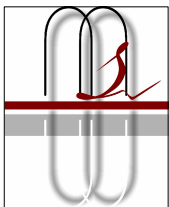




Geom. Denis Vian
Arch. Massimo Giuriato

in collaborazione con:



Geom. Sergio Morao



FIRMATO DIGITALMENTE DA:
PROGETTISTA E PROCURATORE
PROGETTISTA

arch. GIURIATO MASSIMO

geom. MORAO SERGIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO C.SA. 16.3

Opere di Urbanizzazione in via XXIV Maggio e via IV Novembre

RICHIEDENTE
COSTRUZIONI VIAN SRL, PSC COSTRUZIONI SRL, EMMEGI S.A.S.

VENDRAMIN CINZIA e VENDRAMIN DUILIO
(con procura a COSTRUZIONI VIAN SRL e PSC COSTRUZIONI SRL)

UBICAZIONE AMBITO DI INTERVENTO
COMUNE DI PAESE (TV), Via XXIV Maggio/Via IV Novembre
Fg. 25 mapp. 662-663-664-665-667

ELABORATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA
-

DATA
febbraio 2025

ALLEGATO

B

1. NORME GENERALI

Le presenti norme, unitamente agli elaborati allegati al PUA, al PI vigente con relative Norme Tecniche e al Regolamento Edilizio Comunale, definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'ambito oggetto di urbanizzazione con il PUA 124 della zto C/3.2 SA 16.3 - PAESE VIA IV NOVEMBRE, ex scheda Ambito ATR/10 comparto 3, ubicato in via IV Novembre angolo via XXIV Maggio a Paese, adottato con D.G.C. n. ____ del ____/____/2025 e approvato con D.G.C. n. ____ del ____/____/2025.

IL P.U.A. è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: Estratti e scheda ambito
- Tav. 2: Rilievo stato attuale
- Tav. 3: Planimetrie e Dati tecnici
- Tav. 4: Sezioni e particolari costruttivi
- Tav. 5: Planimetria sottoservizi – linea fognatura acque nere
- Tav. 6: Planimetria sottoservizi – linea acquedotto
- Tav. 7: Planimetria sottoservizi – linea telefonica
- Tav. 8: Planimetria sottoservizi – linea elettrica
- Tav. 9: Planimetria sottoservizi – linea acque bianche
- Tav. 10: Planimetria sottoservizi – linea illuminazione pubblica
- Tav. 11: Segnaletica stradale
- Tav. 12: DGR n. 1428 del 06/09/11: Superamento barriere architettoniche
- Tav. 13: Progetto del verde
- Tav. 14: Planivolumetrico fabbricati Lotto "A"
- Tav. 15: Planivolumetrico fabbricati Lotto "B"

L'attuazione del P.U.A. avviene nel rispetto della alla scheda di ambito PUA 124 della zto C/3.2 SA 16.3 - PAESE VIA IV NOVEMBRE, ex scheda Ambito ATR/10 comparto 3 del vigente P.I., che prevede per l'ambito i seguenti parametri urbanistici:

Superfici:

- | | |
|--|-------------------|
| - Superficie territoriale C/3.2 SA 16.3 (St) | mq 7.038 |
| - Aree di cessione C/3.2 SA 16.3 (Sp) | mq 1.760 (25% St) |
| - Aree a standard primari edificazione privata | art. 19 NTO |

Parametri urbanistici:

- | | |
|---|-----------------|
| - Modo di intervento | PUA |
| - Indice perequato (Ip) | 0,25 (mq/mq St) |
| - Quota minima destinazioni residenziali | 60 % |
| - Quota minima destinazioni direzionali/commerciali | - |
| - Quota destinazioni flessibili | 40 % |
| - Altezza massima fabbricati | ml 7,50 |
| - Numero massimo dei piani fuori terra | 2 |

Gli indici di progetto del PUA, in diretta applicazione dei parametri citati sono esposti nella seguente tabella:

SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE (St)	Mq 6.720
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE	Mq 6.972
SUPERFICIE FONDARIA REALE (Sf)	Mq 4.948
INDICE PEREQUATO Ip	25% ST
SUPERFICIE UTILE NETTA (Sp) - 6720 mq x 0.25 = 1680,00 mq	1.680 mq
VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	259 mq
PARCHEGGI DI PROGETTO (23 parcheggi + 1 per disabili)	457 mq

STRADE E MARCIAPIEDI	538 mq
PISTA CICLOPEDONALE E SPARTITRAFFICO	447 mq
SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE AL COMUNE	1.701 mq.
AMBITO CABINA ELETTRICA in cessione a E-distribuzione S.p.a.	64 mq.
VERDE PRIVATO	260 mq.

2. MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione del PUA è demandata alla Parte Attuatrice in applicazione di quanto previsto dagli artt. artt.19-20 LR.11/2004.

L'attuazione del piano è subordinata al rilascio di:

- Permesso di Costruire, art. 10 D.P.R. 380/01, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati grafici di approvazione del P.U.A.;
- S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire, per la realizzazione dei fabbricati previsti, così come previsto dal comma1 dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 che alla lettera c) consente gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto d'intervento consistono nelle seguenti realizzazioni:

- | | |
|---|---------------|
| - Strade, marciapiedi, parcheggi e spazi di manovra; | €. 113.186,61 |
| - Fognatura per acque bianche e invarianza idraulica; | €. 93.489,22 |
| - Fognatura per acque nere; | €. 13.162,06 |
| - Rete acquedotto; | €. 12.417,37 |
| - Rete di distribuzione energia elettrica; | €. 48.531,43 |
| - Rete illuminazione pubblica; | €. 13.472,87 |
| - Rete di distribuzione telefonia; | €. 6.021,82 |
| - Segnaletica stradale; | €. 1.361,60 |
| - Aree a verde; | €. 1.984,10 |
| - Sicurezza; | €. 5.575,00 |

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere preceduto dalla stipula della convenzione urbanistica, ex art. 63 della L.R. 61/85 e artt. 19-20 LR.11/2004, come allegata al presente P.U.A. disciplinante tempi, modalità di esecuzione, garanzie e cessione al Comune delle aree previste dal Piano o, in alternativa, l'asservimento ad uso pubblico.

Le tavole progettuali, le relazioni e ogni altro allegato al presente Piano, indicano le opere di urbanizzazione e le sezioni tipo della viabilità, i cui valori economici sono riportati nell'allegato D – Computo metrico estimativo, e la cui costruzione è disciplinata all'allegato E – Capitolato speciale di appalto, allegati al progetto di P.U.A. approvato con D.G.C. n. ____ del ____/____/2025.

Il PUA si attua, oltre che con la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria come previste, mediante l'edificazione di edifici residenziali sui due lotti A e B progettati, e l'efficacia delle S.C.I.A. redatte ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera c), per la costruzione degli edifici privati, sarà subordinata al preventivo rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alla relativa comunicazione dell'inizio dei lavori.

Il PUA ha efficacia 10 (dieci) anni successivi alla sua approvazione, relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, purché gli stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Gli spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano, recinzioni dovranno essere progettati facendo riferimento al “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” come approvato in sede di P.U.A.

Sulla base della valutazione degli indici edificatori di ogni singolo lotto, le opere di urbanizzazione e i relativi costi verranno ripartiti rispettivamente:

- per il 72,77% alle società COSTRUZIONI VIAN SRL e PSC COSTRUZIONI SRL quali assegnatarie della potenzialità edificatoria ricadente nell’ambito di intervento del Lotto A;
- per il 27,23% alla società EMMEGI SAS quale assegnataria della potenzialità edificatoria ricadente nell’ambito di intervento del Lotto B.

3. EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

I parametri urbanistici di progetto, per gli interventi privati, si adeguano alle prescrizioni particolari riportate nella Scheda Ambito del Piano degli Interventi del Comune di Paese che norma gli interventi, e prevedono la realizzazione di due lotti, con le caratteristiche di seguito riportate:

N°	Superficie Fondiaria (SF)	Superficie Utile Urbanistica (SUU)	Destinazione uso (%)	H max (m)
A	3.664 mq.	1.222,50 mq.	Residenziale (100%)	7.50
B	1.284 mq.	457,50 mq.	Residenziale (100%)	7.50

L’edificazione degli edifici rispetterà poi le seguenti distanze minime:

- Df = minimo 10,00m
- Dc = h/2 con un minimo di 5,00m
- Ds = h/2 con un minimo di 5,00m

Gli edifici previsti nei due lotti sono rappresentati in termini plano-volumetrici, tipologici, formali e costruttivi nelle relative tavole allegate al PUA (n. 14 e 15) e il distributivo interno degli alloggi non è vincolante. Potranno essere apportate modifiche formetriche e ai prospetti nel caso di approfondimenti progettuali, mentre risultano vincolanti, ai sensi di legge: La sagoma degli edifici e gli elementi stereometrici di progetto (S.U.U., V.U., S.C., distacchi dai confini e dalle strade, altezza, limiti di inviluppo) il tutto come da definizioni del vigente R.E.C.

