

STRUMENTO
URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"MOLINO CAMPAGNARO"

ELABORATO: *Norme Tecniche Operative*

I COMMITTENTI

CAMPAGNARO LUIGI

CAMPAGNARO CARLO

AZIENDA AGRICOLA IL MOLINETTO
DI CAMPAGNARO LUIGI E C. S.A.S.

CAMPAGNARO FRATELLI S.A.S. DI
CAMPAGNARO CARLO

I PROGETTISTI

DOTT. ING. UMBERTO GHIONE

GEOM. CASTEGNARO GIUSEPPE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

"MOLINO CAMPAGNARO"

NORME TECNICHE OPERATIVE

Art. 1 – AMBITO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione denominato “MOLINO CAMPAGNARO”, in Comune di Brendola, progettato ai sensi degli artt. 19 e 20 L.R. 11/2004 e artt. 6 e 8 N.T.O. P.I., e relativo all'Ambito Molinetto Settore A1, comprende le aree delimitate nella “Tavola 01” così catastalmente individuate in Comune di Brendola,

Foglio 8:

- mappale nr. 176		per una superficie di	mq.	675	circa
- mappale nr. 14		per una superficie di	mq.	1.703	circa
- mappale nr. 18		per una superficie di	mq.	1.753	circa
- mappale nr. 20		per una superficie di	mq.	366	circa
- mappale nr. 21		per una superficie di	mq.	2.918	circa
- mappale nr. 22	parte	per una superficie di	mq.	1.959	circa
- mappale nr. 463		per una superficie di	mq.	280	circa
- mappale nr. 503		per una superficie di	mq.	468	circa
- mappale nr. 504		per una superficie di	mq.	223	circa
- mappale nr. 505		per una superficie di	mq.	108	circa
- mappale nr. 506		per una superficie di	mq.	105	circa
- mappale nr. 507		per una superficie di	mq.	118	circa
- mappale nr. 508		per una superficie di	mq.	87	circa
- mappale nr. 509		per una superficie di	mq.	44	circa
- mappale nr. 510	parte	per una superficie di	mq.	54	circa

Foglio 9:

- mappale nr. 288	parte	per una superficie di	mq.	388	circa
- mappale nr. 16	parte	per una superficie di	mq.	751	circa
superficie totale			mq.	12.000	circa

Il Piano di Lottizzazione sviluppa una superficie territoriale di mq. 12.000, in unico comparto.

Art. 2 – SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

La superficie fondiaria è l'area destinata all'edificazione, al netto delle aree pubbliche per le infrastrutture e per l'urbanizzazione primaria e secondaria. L'area riservata all'edificazione è di mq. 9.730

Art. 3 – RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO (RCF) E VOLUME EDIFICABILE (VL)

Il massimo rapporto di copertura ammesso (RFC), come definito al punto 1.8 dell'art. 10 delle N.T.O. di P.I., è del 35% della superficie fondiaria (SF).

Il volume ammesso (VL), come definito al punto 1.16 dell'art. 10 delle N.T.O. di P.I., è quello indicato nella tavola 02 di progetto.

Art. 4 – ALTEZZA MASSIMA E VOLUME FABBRICATI

L'altezza massima fuori terra dei fabbricati è di ml. 9,50.

Per il calcolo del volume fuori terra e dell'altezza dei fabbricati si assume quanto prescritto dalle N.T.O. di P.I. vigente.

Art. 5 – DISTANZE

Si assumono le determinazioni di cui agli artt. n. 11, 12 e 13 delle N.T.O. di P.I..

Art. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Per i fabbricati residenziali saranno da preferire edifici a bassa densità, prevalentemente a due piani fuori terra più l'eventuale piano mansardato, mentre per i fabbricati a destinazione diversa potranno essere proposte tipologie specializzate sviluppate anche in altezza con funzione di marker territoriale.

Art. 7 – DISEGNO PLANIVOLUMETRICO.

La tavola n. 04 "*Planimetria generale di Indirizzo*" di P.d.L. non è prescrittiva ma solamente indicativa per quanto riguarda dimensionamento dei lotti e dimensionamento e posizionamento dei fabbricati, localizzazione delle dotazioni urbane del settore A2 o quant'altro di competenza del futuro Piano Urbanistico dello stesso, sempre fermi restando i limiti dell'intero settore A.

Art. 8 – DESTINAZIONE D'USO

Mista Residenziale commerciale in ristrutturazione, ricomposizione e ampliamento dell'attività esistente e residenza per i titolari e/o famigliari.

Sono ammesse attività commerciali (vicinato e medie strutture fino a 1500 mq di S.V.) per la vendita prevalentemente dei prodotti agroalimentari; sono ammesse funzioni agroindustriali purchè compatibili con l'intorno residenziale.

