

**COMUNE DI CASSOLA**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "DOBRU"**

**VARIANTE N. 2**

**Allegato 2  
Norme Tecniche di Attuazione**

il committente  
**CAPITELVECCHIO  
REAL ESTATE S.R.L.**  
L'amministratore Unico  
**Capitelvecchio R.E. Srl**

il progettista

Ordine degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**VALTER LUIGI  
FIORAVANZO**  
n° 966



Cassola .....



## Sommario

Sommario .....	3
Art. 1 – Ambito di applicazione .....	4
Art. 2 – Validità del Piano .....	4
Art. 3 – Misure di salvaguardia .....	4
Art. 4 – Elaborati di Piano.....	4
Art. 5 – Definizioni .....	5
Art. 6 – Utilizzo delle aree.....	5
Art. 7 – Superfici edificabili .....	5
Art. 8 – Parametri edificatori .....	5
Art. 9 – Volumi tecnici.....	6
Art. 10 – Sistemazioni esterne .....	6
Art. 11 – Recinzioni .....	6
Art. 12 – Destinazioni d’uso.....	6
Art. 13 – Opere di urbanizzazione.....	6
Art. 14 – Viabilità .....	7
Art. 15 – Parcheggi pubblici.....	7
Art. 16 – Verde pubblico.....	7
Art. 17 – Reti di sottoservizi.....	7
Art. 18 – Segnaletica .....	7
Art. 19 – Modalità attuative.....	8
Art. 20 – Subordinazione degli interventi - Convenzione .....	8
Art. 21 – Rapporti con lo Strumento Urbanistico Generale.....	8

## **Art. 1 – Ambito di applicazione**

Il presente piano di iniziativa privata denominato “DOBRU” comprende le aree identificate nella tavola relativa agli Estratti Cartografici e catastalmente individuate in comune di Cassola, Foglio 12°, Mappali 220-608-609-610-611.

## **Art. 2 – Validità del Piano**

Ai sensi dell’art. 20 comma 9 della L.R. 11/2004 “Il piano ha efficacia per dieci anni”. Ai sensi del successivo comma 11 “Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.”

## **Art. 3 – Misure di salvaguardia**

Nel periodo compreso tra l’adozione e l’approvazione del presente Piano di Lottizzazione valgono le misure di salvaguardia previste dall’art. 29 della L.R. 11/2004.

## **Art. 4 – Elaborati di Piano**

Il presente piano di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola OE1 – Inquadramento
  - Tavola OE2 – Pdl approvato
  - Tavola OE3a – Planimetria rilievo
  - Tavola OE3b – Planimetria rilievo Quote Originarie
  - Tavola OE4a – Profili rilievo
  - Tavola OE4b – Profili rilievo Quote Originarie
  - Tavola OE5 – Planimetria generale di progetto
  - Tavola OE6 – Verifica parametri urbanistici
  - Tavola OE7a – Profili di progetto
  - Tavola OE7b – Particolare Sezione B-B
  - Tavola OE8 – Planimetria fognatura Bianca, Nera
  - Tavola OE9 – Tombamento Canaletta
  - Tavola OE10 – Planimetria Impianti
  - Tavola OE11 – Viabilità
  - Tavola OE12 – Planivolumetrico
  - Tavola OE13 – Comparativa
  - Allegato 1 – Relazione Tecnica
  - Allegato 2 – Norme Tecniche di Attuazione
  - Allegato 3 – Schema di convenzione
  - Allegato 4 – Documentazione fotografica
  - Allegato 5 – Valutazione di compatibilità Geologica, Geomorfologica, Idrogeologica e Sismica
  - Allegato 6 – Valutazione di compatibilità idraulica
  - Allegato 7 – Prontuario per la mitigazione ambientale
  - Allegato 8 – Estratto catastale ed elenco delle proprietà
  - Allegato 9 – Capitolato Speciale di Appalto
  - Allegato 10 – Computo metrico estimativo
- E successiva variante con i seguenti elaborati:

- Tavola 1 – Inquadramento
- Tavola 2 – Pdl approvato
- Tavola 3 – Planimetria rilievo
- Tavola 4 – Planimetria rilievo Quote Originarie
- Tavola 5 – Profili rilievo
- Tavola 6 – Profili rilievo Quote Originarie
- Tavola 7 – Planimetria generale di progetto
- Tavola 8 – Verifica parametri urbanistici
- Tavola 9 – Profili di progetto
- Tavola 10 – Particolare Sezione verso via Valsugana
- Tavola 11 – Sezione tipo
- Tavola 12 – Planimetria fognatura Bianca, Nera
- Tavola 13 – Profili fognatura Bianca, Nera
- Tavola 14 – Schema fognature provvisorio
- Tavola 15 – Tombamento Canaletta
- Tavola 16 – Planimetria Impianti
- Tavola 17 – Viabilità
- Tavola 18 – Planivolumetrico
- Tavola 19 – Comparativa
- Allegato 1 – Relazione Tecnica
- Allegato 2 – Norme tecniche di attuazione
- Allegato 3 – Proposta di modifica alla convenzione
- Allegato 4 – Documentazione fotografica
- Allegato 5 – Computo metrico estimativo

## **Art. 5 – Definizioni**

Stralciato

## **Art. 6 – Utilizzo delle aree**

Le aree pubbliche o destinate ad uso pubblico e quelle private sono individuate nella tavola 7 - Planimetria generale di progetto e nella tavola 8 – Verifica parametri urbanistici del progetto di variante.

