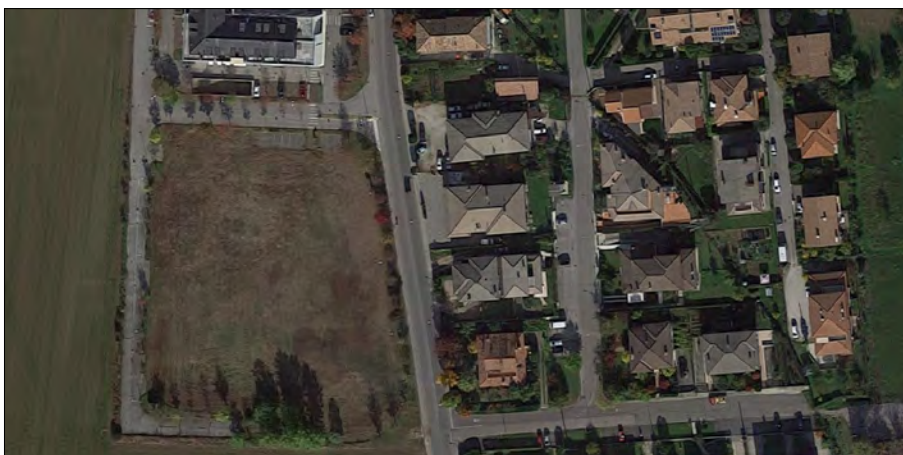


VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MUSSOLENTE "P.P.C.M."

COMPARTO "B" UMI 3



fase	tavola	data	scala	aggiornamento
R	NTA	05.05.2017		

COMMITTENTE	ALCEMA S.r.l. Via Vittoria, n. 35 - Mussolente (VI) 36065					
PROGETTISTA	Valentino Ivano SEBELLIN Architetto Stefano SEBELLIN Massimo SEBELLIN 31020 San Zenone degli Ezzelini (Treviso) Via San Martino, 15				SeIV Group	
ELABORATO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE					
<div><div><div>SGroup</div><div>IV</div></div><div>SeIV Group Stp</div><div>31020 SAN ZENONE DEGLI EZZ. (TV) Via San Martino, 15 TEL. 0423/968631 - FAX 0423/968631 P.IVA 04688180266 www.seivgroup.com info@seivgroup.it</div></div>		progetto	software	codice tavola	revisione	designer
			Allplan 2016	-	-	ren

Variante al Piano Particolareggiato del centro di Mussolente

ALCEMA S.r.l.

Via Vittoria n. 35
36065 – Mussolente

Norme Tecniche di Attuazione

CAPITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1 - Area soggetta alla Variante al P.P.C.M.

Le presenti Norme disciplinano, limitatamente al comparto B UMI 3 come meglio indicato negli elaborati grafici allegati, gli interventi urbanistici ed edilizi relativi all'area classificata nel Piano degli Interventi del Comune di Mussolente (Vicenza) come zona D3/2 a destinazione commerciale - direzionale e residenziale, subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) con previsioni planivolumetriche. Conforme alla perimetrazione riportata nelle tavole degli elaborati grafici l'area é catastalmente individuata:

comune di **Mussolente**

Sezione **unica**

Foglio **7**

Mappali **539 – 540** (n.b. Il mappale 545 cabina enel e sedime della stessa non subirà modifiche)

Art. 2 - Norme di riferimento

Le norme contenute nel presente testo integrano le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in vigore.

Art. 3 - Elaborati

La variante al Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente si compone dei seguenti elaborati:

Tav. R-01	Estratto di mappa, del PI, e variante vigente
Tav. R-02	Rilievo stato di fatto
Tav. R-03	Dimensionamento complessivo della variante
Tav. R-04	Planivolumetrico, dimensionamento UMI 3
Tav. R-05	Planimetrie di verifica
Tav. R-06	Planimetria di progetto
Tav. R-07	Sezioni stato attuale e di progetto
Tav. R-08	Particolari costruttivi
Tav. R-09	Reti tecnologiche acquedotto e pubblica illuminazione
Tav. R-10	Reti tecnologiche ENEL – TELECOM – Gas metano
Tav. R-11	Reti tecnologiche Acque nere e meteoriche
R-CAT	Estratto di mappa ed elenco delle proprietà
R-DF	Documentazione fotografica
R-REL	Relazione tecnico descrittiva
R-NTA	Norme tecniche di attuazione
R-PMA	Prontuario per la mitigazione ambientale
R-SPE	Preventivo di spesa
R-CON	Schema di convenzione

