

Ingegnere Luca Scattolin

TECNOSTUDIO

Ingegnere Andrea Barban

Progettazione & Design

Architetto Giancarla De Pieri

Via Saragat 1 int.8/a, 31022 Preganziol TREVISO

Geometra Filippo Sordi

Tel. 0422 634077

Fax 0422 630014

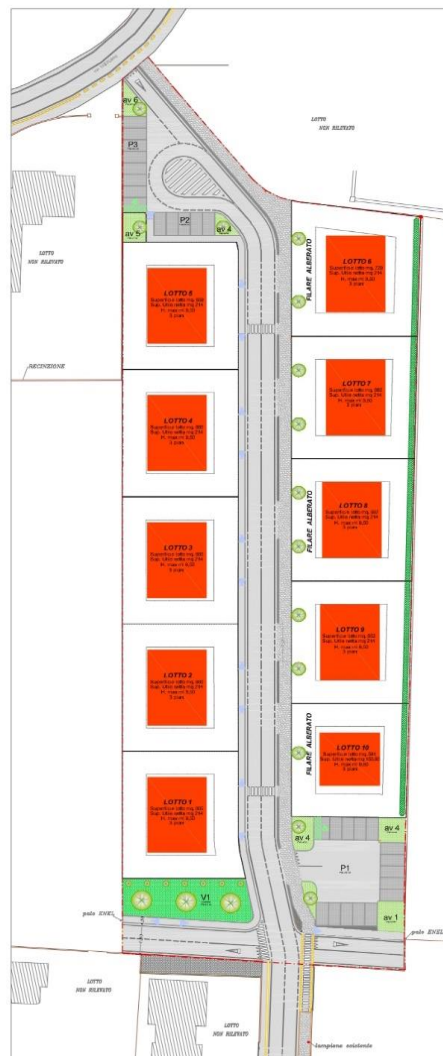
Architetto Elisa Marchese

E.mail: s_a_e@tecnostudioscattolin.191.it

C) NORME DI ATTUAZIONE

Committente: **Evoluzione 21 S.r.l.**

Rev.03



Oggetto:

Richiesta di Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Ambito ATR/18 – PAESE VIA TREFORNI

NORME DI ATTUAZIONE

Con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - SFERA DI APPLICAZIONE E RICHIAMI NORMATIVI

ARTICOLO 1 - SFERA DI APPLICAZIONE E RICHIAMI NORMATIVI

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano gli interventi del Piano Urbanistico Attuativo denominato “ATR/18 – PAESE VIA TREFORNI”, la cui area è classificata dal vigente Piano degli Interventi come “Zona di trasformazione residenziale – ATR” con obbligo di strumento attuativo da redigersi in conformità con quanto disposto dall’art. 20 della legge regionale 23 febbraio 2004, n. 11 e s.m.i.

L’ambito del Piano è meglio identificato nell’elaborato denominato tav. 03agg2 – “planimetria generale di progetto”.

ARTICOLO 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato “ATR/18 – PAESE VIA TREFORNI” è composto dai seguenti elaborati:

elaborati grafici

- Tav. 01 agg. Estratti planimetrici

- Tav. 01 bis Estratti elaborati grafici PAT
- Tav. 02 agg. Rilievo Stato di fatto
- Tav. 02 bis Sovrapposizione Strumento urbanistico
- Tav. 03 agg. Planimetria generale di progetto
- Tav. 04 agg. Particolari - sezioni
- Tav. 05 agg. Planimetria rete energia elettrica
- Tav. 06 agg. Planimetria rete telecomunicazioni
- Tav. 07 agg. Planimetria rete illuminazione pubblica
- Tav. 07 bis. Rete illuminazione pubblica - particolari
- Tav. 08 agg. Planimetria rete acque nere
- Tav. 09 agg. Planimetria rete acque meteoriche
- Tav. 10 agg. Planimetria rete acqua potabile
- Tav. 11 agg. Planimetria aree da cedere/asservire
- Tav. 12 agg. Verifica superfici a verde art. 79 delle NTO
- Tav. 13 agg. Segnaletica stradale
- Tav. 14 Planimetria degli edifici
- Tav. 15 Progetto bifamiliare tipo lotti da 1 a 9
- Tav. 16 Piante e prospetti fabbricato unifamiliare – lotto 10

elaborati testuali

- A) rev. 1 Relazione tecnica
- B) rev. 1 Relazione fotografica
- C) rev. 3 Norme di attuazione
- D) rev. 2 Computo metrico estimativo
- E) rev. 4 Schema di convenzione
- F) Relazione geologica e indagine storica
- G) Atto di proprietà
- H) Pareri enti
- I) Asseverazione di conformità dell'intervento
- L) Estratto catastale con elenco proprietà
- M) Valutazione clima acustico
- N) Dichiarazione vinca

