

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

CITTÀ DI SPINEA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DI INIZIATIVA PRIVATA

P.U.A. "AP/03 - Bonso" rep.2800 del 23/11/2020

area sita in via delle industrie e via Eduardo De Filippo (VE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NTA

Sommario

ART. 1 – AMBITO DI ATTUAZIONE.....	3
ART. 2 – OPERE FUORI AMBITO DEL P.U.A.	3
ART. 3 – ATTUAZIONE DEL P.U.A. E OPERE FUORI AMBITO.....	4
ART. 4 – TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.....	5
ART. 5 – ATTUAZIONE, ESECUZIONE E CESSIONE STANDARD PUBBLICI.....	5
ART. 6 – OPERE URBANIZZAZIONE, STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE, OPERE FUORI AMBITO	6
ART. 7 – ZONIZZAZIONE.....	7
ART. 8 - CARATURE URBANISTICHE.....	8
ART. 9 – PARAMETRI EDILIZI.....	9
ART. 10 – INDICAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'EDIFICAZIONE	9
ART. 11 – PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI E NORME SPECIALI PER IL DECORO DEGLI EDIFICI PRIVATI.....	9
ART. 12 – IMPIANTI TECNOLOGICI	11
ART. 13 – TITOLO EDILIZIO E AGIBILITÀ	11
ART. 14 – VIABILITÀ	11
ART. 15 – PROGETTO SPAZI PUBBLICI E AREE A VERDE.....	11
ART. 16 – CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI	12

ART. 1 – AMBITO DI ATTUAZIONE

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo "AP-03" è redatto ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n° 11 del 23 aprile 2004.

La redazione e la presentazione è fatta a nome dei proprietari dell'area, che risultano essere:

BONSO ANDREA, nato a Mirano il 10/08/1955 codice fiscale BNS NDR 55M10 F241K

BONSO STEFANIA, nata a Mirano il 06/10/1962 codice fiscale BNS SFN 62R46 F241X;

BONSO ANNAMARIA, nata a Spinea il 29/04/1947 codice fiscale BNS NMR 47D69 I908P;

BONSO MARTINA, nata a Mirano il 23/11/1979 codice fiscale BNS MTN 79S63 F241Z;

BONSO MONICA, nata a Mirano il 09/03/1976 codice fiscale BNS MNC 76C49 F241W;

CASARIN LEDA, nata a Noale il 23/08/1956 codice fiscale CSR LDE 56M63 F904I;

d'ora in poi denominati "Soggetto Attuatore" ai sensi dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/2004 ed a seguito della sottoscrizione dell'"Accordo Procedimentale di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 – N.11" relativamente all' "AP-3", convenuto in data 28/11/2018 rep. 2775 e successiva sottoscrizione dell'"Accordo Procedimentale di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 – N.11" relativamente all' "AP-3", convenuto in data 23/11/2020 rep. 2800 tra il Soggetto Attuatore e il Comune di Spinea.

2. L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal Piano degli Interventi del Comune di Spinea, come "AP-03", da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo.
3. Il presente Piano riguarda le aree ricomprese tra la via delle industrie e la via Eduardo De Filippo, censite al Catasto Terreni del Comune di Spinea al Foglio 7 Particelle n. 1079, 1227, 1679.
4. Il presente piano si compone di una area di intervento unica costituita a sua volta da due aree di intervento che possono essere sviluppate separatamente, con titolo autorizzativi autonomi e svincolati.
5. Nell'ambito d'intervento è prevista la localizzazione di un insediamento destinato ad accogliere attività con destinazioni d'uso residenziale (secondo le indicazioni offerte dall'art. 5 delle N.T.O. della Variante Generale al Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 8 del 06/04/2018) così come previsto dell'Accordo di Pianificazione AP-03 e meglio precisato al successivo art. 9 delle presenti NTA.

ART. 2 – OPERE FUORI AMBITO DEL P.U.A.

1. È prevista la realizzazione di opere al di fuori del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo "AP-03" che consistono in:
 - riqualificazione di porzione del lotto di proprietà del Comune di Spinea ubicato in via Eduardo De Filippo in corrispondenza dell'accesso a sud est dell'area a parco dell'AP-03, sull'area che risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Spinea al Foglio 7 Particella 1172;

- realizzazione di pista ciclopeditonale di collegamento fra quella prevista all'interno del presente Piano Urbanistico Attuativo e quella esistente sull'area che risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Spinea al Foglio 7 Particelle 67 e 1185 (porzioni).

