano, in particolare dalla “Valutazione Ambientale Strategica / Verifica di assoggettabilità”, dal “Prontuario mitigazione ambientale”, dallo “Studio di compatibilità idraulica”, nonché dalle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio vigente

(per esempio art. 54 “Accorgimenti e misure di mitigazione e compensazione in riferimento VAS”). In particolare le aree verdi pubbliche dovranno essere progettate tenendo conto anche del loro ruolo nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche, potendo quindi essere modificata la conformazione altimetrica rispetto alle indicazioni delle tavole di Piano.

Art. 17 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono illustrate nelle tavole di Piano e comprendono essenzialmente:

- viabilità;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- rete di illuminazione idrica;
- rete di distribuzione dell'energia;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas metano.

Art. 18 – Parcheggi privati

All'interno dei lotti “1 – 2 – 3”, in occasione del Permesso di costruire del fabbricato, va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto.

Gli spazi privati adibiti a parcheggio e a percorsi pedonali di collegamento potranno essere coperti con strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,50 aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle Norme Tecniche di P.R.G./P.I..

Art. 19 – Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici (rete fognaria, idrica, elettrica, telefonica, gas, ecc.) sono indicativamente riportati nella tavola “Planimetria di progetto: sottoservizi”; la loro realizzazione è subordinata alla predisposizione di un progetto esecutivo che dovrà essere verificato con gli enti erogati o gestori dei servizi.

Art. 20 - Procedimento di attuazione

Ad avvenuta definitiva approvazione del Piano ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta Comunale, potrà essere stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano e per

la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' ammessa l'attuazione per comparti, a condizioni che questi siano giudicati urbanisticamente funzionali da parte del Comune.

Art. 21 – Volumi esistenti da demolire

I volumi esistenti non residenziali e già adibiti ad allevamento ricadenti in parte in zona produttiva D1/16 ed in parte in zona agricola esterna al Piano, evidenziati nelle tavole di P.P. (foglio 21 mappale 170), dovranno essere demoliti prima del rilascio del Permesso di costruire per gli edifici dei lotti “0” e “1”; tale impegno dovrà essere esplicitato nella convenzione per l'attuazione del Piano.

Art. 22 – Preventivo sommario di spesa

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, seppur tramite una valutazione di massima, sono riportati nell'apposito elaborato “Preventivo sommario di spesa”.