Il contributo commisurato al costo di costruzione per gli edifici, sarà determinato all’atto della valutazione delle singole S.C.I.A. ai sensi del secondo paragrafo del comma 1 dell’art. 23 del D.P.R. 380/2001, sulla base delle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione dei progetti, e sarà corrisposto con le modalità vigenti.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità per gli edifici, potrà avvenire solo a seguito di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi previsti dalla convenzione, con esclusione della stesa e relativa cilindratura di bynder, manto d’usura e segnaletica orizzontale per la strada ed eventuali parcheggi, e piantumazioni e semina delle aree verdi, che potranno essere eseguite anche successivamente e comunque prima del collaudo finale. Potranno essere altresì escluse, altre limitate opere accessorie di finitura a discrezione del collaudatore e del Comune.

Le recinzioni lungo la strada pubblica e gli spazi pubblici saranno realizzate con caratteristiche omogenee per tutti i lotti con altezza max di 1,50 m, compreso zoccolo in muratura di altezza max di 50 cm.

Va limitata al minimo l’impermeabilizzazione del suolo, rispettando quanto previsto dal “Piano del Verde”.

4. PROGETTO DEL VERDE

La superficie fondiaria in adiacenza a via IV Novembre è corredata da una fascia di larghezza 3 m da piantumare a verde come opera di mitigazione ambientale a tutela dell'inquinamento atmosferico ed acustico. Le essenze arboree sono quelle previste dal Piano del Verde e dovranno essere messe a dimora dai singoli lottisti in contemporanea con la costruzione dei fabbricati, prima della dichiarazione di agibilità della prima unità utile.

Il lotto "B" presenta una fascia di inedificabilità a 5 ml. dal confine con la fascia di verde privato. In questa fascia non è possibile realizzare nemmeno opere accessorie all'abitazione come pergole, verande o casette da giardino.

In adempienza alle prescrizioni della Scheda ambito C/3.2 SA 16.3 e al Piano del Verde Comunale, viene garantito il progetto del verde, che congloba verde pubblico e privato, garantendo la realizzazione del 30% della superficie territoriale a verde, di cui almeno il 30% con copertura arborea ed almeno il 20% con copertura arbustiva mentre la rimanenza è consentita una copertura a prato. Sia il verde pubblico che il verde privato nei lotti sarà composto da una percentuale minima di verde che contempla ciascuna delle diverse tipologie di copertura previste dal Piano del Verde, che dovranno essere insediate rispettando le superfici di progetto.

Pertanto:

PROGETTO DEL VERDE (ART. 14 Piano del verde)	mq
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	6.720 mq.
VERDE ECOLOGICO minimo 30% St, di cui:	2.016 mq.
- COPERTURA ARBOREA (minimo 30% Ve)	605 mq.
- COPERTURA ARBUSTIVA (minimo 20% Ve)	403 mq.
- RIMANENZA A PRATO	1.008 mq.

VERDE MINIMO DI PROGETTO	Verde Ecologico	Arboreo mq	Arbustivo mq
VERDE PUA (standard)	548	259	29
VERDE LOTTO A	1.068	252	272
VERDE LOTTO B	400	94	102
TOTALE	2016	605	403

La gestione e manutenzione dell'area destinata a verde pubblico della superficie di mq 259 sarà in perpetuo a carico della Ditta Lottizzante e/o successori aventi causa, ed è previsto lo sfalcio dell'erba almeno 6 volte all'anno, la potatura/capitozzatura/ecc degli impianti arborei almeno 1 volta all'anno, e il mantenimento dell'area pulita, libera da rifiuti e in ottimo stato di manutenzione, così da consentirne un corretto uso da parte dei fruitori.

Paese, li 11 marzo 2025