Art. 4 – Modalità di attuazione del Piano

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinata:

- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla firma della convenzione urbanistica, conformemente agli elaborati grafici allegati alle presenti norme tecniche di attuazione;
- per la realizzazione degli interventi edilizi all'interno dei singoli lotti privati al rilascio del titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001;

Le richieste di titolo abilitativo per l'edificazione all'interno dei lotti privati potranno essere presentate già dopo la stipula della convenzione del presente piano di lottizzazione.

- per il rilascio dei certificati di abitabilità, anche per singoli edifici finiti all'interno dei lotti privati, al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione comprese all'interno dell'Ambito di Intervento Pubblico.

Art. 5 - Destinazione d'uso delle aree e dati urbanistici di PUA

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti e le aree comprese nel piano di lottizzazione con relative destinazioni d'uso sono quelli/e riportati/e nelle TAV. R.03 ed indicati/e nelle due tabelle di seguito riportate.

TABELLA 01

Lotto privato terziario-commerciale

	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Volume realizzabile</i>	<i>Piani fuori terra</i>	<i>Altezza massima</i>
Lotto	mq. 1.584	Terziario commerciale	mc. 3.253	nr. 3	ml. 10,35

Lotti residenziali

per quanto riguarda i lotti residenziali sono state previste due ipotesi distributive riportate nella tavola R-04 allegata.

Il dimensionamento delle due ipotesi è di seguito riportato:

ipotesi distributivo soluzione 1

	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Volume realizzabile</i>	<i>Piani fuori terra</i>	<i>Altezza massima</i>
Lotto 1	mq. 611	Residenziale	mc. 924,5	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 2	mq. 612	Residenziale	mc. 924,5	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 3	mq. 611	Residenziale	mc. 924,5	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 4	mq. 386	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 5	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 6	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 7	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 8	mq. 385	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
	mq. 3.667		mc. 5.547		

ipotesi distributivo soluzione 2

	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Volume realizzabile</i>	<i>Piani fuori terra</i>	<i>Altezza massima</i>
Lotto 1	mq. 386	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 2	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 3	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 4	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 5	mq. 385,5	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 6	mq. 386	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 7	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 8	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 9	mq. 354	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
Lotto 10	mq. 385,5	Residenziale	mc. 554,7	nr. 2	ml. 7,50
	mq. 3.667		mc. 5.547		

Nelle richieste di titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici residenziali dovrà essere specificato nella domanda di presentazione l'ipotesi distributiva scelta e il relativo numero del lotto.

TABELLA 02

Il dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo risulta essere il seguente:

DESCRIZIONE	UNITA' DI DATI	DIMENSIONAMENTO MINIMO VARIANTE 2017	DI CUI RICAVATE O MONETIZZATE IN ALTRE UMI	DA REPERIRE ALL'INTERNO UMI 3	DATI VARIANTE 2017 SOLA UMI 3
SUPERFICIE TERRITORIALE P.P. (ST)	mq.	17.220			
VOLUME EDIFICABILE ST x 2,00 mc/mq + 15% (L.47)	mc.	31.208	22.408	8.800	8.800
VOLUME ATTREZZATURE PUBBLICHE MINIMO min. 10% del Volume Edificabile	mc.	5447 13,75% del Volume Edificab.	5.447		
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PER SPAZI APERTI AL PUBBLICO	mq.	1.069	1.069		
DIPENDENTI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	n.	25	25		
VOLUME RESIDENZIALE 25% del Volume Edificabile	mc.	9.902	4.354	5.547	5.547