- O) Relazione geologica e geotecnica
- Verifica facilitata di Sostenibilità Ambientale
- Accordo modifica perimetro

ARTICOLO 3 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano urbanistico attuativo avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come di seguito indicato:

- | | | |
|---|-----|-------------------------|
| - Superficie territoriale – | St: | m ² 10.383 |
| - Superficie utile residenziale massima – | Su: | m ² 2.076,60 |

Ripartizione superfici di progetto:

- | | | |
|--|----------------|-------|
| - Superficie a verde primario a vincolo di uso pubblico: | m ² | 235 |
| - Superficie a parcheggi e aiuole verdi in cessione | m ² | 760 |
| - Superficie strada in cessione: | m ² | 1.948 |
| - Superfici marciapiedi in cessione: | m ² | 312 |
| - Superficie ciclopista in cessione: | m ² | 503 |
| - Superficie lotti | m ² | 6625 |

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisato nella tavola **T03 agg.2** planimetria generale di progetto e nella tavola **T11 agg.2** Planimetria aree da cedere.

ARTICOLO 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinata al rilascio di:

- Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione,

conformemente agli elaborati di approvazione del PUA, nonché per la realizzazione del completamento delle opere di urbanizzazione extra ambito su via Vittorio Veneto nonché collegamento delle fognature su Via Castellana/Via Mantova come da parere A.T.S. rilasciato in data 06/11/2023.

- S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi, in conformità agli elaborati grafici di approvazione del Piano

ARTICOLO 5 - VALIDITÀ DEL PIANO

Il piano ha efficacia per 10 (dieci) anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento o il cambio d'uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano previste le dotazioni territoriali minime previste dall'art. 31 della l.r. 11/2004 e s.m.i.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

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.

TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ARTICOLO 6 - NORME PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

LOTTO N. 1	
-------------------	--

Superficie fondiaria – Sf	m ² 665
Superficie utile residenziale massima – Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 2	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 660
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 3	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 660
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00

Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 4	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 660
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 5	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 659
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60

LOTTO N. 6	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 729
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 7	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 682
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 8	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 667
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3

Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 300
Copertura arborea	m ² 90
Copertura arbustiva	m ² 60
LOTTO N. 9	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 652
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 214
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero massimo di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 290
Copertura arborea	m ² 87
Copertura arbustiva	m ² 58
LOTTO N. 10	
Superficie fondiaria – Sf	m ² 591
Superficie utile residenziale massima– Su	m ² 150,60
Altezza massima - H	ml 9,50
Numero di piani - Np	n. 3
Distanza dalle strade - Ds	m. 5,00
Distanza dai confini - Dc	m. 5,00
Distacco tra fabbricati - Df	m. 10,00
Area minima verde ecologico - Ve	m ² 260
Copertura arborea	m ² 78

Copertura arbustiva	m ² 52
---------------------	-------------------

Al P.U.A. viene già allegata la progettazione definitiva, completa di calcolo plani-volumetrico e verifica superfici, per i dieci fabbricati residenziali previsti, con le seguenti caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:

LOTTE DA 1 A 9 - BIFAMILIARI

Edifici residenziali con tipologia bifamiliare disposta su due piani fuori terra costituita da due unità immobiliari e relativi box auto.

Tipologia edilizia del tipo tradizionale con struttura in calcestruzzo armato e/o laterizio, con copertura inclinata sulla parte centrale sopra i garage e restante copertura piana in latero-cemento idoneamente isolata ed impermeabilizzata. Finiture murarie esterne tipo intonachino a tinte neutre chiare (bianco, avorio, beige chiaro, grigio, marroncino chiaro, color tortora, ecc.), serramenti in PVC colore bianco con tapparelle avvolgibili in alluminio. Manto di copertura tetto inclinato parte centrale in tegole di laterizio e/o cemento, copertura piana isolata ed impermeabilizzata con sovrastante ghiaino di zavorra e muretto laterale/cornice di contenimento con relativa scossalina in lamiera di alluminio in tinta simile al resto delle finiture. Sulla copertura piana verranno installati i pannelli fotovoltaici su apposite zavorre in calcestruzzo, i pannelli non saranno visibili dall'esterno in quanto contornati dal muretto di contenimento della copertura piana.

LOTTO 10 - UNIFAMILIARE

Edificio residenziale con tipologia a blocco unifamiliare disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato adibito a locali accessori e garage.