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL P.U.A. E OPERE FUORI AMBITO

1. Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.
2. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è definito come "di dettaglio" per le opere di urbanizzazione, ossia contiene precise disposizioni tipologiche, formali e costruttive dell'area a parco, la cui sussistenza è esplicitamente dichiarata.
3. L'ambito di intervento prevede l'individuazione di due aree (si veda Tavola n.22):
 - **AREA 1** che identifica l'area oggetto di realizzazione di edificazione ad uso residenziale;
 - **AREA 2** che identifica l'area oggetto di realizzazione di nuove aree a verde attrezzato e a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dalle infrastrutture, nonché la definizione degli standard edilizi ed urbanistici riferiti all'intero ambito. In quest'area è contenuta anche la superficie posta a nord-ovest per la realizzazione della pista ciclopeditonale per il collegamento dalla via delle Industrie, lungo il lato ovest del lotto edificabile;
4. Sono previste opere fuori ambito:
 - zona a sud, su via Eduardo De Filippo avente oggetto la riqualificazione dell'isola ecologica e dell'accesso alla nuova area a verde (CP6 e IS EC1);
 - la realizzazione di un tratto di pista ciclopeditonale di collegamento in sicurezza con le aree edificate esistenti poste ad est (CP5);
 - la realizzazione di una porzione della pista ciclopeditonale di collegamento dalla via delle industrie, lungo il lato ovest del lotto edificabile a nord e dell'isola ecologica (a nord-ovest dell'intervento CP3, CP4 e IS EC2).
5. L'attuazione del Piano potrà avvenire anche per Stralci funzionali relativi alla realizzazione delle singole aree di intervento. Il rilascio del titolo edilizio dell'Area n.1 di intervento è vincolato all'inizio lavori delle opere di cui all'Area n.2.
6. Le cosiddette "Aree di intervento" identificano i singoli ambiti di riferimento per i relativi titoli abilitativi, attuabili con separato titolo edilizio.
7. L'attuazione delle opere di urbanizzazione può avvenire attraverso il procedimento della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, in conformità all'art. 23 c. 1 lett. b), sulla scorta dei Pareri rilasciati dai competenti Enti per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "di dettaglio".
8. L'attuazione della realizzazione dei fabbricati avverrà attraverso il procedimento ordinario di Permesso di costruire.
9. Tutti gli elaborati grafici e tecnici che compongono il P.U.A. hanno valore prescrittivo.

10. In caso di discordanza tra le presenti N.T.A. e gli altri elaborati del piano prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.

11. Per quanto non previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Urbanistico si farà riferimento alle N.T.A. del vigente P.I.

Ai fini del rilascio dei titoli edilizi del Piano Urbanistico Attuativo in esame, si opera pertanto un "rinvio dinamico" alle norme tecniche operative del P.I., ovvero che le norme di riferimento, i criteri di misurazione e le definizioni da applicare per il rilascio dei titoli edilizi – fatte salve le indicazioni su carature, destinazioni d'uso, superfici, numeri di piani, distanze, ecc. e/o eventuali prescrizioni di dettaglio di carattere esecutivo – debbano essere quelle vigenti all'atto di rilascio di ogni titolo edilizio.

12. Il progetto esecutivo delle opere pubbliche di urbanizzazione potrà apportare modeste variazioni alle superfici, nel rispetto delle carature urbanistiche e degli standard urbanistici richiesti: dovranno, infatti, in ogni caso essere garantite le superfici minime destinate a standard pubblici, ai sensi della normativa vigente al momento di presentazione del P.U.A. e dell'Accordo di Pianificazione AP-03 sottoscritto tra i soggetti interessati.

13. In fase esecutiva, alle opere previste si potranno apportare modeste variazioni o prevedere gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, senza che questo comporti variante al P.U.A. purché non vengano modificate le quantità a standard previste.

14. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto conformemente ai contenuti previsti dal presente P.U.A. e costituito dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio del Comune.

ART. 4 – TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.U.A.

1. Il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, è approvato secondo la procedura prevista dall'art 20 della L.R. 11/04.

2. Il Piano ha validità 10 (dieci) anni a partire dai 10 gg successivi alla pubblicazione all'albo pretorio della delibera di approvazione, fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, mentre le opere in esso previste dovranno essere realizzate nei termini previsti dalla Convenzione.