VOLUME TERZIARIO – COMMERCIALE		mc.	15.859	12.606	3.253	3.253
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO TERZIARIO/COMMERCIALE Volume Terziario-Commerciale/ h. 3,30 ridotto del 15% per l'incidenza delle murature		mq.	4.085	3.247	838	838
STANDARDS PARCHEGGIO TERZ.- COMM.- ATTR. PUBBL. Terziario-Commerciale: - 1 mq. / mq. di sup. lorda di pav. Attrezzature Pubbliche: - 1 mq. / mq. di sup. lorda di pav. per spazi aperti al pubblico - 5 mq. / dipendente			4085 1069 125 5.279	4.441	838	1.043 (+24,5 %)
STANDARDS PRIMARI						
S1° V	STANDARD VERDE RESIDENZA 6 mq. /150 mc. di Volume Residenziale	mq.	396	649	0	369
S1° P	STANDARD PARCH. RESIDENZA 3,5 mq. /150 mc. di Volume Residenziale	mq.	231	110	121	135 (+11,6 %)
STANDARDS SECONDARI						
S2° P	STANDARD RESIDENZA 20,5 mq. / 150 mc. di Volume Residenziale	mq.	1.353	1.165	188	195 (+3,7 %)

Art. 6 - Volumetrie, destinazioni d'uso e tipologie di intervento

La volumetria edificabile complessiva di 8.800 mc distribuita come appare nelle TAV. R-04 e R-06 precisando inoltre che le sagome dei fabbricati riportati nella TAV. R-04 sono indicative.

Le volumetrie massime, le destinazioni d'uso e le altezze massime degli edifici sono normate dai parametri contenuti nella tabella "A" sopra riportata e nelle TAV. R-04 e R-06.

I parcheggi privati previsti per la destinazione terziario-commerciale, dovranno essere ricavati all'interno del lotto privato nelle quantità indicate dalle Norme Tecniche Operative del Comune di Mussolente a seconda delle diverse destinazioni d'uso.

I parcheggi privati per la destinazione residenziale sono stati già previsti nella presente variante al piano particolareggiato del centro di Mussolente come indicato nella tavola R-04 allegata. Sono stati previsti nel numero di 2 per ogni unità abitativa (stimate in 11 unità). Pertanto in sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici residenziali l'obbligo del reperimento dei parcheggi privati previsto dall'art. 18 delle N.T.O. del Comune di Mussolente risulta assolto.

Nella realizzazione degli edifici e dei percorsi comuni esterni, dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 7 - Distanze dalle strade, dai confini e tra i fabbricati

Dai confini privati, ossia dall'ambito di intervento della presente Variante al P.P.C.M, l'edificazione osserva la distanze indicate nella tavola R-04 allegata.

Per quanto riguarda invece la distanza da mantenere tra i fabbricati di tipologia diversa da realizzare all'interno di ogni singolo lotto (singoli, bifamiliari, schiera ecc. ecc.) sono ammesse costruzioni in aderenza nel rispetto delle norme edilizie e del Codice Civile oppure distanze inferiori a ml. 10,00 tra pareti prospicienti prive di finestrature o collegate tra di loro con pompeiane e/o porticati anche sotto forma di terrazze piane.

Art. 8 - Norme generali a tutti i lotti

Le recinzioni dei lotti a destinazione residenziale dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalle N.T.O e dal Regolamento Edilizio e del Prontuario per la Mitigazione Ambientale del comune di Mussolente.

Le aree esterne dei lotti privati residenziali dovranno essere sistemate principalmente a verde (giardino) in modo da garantire la maggior superficie permeabile possibile.

Le sistemazioni esterne dovranno contemplare l'uso di pietrame, betonelle, porfidi o altro.

Per quanto riguarda il lotto a destinazione terziaria-commerciale non è consentita la realizzazione di recinzioni.

Art. 9 - Materiali e tipologie

Gli edifici dovranno essere inseriti armonicamente nel contesto ambientale. Le finiture esterne dei fabbricati, potranno adottare materiali tradizionali per la destinazione residenziale.

Per la destinazione terziaria-commerciale è consentito l'utilizzo di materiali "tecnici" quali calcestruzzo a vista, vetro, acciaio.

Per l'oscurazione dei fori finestrati si consiglia l'uso di balconi o persiane in legno, in pvc o in alternativa in alluminio.

Art. 10 - Parametri di qualità.