Tipologia edilizia del tipo tradizionale con struttura in calcestruzzo armato e/o laterizio, copertura piana in latero-cemento idoneamente isolata ed impermeabilizzata. Finiture

murarie esterne tipo intonachino a tinte neutre chiare (bianco, avorio, beige chiaro, grigio, marroncino chiaro, color tortora, ecc.), serramenti in PVC colore bianco con tapparelle avvolgibili. Copertura piana isolata ed impermeabilizzata con sovrastante ghiaio di zavorra e muretto laterale/cornice di contenimento con relativa scossalina in lamiera di alluminio in tinta simile al resto delle finiture. Sulla copertura piana verranno installati i pannelli fotovoltaici su apposite zavorre in calcestruzzo, i pannelli non saranno visibili dall'esterno in quanto contornati dal muretto di contenimento della copertura piana.

DIMOSTRAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE

Negli elaborati grafici Tavola 15 e 16 sono riportate le tabelle che riassumono le superfici utili suddivise per locali.

La progettazione prevede la realizzazione di 9 fabbricati bifamiliari (lotti da 1 a 9) e di 1 fabbricato unifamiliare con la seguente superficie utile residenziale Su

Lotti da 1 a 9) mq. $213,86 \times 9 =$ mq. 1924,74

Lotto 10) mq. 150,60

Totale Su edifici in progetto mq. 2075,34 < a mq. 2076,60 Su massima ammissibile di piano

In fase di presentazione del progetto definitivo dei fabbricati con S.C.I.A. art. 23 d.p.r. 380/2001 e s.m.i., saranno possibili lievi modifiche, in ogni caso non verrà superata la Su massima ammissibile prevista nel Piano Urbanistico Attuativo.

ARTICOLO 7 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La quota zero dei lotti edificabili (rispetto alla quale si misureranno le altezze dei fabbricati) è la quota media del piano di campagna come definita dall'art. 6 delle Norme

tecniche operative della variante 14 del Secondo Piano degli Interventi.

Saranno rispettate comunque le norme idrauliche vigenti.

ARTICOLO 8 - AREE SCOPERTE

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde con messa a dimora di specie arboree autoctone con le modalità prescritte dal Prontuario del verde allegato al piano del verde.

Le piante devono essere disposte in modo da non interferire con la libera visuale degli spazi destinati alla viabilità.

Lungo le recinzioni dei lotti, all'interno degli stessi, eventuali siepi potranno essere anche di specie sempreverde.

Dovrà essere messo a dimora un filare alberato parallelo alla pista ciclabile, con le modalità di cui al prontuario del verde.

ARTICOLO 9 - RECINZIONI

Le recinzioni dei lotti devono essere di tipo unico per tutta la lunghezza delle strade e devono essere realizzate in conformità al Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale del Piano degli interventi.

ARTICOLO 10 - ACCESSI AI LOTTI

Le posizioni degli accessi ai lotti, risultanti dalle tavole di progetto, devono intendersi indicative e non vincolanti.

In sede di approvazione del presente piano viene prevista deroga all'arretramento del cancello carraio (ai sensi dell'art. 46 comma 4 del D.P.R. 495/92), in considerazione delle

obbiettive impossibilità costruttive, della grave limitazione alla godibilità della proprietà privata, trattandosi di immissione su strada di lottizzazione a traffico estremamente limitato.

La deroga è comunque subordinata all'installazione di dispositivo automatico di apertura dotato di comando a distanza.

ARTICOLO 11 - FOGNATURE

Il Piano urbanistico attuativo sarà dotato di rete stradale per acque nere collettata con la fognatura comunale esistente su Via Postumia come indicato nelle tavole di progetto.

Ogni insediamento dovrà obbligatoriamente allacciarsi alla rete per lo smaltimento delle acque nere previa acquisizione di una nuova autorizzazione allo scarico.

ARTICOLO 12 – NORME DI CARATTERE IDRAULICO

Il piano di imposta dei fabbricati e degli accessi più depressi (ingresso rampe, bocche di lupo) dovrà essere assunto almeno 20 cm al di sopra delle sistemazioni esterne e comunque superiore di almeno 20 cm rispetto al piano stradale di Via Treforni.

Eventuali piani interrati dovranno essere perfettamente impermeabilizzati.

Le finiture del contorno devono essere tali da non recare pregiudizio alla sicurezza idraulica dei lotti attigui (ripristino arginelli, mantenimento scoli, ecc.) nel rispetto di quanto sancito nel Codice Civile in materia di scolo delle acque (artt. 908-913).

Per quanto riguarda invece lo smaltimento delle acque meteoriche derivanti dai singoli lotti sarà necessario reperire il volume d'invaso al momento della successiva fase di progettazione che si renderà necessario in funzione della superficie impermeabilizzata in progetto e come previsto dal parere del Consorzio di Bonifica Piave.

Preganziol, lì 14/03/2024

IL PROGETTISTA

Ing. Luca Scattolin