ART. 5 – ATTUAZIONE, ESECUZIONE E CESSIONE STANDARD PUBBLICI

1. Il piano si attua secondo la seguente procedura:

- presentazione della polizza fideiussoria a garanzia dei lavori delle opere di urbanizzazione da eseguire previste dal PUA;
- stipula Convenzione Urbanistica per l'attuazione PUA;
- presentazione, attraverso la richiesta di Permesso di Costruire oppure con il procedimento della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, in conformità all'art. 23 c. 1 lett. b), della progettualità esecutiva relativa alle OO.UU. ed esatta individuazione delle aree da cedere o assoggettare a servitù pubblica con tipo di frazionamento;

- inizio lavori delle OO.UU.;
 - Rilascio Permesso di Costruire anche per decorsi i tempi previsti da D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, della progettualità relativa ai fabbricati.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.
 3. La cessione e/o il vincolo di dette opere, il conferimento delle aree destinate a verde attrezzato (parco, verde a gioco e sport), le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dal soggetto attuatore con il Comune di Spinea.
 4. La realizzazione delle opere fuori ambito avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore nel rispetto di quanto previsto dal d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.
 5. Si prende atto di quanto definito all'art. 4 c. 2 dell'Accordo di Pianificazione, ovvero *"I costi di realizzazione ammontano a circa € 228.000 (iva esclusa) e sono a carico del Proponente a fronte di tale spesa, il Proponente potrà scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e una quota non superiore al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria. Si precisa che la progettazione dell'area a verde attrezzato dovrà garantire, fino alla concorrenza della somma di circa 228.000 euro (iva esclusa), adeguati standard di utilizzo del parco, il corretto inserimento nel contesto e la continuità dei percorsi e degli itinerari ciclopedonali. Eventuali invasi per bacini di laminazione non dovranno compromettere l'utilizzo a verde delle aree."*
 6. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto ed approvato dopo la stipula della convenzione conformemente ai contenuti del piano approvato.
 7. Le opere di urbanizzazione previste dal piano urbanistico attuativo dovranno essere realizzate, in accordo con le Amministrazioni per le relative competenze, ed essere mantenute in idoneo stato dalla ditta Attuatrice o dai soggetti subentrati ad essa fino alla loro cessione.
 8. Le opere di urbanizzazione realizzate entro l'ambito di intervento verranno cedute all'Amministrazione Comunale.
 9. Eventuali Varianti urbanistiche devono essere autorizzate con la procedura richieste dalla normativa vigente, e saranno regolate dall'art. 13 della Convenzione Urbanistica stipulata dalla parte privata con il Comune di Spinea.

ART. 6 – OPERE URBANIZZAZIONE, STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE, OPERE FUORI AMBITO

1. Le dotazioni territoriali, per opere di urbanizzazione e servizi, oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione, includono aree ed opere all'interno del perimetro del P.U.A., identificate nelle tavole 10, 10A, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21.

Esse consistono nella realizzazione di:

- a) Superficie a verde pubblico e parco per una superficie totale pari a 21.422 mq, ai sensi dell'art. 4 c. 1 e art. 5 c. 2 dell'Accordo di Pianificazione cd. AP-03 stipulato in data 23/11/2020 rep.2800;
 - b) realizzazione di pista ciclopeditonale all'interno del perimetro del P.U.A. e opere di illuminazione dell'area;
 - c) realizzazione di pista ciclopeditonale sul perimetro ovest del lotto edificabile C2-006.
2. E' prevista la realizzazione di un percorso ciclopeditonale ad uso promiscuo all'interno dell'area a verde e parco e lungo il perimetro ovest e sud del lotto edificabile, con larghezza pari a 3,00 ml.
- Il tratto all'interno dell'area verde sarà realizzato in ghiaio compattato e rullato con battuto tipo "Sarone", che consente un collegamento in sicurezza dalla via Eduardo De Filippo, con la via delle Industrie e con la zona residenziale esistente posta ad est dell'area di intervento.
3. Per l'uso dei materiali delle aree pubbliche ed a uso pubblico si dovrà fare riferimento per quanto possibile alla Tavola 14 e 18. Le caratteristiche tecniche ed esecutive delle opere e degli interventi saranno definite negli elaborati del progetto esecutivo.
4. Le opere fuori ambito, ma funzionali all'intervento e ulteriori opere a beneficio pubblico riguardano:
- Sistemazione dell'isola ecologica posta a sud su via Eduardo De Filippo e del relativo accesso al parco;
 - Realizzazione del tratto di pista ciclopeditonale con larghezza pari a 3,00 ml che funge da collegamento tra quella esistente su via De Filippo e quella di progetto all'interno dell'area a verde del Piano Urbanistico Attuativo;
 - Realizzazione del tratto di pista ciclopeditonale con larghezza pari a 3,00 ml che funge da collegamento tra la zona residenziale esistente ad est del perimetro del P.U.A. e quella di progetto all'interno dell'area a verde del Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 7 – ZONIZZAZIONE