I parametri di qualità includono:

- la tutela ambientale;
- la riduzione della impermeabilizzazione;
- le dotazioni di verde;

i materiali e le tecniche costruttive;
la qualificazione dello spazio pubblico;

Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni di fruizione gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da evitare che siano fonte di inquinamento elettromagnetico e da radiazioni non ionizzanti, nonché fonte di inquinamento atmosferico e da vibrazioni; gli edifici dovranno rispettare altresì la vigente legislazione in materia di consumi energetici e tutela delle acque; gli edifici non devono inoltre costituire fonte di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti: in caso di non rispetto trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili ed urgenti; restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi altro tipo (o fonte) di inquinamento;

- gli spazi scoperti devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione (anche temporanea) delle acque; tuttavia per motivi di sicurezza (esigenze statiche in relazione ai carichi stradali o in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni nonché esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo) è possibile procedere alla messa in opera di coperture impermeabili;
- le sistemazioni a verde sia pubbliche che private devono essere in sintonia con i contenuti delle leggi in materia; è parte integrante di ogni progetto la definizione dettagliata delle zone alberate, delle aree a prato, a giardino o a coltivo (compresa la precisa delimitazione delle parti pavimentate e dei materiali impiegati);

CAPITOLO II°

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 11 – Progetto delle opere di urbanizzazione

Prima della stipula della convenzione attuativa ed rilascio dei singoli permessi di costruire, dovrà essere predisposto ed integrato con le prescrizioni tecniche fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti interessati il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei servizi ed impianti tecnologici previsti dal presente Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 12 – Norme generali

Negli specifici elaborati grafici di Piano sono indicate le opere di urbanizzazione, i percorsi pedonali, le aree del verde e l'arredo urbano. In linea generale per i marciapiedi, le strade e le aree a parcheggio, è prevista una buona resistenza, un opportuno smaltimento delle acque meteoriche e adeguata illuminazione, così come per il percorso pedonale, fatto salvo la possibilità in sede di approvazione del progetto esecutivo di una più puntuale descrizione e definizione delle stesse.

Art. 13 – Aree a verde pubblico

Negli specifici elaborati grafici di Piano sono indicate le aree a verde pubblico attrezzato con indicati i percorsi pedonali, la piantumazione e l'illuminazione pubblica. Il progetto ha fatto proprio il criterio e le motivazioni indicate in relazione, al fine di garantire uno "standard minimo" di qualità dello spazio urbano.

Particolare attenzione è stata posta nella scelta dei materiali e delle alberature in relazione a:

- valorizzazione delle aree a parcheggio poste lungo la viabilità carraia;
- piantumazione delle essenze prevedendo adeguate distanze dalle cordone, dalle aree pavimentate, dagli impianti tecnologici e dalle recinzioni dei lotti;
- valorizzazione del verde quale standard secondario con una puntuale progettazione della zona a parco giochi.

Tutti gli alberi che saranno piantumati, avranno dimensioni di seconda e terza grandezza di tipo caducifolio e sempreverdi.

Art. 14 – Aree a parcheggio pubblico

Il progetto ha fatto proprio, come per le aree a verde, il criterio e le motivazioni indicate in relazione, al fine di garantire uno "standard minimo" di qualità dello spazio urbano anche per le porzioni carraie, come parcheggi e strade.

Le aree a parcheggio pubblico sono state collocate lungo la viabilità, con stalli di sosta "a pettine" che garantiranno maggiore sicurezza stradale e facile manovra (posto auto dimensioni 5,00x3,00 ml). L'area terziaria-commerciale sarà dotata di un parcheggio ad uso pubblico dedicato con viabilità di movimentazione interna a senso unico. Quest'area a parcheggio sarà dotata di alberate per garantire l'ombreggiamento estivo.

Art. 15 – Reti tecnologiche

Tutte le opere atte a dotare l'area di reti tecnologiche (fognatura, energia elettrica, acquedotto, gas metano, ecc. ecc.) saranno realizzate in conformità alle indicazioni fornite dalle relative aziende erogatrici dei servizi specifici.

I progetti di massima saranno verificati in sede di approvazione del PUA da ogni Ente preposto e se necessario, saranno apportate modifiche, che comunque non alterano la sostanza del Piano Urbanistico, per quanto riguarda standard e aree pubbliche.

Art. 16 – Stralci funzionali

Le opere di urbanizzazione e le reti tecnologiche potranno essere realizzate per stralci funzionali in modo da assicurare agli interventi edilizi piena autonomia e possibilità del rilascio di singole abitabilità in presenza anche del solo collaudo parziale.

San Zenone degli Ezzelini, lì 05 maggio 2017

Valentino Ivano Sebellin . architetto
SeIV GROUP Stp