

Committenti:

ZAGGIA MARIO

ZAGGIA ITALO

SALMISTRARO ROSA

FASOLATO LUIGIA

“ZAGGIA ITALO E CRISTIANO SOCIETÀ AGRICOLA S.R.L.”

“CO. SP. EDIL S.R.L.”

## **P.U.A. “ZAGGIA”**

## **VARIANTE URBANISTICA “1”**

- *ALL. B-v – Norme tecniche di attuazione*



ARCH. ALBERTO RUFFATTO  
ING. LORIS RUFFATO  
ING. ALDO BONA  
ING. ANDY MARCHIORI

VIALE DEL LAVORO, 2 - 35010 VIGONZA (PD) - TEL. 049/8936772 - FAX 049/8952091  
WWW.RBM-ASSOCIATI.IT E-MAIL: INFO@RBM-ASSOCIATI.IT - C.F. E P. IVA 04704390287



**STUDIO ARCH. ENZO AMBROSECCHIA**

VIA DELLA CROCE VERDE 24  
35020 ALBIGNASEGO (PD)  
TEL E FAX: 049-711555  
E-MAIL: ARCHENZOAMBROSECCHIA@GMAIL.COM



## INDICE

<b>Art. 1 - Campo di applicazione.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 2 - Valenza della disciplina urbanistica del P.d.L.....</b>	<b>4</b>
<b>Art. 3 - Edificazione e sistemazione degli spazi scoperti privati.....</b>	<b>4</b>
Art. 3.1. Disposizioni prescrittive .....	4
Art. 3.2. Disposizioni indicative.....	6
Art. 3.3. SCIA Alternativa al Permesso di Costruire .....	6
Art. 3.4. Trasferimento Volumetria .....	6
<b>Art. 4 - Qualità degli interventi.....</b>	<b>7</b>
A - STRADE .....	7
B - VERDE PUBBLICO .....	8
C - IMPIANTI TECNOLOGICI .....	8

## **Art. 1 - Campo di applicazione**

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. valgono per i terreni inclusi nell'Ambito di intervento identificato nelle planimetrie catastali e, comunque, nelle planimetrie di rilievo topografico rappresentate nella Tav. 2.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali non pregiudicano la validità del P.U.A.. Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati del più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del P.d.L. e delle superfici delle aree per servizi.

## **Art. 2 - Valenza della disciplina urbanistica del P.d.L.**

Le disposizioni della presente disciplina sono di carattere:

- prescrittivo che non possono essere disattese
- indicativo che consistono in suggerimenti progettuali dai quali è possibile discostarsi motivandone le ragioni.

La valenza delle disposizioni è precisata nel successivo art. 3.

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle singole previsioni, quotate e non quotate, ancorché definite "prescrittive", verranno precisate in sede di rilascio dei titoli abilitativi e, comunque, in sede di frazionamento delle aree da cedere al Comune.

## **Art. 3 - Edificazione e sistemazione degli spazi scoperti privati**

### ***Art. 3.1. Disposizioni prescrittive***

La tipologia edilizia è quella degli edifici mono bi o tri familiari

L'edificazione deve rispettare le presenti norme di attuazione del P.U.A. e la normativa di riferimento di cui all'art. 23 delle N.T.O.

La destinazione d'uso prevalente è quella abitativa, con possibilità di funzioni non abitative se compatibili con la residenza, quali attività direzionali, commerciali, artigianato di servizio, studi professionali e simili, comunque nel rispetto degli standard urbanistici di legge e dell'art. 23 delle N.T.O. del P.I. vigente.

La capacità edificatoria dei singoli lotti è quella stabilita nella Tav. 4.

I singoli lotti potranno essere accorpati con la limitazione che all'interno di ogni singolo lotto risultante dall'aggregazione si potrà costruire un edificio che non superi i 1.000mc urbanistici.

L'altezza massima è di m 8,50, che diventano 9,00 nel caso di presenza al piano terra di attività commerciali/direzionali per le quali è prescritta l'altezza minima di m 3.00 e limitatamente alla parte sovrapponibile.

All'interno di ogni singolo lotto, contestualmente alla presentazione del permesso di costruire degli edifici, dovrà essere allegata la tavola di sistemazione ambientale esterna prevedendo la piantumazione di almeno 6 piante autoctone (vedi elenco nelle norme del P.I. art. 23.3.7) aventi una circonferenza minima del fusto di cm.25. Nel caso di accorpamento di più lotti il numero delle piante da piantumare sarà pari al numero dei lotti accorpati moltiplicato per 6.

Per gli altri parametri (distanze, superfici permeabili ecc) si fa riferimento alle N.T.O..

Le misurazioni delle altezze e degli altri parametri urbanistici, vengono definite come stabilito dall'art. 124 del Regolamento Edilizio.