1. Le aree comprese nel perimetro relativo all'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento alla Tavola 01 "Inquadramento generale e definizione ambito" e alla Tavola 03 "Progetto: Planimetrie stato di progetto e zona edificabile" sono così classificate:
- Sottozona C2-006;
 - Area classificata Sc "aree attrezzature parco per il gioco e lo sport";
2. Al fine di rispettare gli obiettivi fondamentali che si intendono perseguire con il progetto dell'area, sono riportate inoltre prescrizioni particolari quali:
- limiti di massimo inviluppo dell'area fabbricabile;
 - percorsi ciclo-pedonali con panchine e cestini;
 - progettazione dell'area verde;
 - riqualificazione dell'isola ecologica esistente su via Eduardo De Filippo;

- realizzazione di un campo da pallacanestro e pista da skateboard;
- realizzazione di un percorso vita con postazioni disposte opportunamente lungo la pista ciclopeditonale;
- realizzazione dello spostamento dell'area riservata ai cani.

ART. 8 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE

1. La superficie massima assegnata al P.U.A. è definita dall'Accordo di Pianificazione, stipulato in data 23/11/2020 rep.2800 ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, allegato alla Variante Generale al Piano degli Interventi adottata con D.C.C. n.42 del 28/07/2017 ed approvata con D.C.C. n.8 del 06/04/2018 e della D.C.C. N.58 del 02/10/2020 avente oggetto "Accordo di pianificazione AP03- via delle Industrie ai sensi art.6 della L.R. 11/2004 – REVISIONE DELL'ACCORDO REP. 2775 DEL 28/11/2018".
2. Dovranno essere rispettati i parametri prescrittivi delle superfici a standard e delle superfici edificabili previste dal P.U.A., così come riportate nella successiva Tab.1:

Tabella 1

DATI TECNICI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AP-03			
Superficie ambito territoriale		mq	26.622
Superficie fondiaria C2 - 006		mq	5.200
Superficie Complessiva residenziale massima Sc		mq	1.837,13
Superficie a verde pubblico		mq	21.422
Superficie di intervento Fuori Ambito (CP4+IS EC2, CP5, CP6, IS EC 1)		mq	475
SUPERFICI DA DESTINARE A OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI			
Verde pubblico:		mq	21.422
V1	Parco a verde pubblico attrezzato	mq	20.210
CP1	Pista ciclopeditonale interna al parco	mq	1.080
CP2	Pista ciclopeditonale in massetti interna area Sc	mq	132
Ulteriore area interna alla zona C2-006 da cedere			
CP3	Pista ciclopeditonale in masselli ed asfalto posta a nord lungo via delle industrie	mq	292
OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONE TERRITORIALI DI SERVIZI - EXTRA AMBITO			
IS EC 1	Isola ecologica su via Eduardo de Filippo	mq	122
CP4 + IS EC	Parte della pista ciclopeditonale a nord e dell'isola ecologica lungo la via delle industrie	mq	74
CP5	Pista ciclopeditonale dopo l'attraversamento fosso a nord	mq	71
CP6	Pista ciclopeditonale dopo l'attraversamento fosso a sud	mq	208

Nella tavola n.22 sono indicate le aree sopraindicate oggetto di intervento.