Restano comunque salve le attività in essere sulle quali potranno essere realizzati gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1 lettere a, b, c e d del D.P.R. 380/2001, nonché quelli di cui di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133", oltre a quelle previste da specifiche disposizioni, anche derogatorie, regionali.

Art. 9 – DOTAZIONI URBANE

Nella Tavola n. 02 di P.d.L. "*Dotazioni Urbane e Opere di Urbanizzazione Primaria*" sono riportate le opere di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico) ed il tracciato della futura viabilità di gronda.

E' consentito, in fase esecutiva, apportare modeste modifiche al disegno urbanistico del parcheggio e del verde per una migliore realizzazione e sistemazione dell'insieme anche in funzione delle marginali modifiche del sedime della futura viabilità di gronda.

Dovrà in ogni caso essere mantenuta la quantità dell'area ad uso pubblico e salvaguardata la qualità urbanistica prevista dal Piano stesso.

I parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 dovranno essere reperiti nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse (punto 4.1 art. 16 N.T.O di P.I)

In sede di concessione edilizia ed in caso di necessità la dotazione a parcheggio per la superficie commerciale/direzionale sarà reperita all'interno delle aree di pertinenza.

Le eventuali superfici a dotazione urbana eccedenti il fabbisogno del settore A1 potranno integrare le future dotazioni del settore A2 e viceversa a concorrere al fabbisogno complessivo del settore A

La realizzazione del verde e parcheggio è vincolata alla realizzazione della futura viabilità di gronda così come la realizzazione della rete di pubblica illuminazione a servizio dello stesso.

Art. 10 – NORME COMUNI NEL SETTORE A

Il settore A troverà compimento alla realizzazione del P.U.A. del settore A2 e della viabilità di gronda; i settori A1 e A2 concorrono unitariamente e in modo complementare al raggiungimento degli obiettivi del PAT e della convenzione ai sensi dell'articolo 6 L.R. 23.04.2004 n. 11 stipulata in data 14.02.2012 Repertorio n. 55.003 Notaio dott. Franco Golin e registrata a Vicenza il 14.03.2012 al n. 1240 serie IT.

Le eventuali superfici a dotazione urbana eccedenti il fabbisogno del settore A1 potranno integrare le future dotazioni del settore A2 e viceversa a concorrere al fabbisogno complessivo del settore A.

La linea dividente degli ambiti dei settori A1 e A2 potrà essere modificata nel P.U.A. del settore A2 a completamento del settore A nei limiti dimensionali complessivi dello stesso.

All'interno del settore A sono consentiti accorpamenti e/o divisioni di aree e lotti e trasferimenti di superficie e/o volumi tra i settori A1 e A2 nel rispetto dei limiti complessivi dell'intero settore A.

Il settore A1 è già dotato dei servizi di energia elettrica, gas metano, rete telefonica fissa, acqua potabile per usi civili e diversi, fognatura acque nere e meteoriche e pertanto, autosufficiente per gli interventi consentiti al suo interno. Comunque, per una funzionale integrazione della dotazione di servizi dell'intero settore A, è opportuno prevedere, in sede di progettazione edilizia, la possibilità di collegamento alle future reti tecnologiche e di servizio del settore A2 e, per quanto opportuno, viceversa.

Art. 11 – COMPATIBILITA' IDRAULICA

Gli interventi ammessi per il settore A1 non comportano un aggravio del carico idraulico del settore A o aumenti di immissione nel Fiumicello Brendola oltre quelli esistenti.

Gli adeguamenti nelle misure di mitigazione e scarico, come prescritto all'art. 24 delle N.T.O. di P.I., saranno posti in essere nel settore A2, la cui urbanizzazione modifica significativamente il carico idraulico dell'intero settore A, e prevedono la realizzazione di materassi ghiaiosi allagabili e affossatura del verde ricompreso tra la pista ciclabile indicata nella tavola 04 di indirizzo e la futura strada di gronda.

Si prescrive che in sede di progettazione edilizia sia prevista la possibilità di allaccio alla futura rete di smaltimento delle acque meteoriche della sezione A2 e dell'intero settore A e al suo sistema di adeguamenti di mitigazione e scarico.

Una volta realizzata e funzionante l'intera rete del settore A ed eseguiti gli allacci del settore A1 alla stessa, saranno disattivati gli attuali scarichi esistenti del settore A1.

Art. 12 – ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI -

E' possibile l'uso di sistemi di climatizzazione in teleriscaldamento/telerinfrescamento e di produzione di energia elettrica, centralizzati per l'intera lottizzazione basati su energia da fonti rinnovabili provenienti da un unico campo solare o più campi concentrati per più unità.

Il sistema centralizzato, qualora adottato, concorrerà a soddisfare gli obblighi normativi delle singole unità in materia.

Art. 13 – VALIDITA'.

Le presenti N.T.O. integrano quelle del P.I. vigente ed hanno valore fino a successiva variante.

Brendola, 27 luglio 2015