## **Art. 7 – Superfici edificabili**

Nelle tavole di piano viene indicato il limite massimo d’inviluppo dei fabbricati, all’interno del quale possono essere collocate le costruzioni nel rispetto delle presenti norme. Per logge, cornici ed aggetti vale quanto riportato nelle Norme Tecniche del Piano degli Interventi del comune di Cassola.

## **Art. 8 – Parametri edificatori**

Gli interventi di nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori:

- Superficie coperta massima: si rimanda a quanto definito nelle norme tecniche del PI vigente
- Altezza massima: 10,50 m, calcolata secondo le NT del PI vigente.

- Superficie lorda di pavimento (SLP): è definita dalle NT del PI vigente, può essere quantificata e distribuita all'interno della Superficie coperta massima nel rispetto delle quantità per servizi dovute.
- Distanza dalle strade: è stabilita nel rispetto delle NT del PI e del codice della strada
- Distanza dai confini: è stabilita nel rispetto delle NT del PI vigente.
- Distacco tra i fabbricati: è stabilito nel rispetto NT del PI vigente. All'interno del PDL eventuali corpi di fabbrica indipendenti potranno avere tra di essi distanze inferiori a 10 m purché venga dimostrato il rispetto delle norme igienico-sanitarie in riferimento all'illuminazione ed aerazione dei locali escludendo le aperture ubicate nelle pareti prospicienti.
- Superficie da destinare a servizi: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, come previsto dall'art. 31 della L.R. 11/2004. Inoltre, in base alla tipologia commerciale insediata va riservata la quota di parcheggio effettivo ai sensi della L.R. 50/2012.

### **Art. 9 – Volumi tecnici**

E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici da posizionarsi sui tetti degli edifici, al di sopra dell'altezza massima di cui all'articolo precedente, comunque nel rispetto delle NT del PI vigente.

### **Art. 10 – Sistemazioni esterne**

Si rimanda a quanto indicato nella Planimetria generale di progetto e nei Particolari Costruttivi. E' ammessa la sostituzione dei materiali con altri di equivalente o migliore qualità, che siano comunque in grado di garantire la funzione per la quale sono stati progettati.

### **Art. 11 – Recinzioni**

Poiché le recinzioni sono elemento visibile importante, esse debbono concorrere alla riqualificazione dell'area. In particolare deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo i fronti stradali, e non trovarsi in contrasto con quanto previsto dal Codice della Strada. Dimensioni e caratteristiche costruttive dovranno rispettare quanto previsto dalle NT del PI vigente.

### **Art. 12 – Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalle norme tecniche del PAT vigente (art. 45), dal PI vigente per i tessuti produttivi.

### **Art. 13 – Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione illustrate nelle Tavole di Progetto sono le seguenti:

- strade
- collegamento alla pista ciclabile
- aree verdi
- segnaletica orizzontale e verticale

- rete distribuzione energia elettrica
- rete di illuminazione pubblica
- rete telefonica
- rete idrica ed antincendio
- rete gas metano
- deviazione e tombamento canaletta di irrigazione
- rete di smaltimento acque meteoriche
- rete di smaltimento acque nere

#### **Art. 14 – Viabilità**

Il tracciato e le dimensioni della viabilità di distribuzione interna al lotto nonché ogni altra sua caratteristica sono definite nelle tavole di piano allegate; in sede esecutiva possono essere previste tutte quelle modifiche che si rendessero necessarie per una migliore realizzazione delle opere stesse; gli accessi al lotto verranno definiti in sede di progettazione edilizia e dovranno essere ubicati in modo da non ridurre le superfici per standard pubblici indicate nel piano.

#### **Art. 15 – Parcheggi pubblici**

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente curate nella loro realizzazione. E' prevista la pavimentazione impermeabile in conglomerato bituminoso negli spazi di manovra e pavimentazione drenante nei posti auto. I parcheggi pubblici dovuti ai sensi delle L.R. 11/2004 e 50/2012 potranno trovare dislocazione anche nei livelli interrati e/o sottostanti al fabbricato.

#### **Art. 16 – Verde pubblico**

Nella Tavola 7 del progetto di variante sono indicate le aree da destinare a verde pubblico. Tali aree devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree a medio fusto e/o arbustive tipiche del luogo e opportunamente curate nella loro realizzazione e successiva manutenzione fino al completo attecchimento.

#### **Art. 17 – Reti di sottoservizi**

Tutti le reti di sottoservizi sono definite nel percorso e nelle caratteristiche tecniche nelle tavole di Piano. La loro realizzazione dovrà essere preceduta da una verifica con gli Enti erogatori o gestori dei servizi, per eventuali precisazioni di dettaglio.

#### **Art. 18 – Segnaletica**

La segnaletica stradale orizzontale e verticale sarà realizzata in conformità al vigente Codice della Strada.

### **Art. 19 – Modalità attuative**

Tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate direttamente dalla Ditta Lottizzante, previa convenzione, e potranno essere attuate anche per stralci in relazione alla progressiva utilizzazione delle aree edificabili, purché sia comunque assicurata la funzionalità ed agibilità degli insediamenti autorizzati.

### **Art. 20 – Subordinazione degli interventi - Convenzione**

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano di Lottizzazione è subordinata, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione da parte della ditta Lottizzante di apposita Convenzione.

### **Art. 21 – Rapporti con lo Strumento Urbanistico Generale**

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle Norme Tecniche del Piano degli Interventi (PI) vigente e quelle del Regolamento Edilizio.

Le presenti norme sono integrative di quelle del Piano degli Interventi (PI) vigente, pertanto, in caso di disaccordo e/o contrasto, prevalgono quelle del PI.