

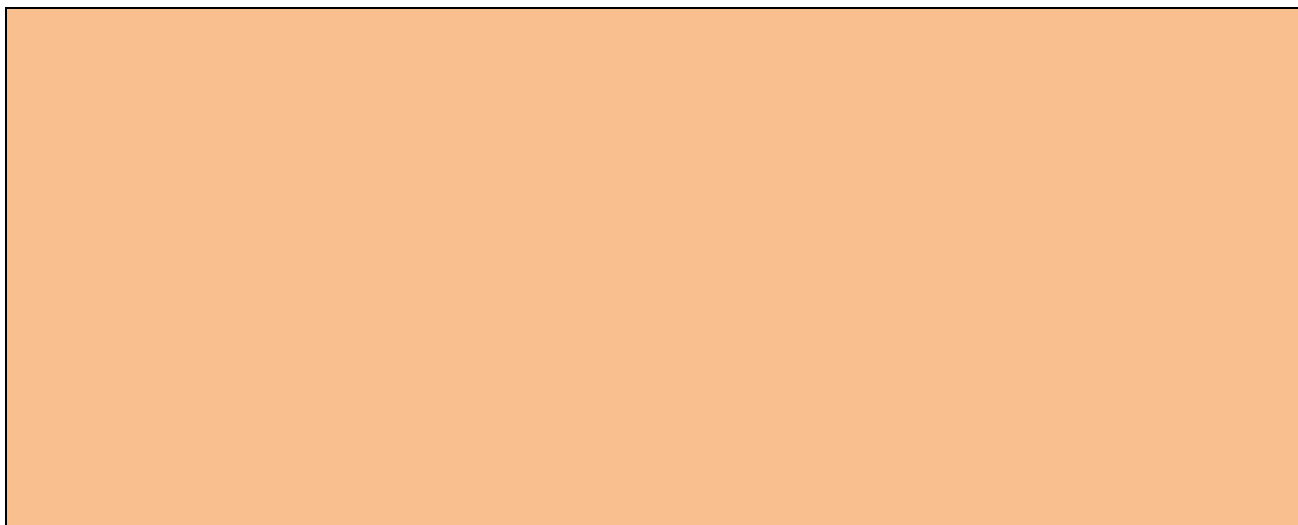
COMUNE DI BASSANO ROMANO (VT)

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE (approvato con d.g.r.l. n° 438 del 30 sett. 2011) RELATIVA AI COMPENSORI ARTIGIANALI D1 IN LOC. CONTEA” CON INSERIMENTO DELLA SOTTOZONA G4 PER SERVIZI PRIVATI.

TAV. N° 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO EMANUELE MAGGI	IL PROGETTISTA ARCH. MARIO DINARELLI
DATA ELABORAZIONE GIUGNO 2021	



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMPENSORIO G4 (SERVIZI PRIVATI)

Art. 57 bis :Sottozona G4 “Servizi Privati”

Zona Omogenea n° 152

La Sottozona G4 “Servizi privati” riguarda il nuovo comprensorio della superficie complessiva di mq 37.883 in loc. “ La Contea”, ubicato a margine di via Roma.

Il comprensorio parzialmente edificato ed urbanizzato è destinato alla realizzazione di servizi privati comprendenti:

- attività artigianali di servizio e piccoli impianti artigianali
- attività commerciali e terziarie
- impianti per distribuzione carburanti e lavaggio autoveicoli

E' consentito il completamento e/o la conservazione delle volumetrie residenziali sorte alla data di adozione della presente variante in connessione con le attività produttive sulla base degli strumenti urbanistici previgenti.

Attuazione diretta del comprensorio ed interventi edilizi consentiti:

- Gli edifici regolarmente esistenti, costruiti in base a titolo edilizio legittimo e/o regolarizzati, possono essere oggetto, in relazione alla necessità di adeguamento igienico e funzionale, ad interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% della superficie o del volume esistente.
- Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento è richiesto il titolo edilizio convenzionato sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'Art. 1 ter L.R. 36/1987; la convenzione dovrà uniformarsi alle condizioni indicate nel punto successivo.
- La nuova edificazione sui lotti di terreni liberi e non asserviti a fabbricati esistenti sarà consentita a mezzo di interventi edilizi diretti con titolo edilizio convenzionato sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'Art. 1 ter L.R.

36/1987. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali indicati in un “piano quadro” la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale unitamente alla convenzione. Il “piano quadro” potrà essere anche proposto dai proprietari delle aree, salvo la successiva approvazione del Comune.

- La convenzione ed il piano quadro, dovranno in ogni caso garantire la fruibilità delle aree, nonché la dotazione complessiva degli standard urbanistici di cui al D.M. n° 1444/1968. La dotazione complessiva relativa ai parcheggi si ritiene assoluta in parte dal parcheggio pubblico previsto in via Roma e per la restante parte a mezzo dei titoli edilizi convenzionati, in relazione alla volumetria complessiva di ogni lotto. Il progetti dovranno pertanto indicare sulla base del piano quadro, la realizzazione, il completamento o la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. La convenzione potrà indicare anche le garanzie a favore del Comune in ordine all’impiego degli oneri concessori all’interno del comprensorio stesso.
- Gli spazi destinati a viabilità, parcheggi e verde dovranno essere reperite in aree accessibili alla fruizione pubblica.
- Nella sottozona sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura. Dovranno essere garantiti l’approvvigionamento e la distribuzione idrica e il regolare smaltimento fognario a mezzo delle condotte comunali.

Parametri Edilizi:

- Lotto minimo mq. 1000
- Superficie copribile 40%
- Altezza massima mt. 8,00
- Distacchi dai confini con altri lotti mt. 5,00 o in aderenza per realizzazione di tipologie a schiera
- Distacchi dal limite di zona ml. 5,00
- Distacchi dalle strade ml.7,50
- Parcheggi privati interni ai lotti minimo 15% della superficie del lotto edificabile
- Le sistemazioni interne ad ogni singolo lotto dovranno prevedere aree a verde privato con inserimento di alberature ed arbusti di specie autoctona.

Standard Urbanistici (DM 1444/1968):

Nella sottozona G4 "Servizi Privati" di mq. 37.883 dovrà essere assicurato, il 10 % di superficie da destinare a parcheggi ed a verde per un totale di mq. 3.788.

Tale dotazioni verranno assicurate in parte dal parcheggio pubblico previsto dal PRG (mq. 1670) e per la restante parte (mq 2.118) a mezzo dei titoli edilizi assistiti delle apposite convenzioni ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 1 ter L.R. 36/1987. La convenzione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale e potrà indicare anche la quantificazione degli oneri concessori e le garanzie a favore del Comune. Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria relative alle sedi viarie e gli impianti idrici e fognari sottostanti; In tutte le aree destinate dai titoli edilizi convenzionati alle dotazioni per standard urbanistici dovrà essere assicurata la fruizione pubblica.