Le quote di riferimento per la misurazione delle altezze e degli altri parametri urbanistici, vengono determinate dal Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo art. 5 ed eventualmente precisate in sede di Permesso di Costruire o SCIA alternativa. Ai sensi dell'art. 61.1 delle N.T.O. vigenti, lettera f), il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano di campagna medio circostante.

Le acque nere, derivanti dall'edificio, all'interno di ciascun lotto devono essere convogliate alla fognatura pubblica delle acque nere.

**Le coperture degli edifici residenziali potranno essere del tipo "piano"**

Il manto di copertura dell'edificio commerciale potrà essere in lamiera zincata preverniciata  
I pannelli solari devono rientrare nella linea di falda.

La cabina elettrica non sarà computata nel calcolo del volume disponibile e potrà essere realizzata anche in difformità alle distanze dalle strade e dai confini previste per la zona, ai sensi della art.59 del R.E.

#### Dotazioni:

-Ogni alloggio deve disporre di almeno un posto auto in autorimessa; eventuali scomputi volumetrici sono specificati dal Regolamento Edilizio, art. 134.

#### Recinzioni

- Recinzioni fronte strada e aree pubbliche: Formate da zoccolo in calcestruzzo di altezza massima cm 50 con sovrastante ringhiera metallica per un'altezza totale di m. 1.50.  
**Per quanto concerne le aree commerciali lo zoccolo in calcestruzzo può essere al massimo di altezza cm.60 con sovrastante ringhiera metallica il tutto per una altezza totale di cm.150**
- Altri confini: è sempre ammessa la recinzione sopra indicata o, in alternativa, a rete e siepe. La rete può essere su zoccolo in calcestruzzo purché di altezza massima 50 cm e con altezza totale di m1.50.
- Nelle recinzioni potranno essere inclusi vani per l'alloggiamento di eventuali contatori o derivazioni tecnologiche.
- Zone di carico e scarico degli edifici commerciali: potranno essere realizzate recinzioni a **confine** a mascheramento visivo e/o acustico per un'altezza massima di m2.50 nelle zone di carico-scarico, comprese le aree dove sono ubicati i compattatori e il retro dei laboratori.
- Nelle recinzioni potranno essere inclusi vani per l'alloggiamento di eventuali contatori o derivazioni tecnologiche.
- 

#### Aree scoperte dei lotti

Le aree scoperte dovranno essere armonicamente integrate con l'ambiente in cui ricadono e a tale scopo, assieme al progetto edilizio, dovrà essere prodotta, alla presentazione della domanda di Permesso di Costruire degli edifici, una dettagliata planimetria delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200, **tenendo presente quanto prescritto al precedente comma inerente la piantumazione minima di N°6 alberi**

#### Disposizioni per gli edifici commerciali

In adeguamento a quanto previsto dalla L.R. 50/2012 - "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale", nella realizzazione di esercizi di vicinato e commercio al minuto fino a 250 mq e medie strutture di vendita

fino a 1500 mq, debbono essere previsti parcheggi al servizio delle attività commerciali nella misura di mq 80 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a dette attività esclusi locali accessori. Nel calcolo del volume dell'edificio commerciale verrà scomputato il volume posto al di sopra del controsoffitto, destinato a ospitare gli impianti di riscaldamento, raffrescamento ecc. Non verranno inoltre computati nel calcolo della superficie coperta e del volume le pensiline o i portici fino a un massimo di 3m di sporgenza.

### ***Art. 3.2. Disposizioni indicative***

Gli accessi veicolari ai lotti verranno definiti dal Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione con possibilità di precisare il numero degli accessi e la loro ubicazione in sede di progetto edilizio. Eventuali accessi da aree destinate a parcheggio potranno essere autorizzati compensando con pari superficie di parcheggio ricavata nelle prossimità. La soluzione definitiva verrà rappresentata dalla ditta richiedente negli specifici elaborati di P.U.A..

Criteri per la sistemazione degli spazi scoperti privati:

- a) organizzare e sistemare gli spazi scoperti privati in modo che possano risultare integrativi e complementari degli spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti funzionali e formali;
- b) caratterizzare le aree scoperte con spazi sistemati a verde, possibilmente alberato, rispondenti alle seguenti raccomandazioni:
  - scegliere specie vegetali autoctone in accordo con i caratteri della località;
  - considerare l'effetto delle alberature sul clima all'interno degli edifici;
  - pavimentare le aree di accesso o sosta veicolare in modo da rendere minime le soluzioni di continuità con le aree a verde;
- c) coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici, tendendo a realizzare ambienti luminosi e omogenei, mediante apparecchiature coerenti sul piano illuminotecnico e formale, nel rispetto di quanto dettato dalla vigente normativa per il contenimento dell'inquinamento luminoso L.R. 17/2009.