3. Le superfici sopra riportate potranno subire modificazioni conseguenti alla definizione dell'area in fase esecutiva.

ART. 9 – PARAMETRI EDILIZI

1. Considerate le caratteristiche proprie dell'area di intervento e della progettualità approvata con il presente PUA, è stato individuato un Lotto di Intervento, con le seguenti peculiarità:
 - Superficie Complessiva massima: 1.837,13 mq;
 - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale.
2. Gli standard richiesti, non assoggettati dalla vigente normativa a vincolo di uso pubblico, possono essere localizzati all'interno del lotto di intervento o all'interno di autorimesse, realizzati in conformità ai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal Piano e dalla vigente normativa.
3. Non costituiscono superficie coperta tutti gli elementi verticali e orizzontali volti a mitigare e a mascherare i manufatti strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche (barriere acustiche per il contenimento delle emissioni sonore) o di spazi strettamente legati alla funzionalità ed eventuali rivestimenti architettonici di porzioni degli immobili, volte a migliorare la qualità formale degli edifici ed il pregio estetico degli stessi.

ART. 10 – INDICAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'EDIFICAZIONE

1. Il P.U.A. individua solamente i limiti massimi di inviluppo degli edifici privati nella tavola 03 – *Limite di inviluppo*, mentre entra nel dettaglio per la definizione delle opere di urbanizzazione.

ART. 11 – PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI E NORME SPECIALI PER IL DECORO DEGLI EDIFICI PRIVATI

1. La localizzazione e progettazione dei nuovi edifici dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - distanza dai confini di proprietà: da 2,00 a 5,00 ml;;
 - distanza dalle strade: 10,00 ml;
 - distanza tra pareti finestrate: 10,00 ml;
 - altezza massima fabbricati: Piano terra + tre piani abitabili = ml 16,30.

Limitatamente alla distanza dai confini di proprietà, si richiede deroga alla normativa per la porzione a sud ovest del lotto in quanto, sebbene il limite di inviluppo viene definito in considerazione alla distanza di 5 ml dal confine, per soddisfare le richieste di codesta pubblica Amministrazione, lungo il confine ad ovest del lotto edificabile verrà realizzata pista ciclopedonale.

Tale pista ciclopedonale sarà oggetto di successiva cessione a favore del Comune, area a cessione non contemplata nell'Accordo di Pianificazione, ma di progetto per soddisfare le richieste dalla Pubblica Amministrazione (si rimanda alla lettura della TAVOLA N.3).

2. Potrà essere consentita la realizzazione di coperture di tipo "piano", sulle quali potranno essere collocati vani e volumi tecnici e dotazioni impiantistiche, opportunamente mascherate ed integrate nella costruzione.

3. Le aree a verde privato dovranno essere progettate unitamente agli edifici contigui, tenendo in considerazione le quote stradali e le quote dei terreni circostanti con i quali dovranno raccordarsi, e potranno essere piantumate in modo coerente con l'assetto delle aree a verde pubblico.
4. Le recinzioni tra le proprietà private potranno essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. ma non potranno comunque superare per la parte cieca l'altezza di 0,50 ml e per l'intero l'altezza di 1,50 ml, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, ad eccezione dei manufatti in corrispondenza degli accessi pedonali per l'alloggiamento degli impianti. Per le nuove recinzioni, in ogni caso, è fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dall'art. 26 comma 4 del D.P.R. n.495/1992 recante "Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo codice della strada".

Le recinzioni esterne a delimitazione dell'area edificabile saranno realizzate:

- con gli spazi pubblici (via delle industrie e parco urbano di progetto) lungo la pista ciclopeditonale di progetto con zoccolo in calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro verniciato per una altezza complessiva pari a ml 1,50;
- con il terreno a nord
- con il terreno ad est (fossato) con pali infissi sul terreno e rete metallica accompagnata da essenze arbustive potate a siepe.

Le recinzioni sia esterne che interne dovranno avere caratteristiche di finitura uniformi sia nel materiale che nelle tonalità cromatiche.

5. È ammessa la realizzazione di pensiline e tettoie realizzate in aderenza ai fabbricati. Le stesse non concorrono al calcolo della superficie coperta e della SC (Superficie Complessiva) entro una profondità di 150 cm.
6. È ammessa la realizzazione di bersò, pergolati e pompeiane, purché in aderenza agli edifici di cui siano pertinenza, a struttura perimetrale aperta e con ingombro in pianta massimo di 6 mq (ad esclusione dei pergolati) e comunque non superiori al 20% della superficie complessiva dell'unità immobiliare di pertinenza a cui si riferisce. Tali strutture non saranno computate come SC (Superficie Complessiva), ma dovranno comunque rispettare i parametri previsti di distanza da confine di proprietà e/o dalla strada pubblica o di uso pubblico pari a ml. 1,50 e distanza da eventuali costruzioni esistenti di altra proprietà e da altre pertinenze di altra proprietà pari a ml. 3.