### ***Art. 3.3. SCIA Alternativa al Permesso di Costruire***

Nel lotto a destinazione commerciale il P.U.A. ha introdotto precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per le quali l'intervento edificatorio, pur soggetto agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione ai sensi dell' art. 16 del D.P.R. n. 380/01, è subordinato a SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (Art. 23 comma 1 lett. b del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001). Tali disposizioni consentono tuttavia modifiche alle linee guida di edificabilità (Tavole 6.1, 6.2, 6.3) del planivolumetrico purchè non incidano sui parametri urbanistici, sulle volumetrie massime, sulle destinazioni d'uso, sulla tipologia edilizia, e sulle norme specifiche qui di seguito riportate; è comunque sempre possibile presentare domanda per Permesso di Costruire finalizzata ad ottenere variazioni alle previsioni del Planivolumetrico purché nel rispetto delle norme specifiche del Piano Particolareggiato e del P.R.G..

### ***Art. 3.4. Trasferimento volumetria***

E' concesso di realizzare, fatta salva la massima volumetria edificabile ,nel rispetto dei parametri e delle normative urbanistiche e fermo restando la non alterazione delle aree a standard previste dal piano, Il trasferimento del volume edilizio tra i singoli lotti ,nel limite del successivo comma, previo atto notarile di cessione registrato e trascritto; l'atto notarile non è necessario se la proprietà dei lotti interessati è la

medesima e se viene presentato un unico progetto per l'edificazione su entrambi i lotti oggetto di trasferimento di cubatura.

il trasferimento di volume tra i lotti è consentito solo all'interno del singolo stralcio di lottizzazione. La cubatura massima trasferibile è pari alla percentuale del 25% della capacità massima del lotto servente e comunque non superiore a 200mc complessivi, in ogni caso il lotto residuo non potrà mantenere un volume inferiore a 600mc, resta salva la possibilità di varianti al PUA. Il lotto ricevente non potrà superare la cubatura complessiva di 1000mc anche in caso di accorpamento di due lotti adiacenti ai sensi dell'art. 3.1. In caso di trasferimento questo potrà avvenire solo tra le tipologie residenziali, non è ammesso il trasferimento di tipologia commerciale o di interscambio tra le tipologie previste per tutta la validità della convenzione di piano.

#### **Art. 4 - Qualità degli interventi**

I progetti di opere edilizie, infrastrutture e manufatti in genere devono rispondere ai requisiti di progettazione stabiliti dal Regolamento Edilizio per garantire la qualità dell'ambiente urbano. Qualora la mancata o parziale osservanza di detti requisiti sia tale da compromettere gli interessi generali della collettività, rappresentati dalla più alta qualità dell'ambiente urbano, il Comune ha facoltà di negare l'esecuzione delle opere motivandone le ragioni.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di imporre ai proprietari apposite prescrizioni nell'ambito degli atti abilitativi, nonché l'esecuzione di opere o la rimozione di elementi in contrasto con le caratteristiche ambientali.

E' obiettivo primario della progettazione edilizia la creazione di un clima salubre all'interno degli edifici adottando, per quanto possibile, i criteri di edilizia ecologica volti al risparmio energetico ed all'impiego di materiali naturali, innocui per la salute delle persone.

#### **Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – criteri di progettazione**

Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato alla sottoscrizione della convenzione lottiziativa ed alla approvazione di un Progetto Definitivo delle opere stesse, redatto in base ai criteri di seguito elencati.

##### **A - STRADE**

###### Sedi stradali e parcheggi

Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare ed ai pedoni;

Le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra, se impermeabili, dovranno essere destinate ad un dissolatore per il trattamento prima della consegna finale al corpo recettore; tali vasche di prima pioggia dovranno essere sottoposte periodicamente ad interventi di manutenzione e pulizia.

###### Marciapiedi

Disporre le "cordone" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili.

Eliminare le "barriere architettoniche" prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti.

Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.

## ***B - VERDE PUBBLICO***

Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento residenziale;

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.;
- funzione delle alberature: miglioramento del clima all'interno degli edifici, delimitazione degli spazi, schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
- caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, manutenzioni stagionali, ecc.;
- ambiente biologico, caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano;
- esigenze di manutenzione, irrigazione, potatura, soleggiamento, fertilizzanti, ecc.

Garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano ecologico, tecnico e paesaggistico.

## ***C - IMPIANTI TECNOLOGICI***

L'ubicazione e la tipologia degli impianti fuori terra devono essere coerenti con il carattere residenziale del luogo adottando, se necessario, soluzioni volte a schermare gli elementi contrastanti.