Tali elementi daranno realizzati in struttura leggera in metallo e/o legno con esclusione di qualsiasi opera muraria.

7. Altresì è possibile l'installazione di pensiline a protezione degli accessi pedonali, sia interne al lotto che sulle recinzioni di confine.
8. E' possibile posizionare sugli scoperti esclusivi di pertinenza degli alloggi delle casette in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino, liberamente appoggiate al suolo e prive di allacciamenti ai pubblici

servizi con altezza massima non superiore a ml. 2,40 ed avente superficie coperta massima pari a mq 6,00.

9. Le tonalità cromatiche degli edifici saranno scelte in armonia tra loro al fine di garantire il rispetto di principio di uniformità.
10. Eventuali elementi di arredo (tende, cassette in legno, ecc.) dovranno possedere caratteristiche di uniformità di materiale e cromia in armonia con il contesto paesaggistico circostante.

ART. 12 – IMPIANTI TECNOLOGICI

1. È consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc.
2. I fabbricati e manufatti facenti parte di strutture tecnologiche ritenute "essenziali e necessarie" per assicurare una adeguata urbanizzazione dell'insediamento e che ne assicurino la funzionalità quali ad esempio cabine Enel, centraline di pompaggio, eco piazzole, torre radio comunicazioni ecc. non rientrano nel calcolo della superficie coperta, della SC e dovranno rispettare una distanza dai confini privati di ml 1,50, oppure a confine con le aree pubbliche. La loro collocazione potrà avvenire all'interno delle aree ad uso pubblico. Le specifiche e l'effettiva dimensione sono definite in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche prescritte dall'ente competente.

ART. 13 – TITOLO EDILIZIO E AGIBILITÀ

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere autorizzata attraverso Scia alternativa al Permesso di Costruire, in conformità all'art. 23 c. 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001, così come la realizzazione dei singoli manufatti previsti.
2. In conformità all'art. 12 della Convenzione Urbanistica, i titoli autorizzativi degli edifici vanno rilasciati dopo l'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
3. L'agibilità dei fabbricati realizzati potrà essere rilasciata anche per singola unità immobiliare, dopo l'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, anche se non sono ancora state cedute le aree a standard.

ART. 14 – VIABILITÀ

1. La posizione dei passi carrai e degli attraversamenti previsti nel P.U.A. non è vincolante e prescrittiva, e saranno dettagliati in fase di progettazione architettonica dei singoli fabbricati.

ART. 15 – PROGETTO SPAZI PUBBLICI E AREE A VERDE

1. Le aree a verde pubblico, i materiali e i particolari costruttivi degli spazi pubblici contenuti nella Tavola 11 "Progetto: Mitigazione ambientale e planimetria del Verde" del P.U.A. non hanno carattere prescrittivo ma di "indirizzo" e sono mirati a qualificare l'intervento in termini positivi rispetto all'impatto sull'ambiente.
2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali di servizi dovrà essere posta particolare cura all'arredo urbano e alle alberature.

3. La scelta delle varie essenze da mettere a dimora dovrà essere omogenea. Saranno utilizzate essenze prevalentemente autoctone, con una certa varietà di specie per ridurre il rischio epidemiologico. All'interno delle aree destinate a verde pubblico, la scelta delle essenze d'impianto e la loro piantumazione, dovrà essere conforme a quanto previsto dal "Regolamento Comunale del Verde" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 31/05/2017.
4. Il P.U.A. individua nella Tavola18 "Progetto: Sezione tipo marciapiedi, pista ciclabile, isola ecologica" adeguato spazio pubblico per la raccolta pubblica dei rifiuti urbani.

ART. 16 – CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

1. La progettazione edilizia dovrà essere condotta secondo criteri volti ad assicurare la formazione di un raggruppamento edificato organico e unitariamente coerente.
2. Tali criteri volti a garantire un insediamento uniforme e decoroso non solo tipologicamente, dovranno trovare applicazione sia nella scelta del sistema costruttivo che dei materiali di finitura e completamento, coloriture comprese.

Spinea , lì 19/04/2021

Geom. Bonso Fulvio

Ing. Bonso Matilde

Iscritto all'albo dei geometri di Venezia al n.1627

Iscritta all'ordine degli ingegneri di Venezia al n.4926

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE