



Città Metropolitana di
VENEZIA
COMUNE DI SPINEA

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

P.U.A. di dettaglio "AP/11 - Piano Norma 29"
Zona situata tra via Roma e via Palladio a Spinea [VE]

RICHIEDENTI

FINANCE S.R.L.

p.i. 02467030272

via Roma, 60
30038 - Spinea [VE]

PROGETTISTI

Ing. Andrea Berro



Berro & Sartori ingegneria S.r.l.

via Roma, 130
30030 - Pianiga [VE]

t. [+39] 041 5195480
f. [+39] 041 5199098
P. IVA 04095420271

www: www.bs-eng.net
pec: info@pec.bs-eng.net
e-mail: info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO

Arch. Andrea Sartori

COLLABORATORI

Arch. Marta Defaci

REV.n°	DATA	DESCRIZIONE
00	giugno 2018	Richiesta approvazione P.U.A.
01	luglio 2018	Integrazioni
02	settembre 2018	Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali
03	dicembre 2018	Adeguamento prescrizioni enti e uffici comunali

MD	AS	AB	BS	0	1	5	1	1	4
Redatto	Verificato	Approvato							Codice commessa

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

N. TAVOLA

NTA

PRELIMINARE

**DEFINITIVO
AUTORIZZATIVO**

ESECUTIVO

AS BUILT

Sommaro

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

ART. 1 – AMBITO DI ATTUAZIONE

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo "Piano Norma 29" 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 della società proprietaria dell'area, Finance S.r.l (d'ora in poi anche Soggetto Attuatore) ai sensi del 6° comma dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione "AP-11" ex art. 6 L.R. 11 del 23 aprile 2004, convenuto in data 29/05/2018 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-11", da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo a mente dell'Accordo di Pianificazione di cui sopra.
3. Il presente Piano riguarda le aree ricomprese tra via Roma, via Palladio e Rio Cimetto, censite al Catasto Terreni del Comune di Spinea al Fg.9, Mapp.li nn. 61, 65, 68, 69, 1172, 1173, 1174, 1175, 1368, 2204 2187,2191, 2192, 2196, 2342, 2551, 2555, 2613, 2614, 2625, 2765, 2767, 2769, 2771.
4. Il presente piano si compone di una area di intervento unica costituita a sua volta da due lotti di intervento che possono essere sviluppati 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 a terziario diffuso (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) quali pubblici esercizi, strutture ricettive alberghiere e complementari, strutture ricettive in genere, commercio al dettaglio, uffici, artigianato di servizio, sedi di associazioni, attrezzature per la cultura, il tempo libero e lo spettacolo, attività ricreative, complessi e attività direzionali, attività commerciali anche mediante insediamento di esercizi di vicinato e di più medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1.500 ex L.R. 50/12, così come previsto dell'Accordo di Pianificazione AP-11 e meglio precisato al successivo art. 9 della presenti NTA.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL P.U.A.

1. Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo cui accedono.
2. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è definito come "di dettaglio", ossia contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è esplicitamente dichiarata.
3. L'attuazione del Piano potrà avvenire anche per Stralci funzionali relativi alla realizzazione dei singoli Lotti di intervento. Il rilascio dei titoli edilizi dei singoli lotti di intervento è vincolato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
4. L'ambito di intervento prevede l'individuazione di due singoli Lotti di Intervento (L1 e L2), e delle relative opere di urbanizzazione, nonché la definizione degli standard edilizi ed urbanistici siano riferiti all'intero ambito.
5. I c.d. "Lotti di intervento" identificano i singoli ambiti di riferimento per i relativi titoli abilitativi, attuabili con separato titolo edilizio.

6. L'attuazione delle opere di urbanizzazione – anche per stralci funzionali - 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*".
7. L'attuazione dei singoli lotti di intervento previsti può avvenire separatamente per ciascuno dei singoli Lotti di Intervento, 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. Eventuali modifiche planivolumetriche agli edifici, o parte di essi, che non alterino i parametri generali del dimensionamento del PUA ed il reperimento degli standard urbanistici necessari, saranno richieste in Variante al titolo edilizio rilasciato per ciascun immobile o lotto di Intervento e non determinano né variante alla Convenzione né tanto meno variante agli elaborati di piano.
9. Tra gli elaborati grafici e tecnici che compongono il P.U.A. Hanno valore prescrittivo, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui alle presenti N.T.A., i seguenti elaborati:
 - Tav. U05 "Progetto: Planimetria dei vincoli di ordine superiore",
 - Tav. U06 "Progetto: Planivolumetrico con dati urbanistici",
 - Tav. U08.0 "Progetto: Aree oggetto di cessione ed Asservimento ad uso pubblico".
 - Tav. U08.1 "Progetto: Verifica degli standard urbanistici di piano"
10. Le rimanenti tavole potranno essere oggetto di puntuale definizione in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
11. 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.
12. 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 Pua 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.
13. Il progetto esecutivo delle opere pubbliche di urbanizzazione potrà apportare modeste variazioni alle superficie, 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-11 sottoscritto tra i soggetti interessati.
14. In fase esecutiva alle opere previste potranno apportare modeste variazioni o subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione ivi compreso il perimetro degli stralci funzionali delle OO.UU. individuati, senza che questo comporti variante al PUA purché non vengano modificate le quantità a standard previste.

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

ART. 3 – 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. 4 – 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 attraverso 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;
 - Rilascio Permesso di Costruire anche per decorsi i tempi previsti da d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o, deposito di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, in conformità all'art. 23 c. 1 lett. b);
 - inizio lavori delle OO.UU..
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 standard ed alla viabilità, le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dalla parte privata con il Comune di Spinea.
4. Si prende atto di quanto definito all'art. 4 c. 2 dell'Accordo di Pianificazione, ovvero *"I costi di realizzazione dell'area a verde e delle opere extra-ambito sono a carico del Proponente. I costi per la realizzazione delle opere a verde all'interno dell'ambito potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria **ma dovrà comunque essere versata la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria** dovuti sulla base degli oneri tabellari vigenti all'atto del rilascio del titolo edilizio. La progettazione dell'area a verde dovrà garantire adeguati standard di utilizzo, il corretto inserimento nel contesto e la continuità dei percorsi e degli itinerari ciclopedonali"*.
Nel rispetto degli accordi già pattuiti tra le parti con l'accordo di pianificazione, saranno versati gli oneri di urbanizzazione secondaria, in quota pari al 50% dell'importo dovuto sulla base degli oneri tabellari vigenti.
5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto ed approvato dopo la stipula della convenzione conformemente ai contenuti del piano approvato.

6. È previsto che le OO.UU. possano essere realizzate in più stralci funzionali programmati nel rispetto delle priorità di esecuzione degli interventi edilizi, garantendo progressivamente a tutti i fabbricati realizzati le necessarie dotazioni e servizi.
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.
8. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate entro l'ambito di intervento verranno cedute all'amministrazione comunale, mentre verrà vincolata all'uso pubblico, e regolata da apposita Convenzione, la gestione degli standard a parcheggio realizzati a seguito di degli standard necessari per attività a destinazione d'uso a terziario diffuso (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) tra cui pubblici esercizi, strutture ricettive alberghiere e complementari, strutture ricettive in genere, commercio al dettaglio, uffici, artigianato di servizio, sedi di associazioni, attrezzature per la cultura, il tempo libero e lo spettacolo, attività ricreative, complessi e attività direzionali, attività commerciali anche mediante insediamento di esercizi di vicinato e di più medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1.500 ex L.R. 50/12.
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. 5 – OO.UU, STANDARD URBANISTICI, REALIZZAZIONE DELLE OPERE

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 tav.U06, U07, U07.1, U08, U09 e U10.
Esse consistono nella realizzazione di:
 - a) Superficie a verde pubblico e parco per una superficie totale pari a 4.905 mq, ai sensi dell'art. 4 c. 1 e art. 6 c. 4 dell'Accordo di Pianificazione cd. AP-11 stipulato in data 29/05/2018;
 - b) Superficie a standard parcheggi per una superficie totale pari a 2.185 mq;
 - c) viabilità e piste ciclopedonali per una superficie totale pari a 599 mq;
 - d) fognature, opere di illuminazione, reti e sottoservizi necessari alla completa urbanizzazione delle aree;
2. È infatti prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale ad uso promiscuo lungo via Palladio, con larghezza pari a 3,00 ml, realizzato con pavimentazione in cemento colorato, che consente un collegamento in sicurezza da via Roma ai fabbricati previsti da P.U.A. e alla adiacente lottizzazione residenziale P.N. 13.
3. È altresì prevista la realizzazione di un'area a verde da cedere al Comune di Spinea e da acquisirsi al demanio comunale e da destinarsi a corridoio ecologico, secondo quanto previsto dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 29/05/2018. L'area a verde oggetto di cessione al Comune sarà attrezzata con opportuni percorsi pedonali e ciclabili, realizzati in ghiaino compattato, che consentiranno anche il collegamento dell'ambito di intervento ai fabbricati residenziali del P.N. 13.

4. Per l'uso dei materiali delle aree pubbliche ed a uso pubblico si dovrà fare riferimento per quanto possibile alla Tavola U07 e U07.1. Le caratteristiche tecniche ed esecutive delle opere e degli interventi sono definite negli elaborati del progetto esecutivo.
5. Il dimensionamento degli standard edilizi è stato calcolato in modo unitario ed è riferito all'ambito di intervento, per la sola parte ricadente all'interno della Z.T.O. "D", e pertanto gli standard edilizi sono reperiti all'interno dell'intera superficie considerata, e non necessariamente localizzati all'interno dei singoli Lotti di Intervento.
6. Le opere fuori ambito ma funzionali all'intervento e ulteriori opere a beneficio pubblico, previste dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto riguardano:
 - la realizzazione di collegamenti in sicurezza da via Roma ai fabbricati previsti da P.U.A. e alla adiacente lottizzazione residenziale P.N. 13 (via Palladio);
 - l'ispessimento dell'area verde compresa nel perimetro del P.N. 13 posta in adiacenza al cavalcavia al fine di mitigare il livello acustico dell'abitato generato dal traffico su Strada Provinciale n. 32-Via Roma;
 - la realizzazione di una pista ciclo-pedonale ad uso promiscuo, realizzata in ghiaio compatto e rullato, lungo l'argine del Cimetto creando un corridoio ecologico dall'area verde del P.N. 13. Tale percorso sarà realizzato all'interno della fascia di rispetto di 4,00 ml imposta dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

ART. 6 – ZONIZZAZIONE

1. Le aree comprese nel perimetro relativo all'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento alla Tav. U06 "Progetto: Planivolumetrico con dati urbanistici" e alla Tav. 08 "Progetto: Azzonamento e verifica degli standard" sono così classificate:
 - Superficie a parcheggio di uso pubblico da asservire e convenzionare;
 - Superficie a verde pubblico;
 - Viabilità pubblica;
 - Airole a verde.
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;
 - percorsi ciclo-pedonali;
 - individuazione stralci funzionali OO.UU.

ART. 7 - CARATURE URBANISTICHE

1. La volumetria massima assegnata al P.U.A. è definita dall'Accordo di Pianificazione, stipulato in data 29/05/2018 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, ed è ripartita fra i diversi Lotti di Intervento come di seguito indicato.
2. Nell'intero ambito del P.U.A. oltre ad interventi di nuova costruzione, anche interrata, sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio previste dall'art. 3, co. 1, lett. a), b), c), d), e), f), D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa la demolizione dei fabbricati esistenti.

3. Dovranno essere rispettati i parametri prescrittivi delle superfici a standard e delle superfici edificabili previste dal PUA, così come riportate nella successiva Tab.1.

DATI TECNICI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AP/11 - P.N.29		
	u.m.	quantità
Superficie ambito territoriale P.N.29	mq	20.158,00
Superficie ambito di intervento P.U.A.	mq	16.580,00
Superficie di intervento Fuori Ambito:	mq	2.420,00
A Fuori Extra "Via Roma"	mq	975,00
B Fuori Extra "Via Palladio"	mq	700,00
C Fuori Extra "Rio Cimetto"	mq	745,00

SUPERFICI DA DESTINARE A OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI		
Verde pubblico:	mq	4.905,00
V1 Parco Pubblico Attrezzato	mq	4.905,00
Verde pubblico:	mq	320,00
V2 Fasce di mitigazione	mq	86,00
V3 Fasce di mitigazione	mq	36,00
V4 Fasce di mitigazione	mq	160,00
V5 Fasce di mitigazione	mq	38,00
Attrezzature di interesse collettivo:	mq	471,00
M1 Pista ciclo pedonale	mq	163,00
M2 Pista ciclo pedonale	mq	308,00
Viabilità:	mq	128,00
S1 Innesto viabilità di progetto su Via Palladio	mq	95,00
S2 Piazzola sosta mezz per manutenzione Parco Pubblico	mq	33,00
Parcheggio privato asservito ad uso pubblico:	mq	2.185,00
P1 Parcheggio	mq	220,00
P2 Parcheggio	mq	1.200,00
P3 Parcheggio	mq	765,00

ULTERIORI SOPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI EXTRA AMBITO		
Attrezzature di interesse collettivo:	mq	1.000,00
FA1 Attraversamento su Via Roma e tratto percorso ciclo-pedonale	mq	345,00
FA2 Attraversamento su via Palladio e collegamento pedonale	mq	135,00
FA3 Percorso lungo Rio Cimetto	mq	520,00

4. Le superfici sopra riportate potranno subire modificazioni conseguenti alla definizione dell'area in fase esecutiva.
5. Lo spostamento entro i limiti del 10% della SC massima consentita dal PUA per quella destinazione d'uso da un Lotto di intervento all'altro non costituisce variante, come definito nell'art. 13 della Convenzione Urbanistica sottoscritta dalle parti.

ART. 8 – PARAMETRI EDILIZI

1. Considerate le caratteristiche proprie dell'area di intervento e della progettualità approvata con il presente PUA, sono stati individuati n. 2 Lotti di Intervento, ciascuno con le seguenti peculiarità:

Lotto di intervento L1:

- S.N.P. (Superficie netta di pavimento) massima: 1.800,00 mq;
- Superficie Complessiva massima: 1.800,00 mq;
- Destinazioni d'uso ammesse: commerciale, direzionale e di terziario diffuso, comprensivo degli esercizi di vicinato e prevedendo anche l'attivazione di più medie strutture di vendita con superficie complessiva di vendita fino a 1.500 mq, così come prescritto dall'art. 3 della L.R. 50/2012;

Lotto di intervento L2:

- S.N.P. (Superficie netta di pavimento) massima: 900,00 mq;
 - Superficie Complessiva massima non residenziale: 900,00 mq;
 - destinazioni d'uso ammesse: residenziale, ricettivo, commerciale, direzionale e di terziario diffuso, comprensivo degli esercizi di vicinato; tra le destinazioni consentite rientrano i pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 8, lett. a delle NTA del P.I. (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, fast food) e artigianato di servizio di cui all'art. 5, comma 8, lett. d (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetisti ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa).
2. Si prevede all'interno dell'ambito di intervento, per la sola parte ricadente all'interno della Z.T.O. "D", i seguenti standard edilizi:
 - Indice di copertura massimo = 60 %
 - Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
 - Sistemazione dell'area scoperta: almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza, nella quantità minima di uno ogni 50,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.
 3. Gli esercizi commerciali previsti non realizzeranno le condizioni per la configurabilità di un parco commerciale.
 4. Lo standard a servizi e a parcheggio per le medie strutture di vendita e per gli esercizi di vicinato dovranno comunque avere una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto dalla L.R. 50/2012 e dall'art 5 del Regolamento Regionale n.1 del 21 giugno 2013, e si ritengono soddisfatti all'interno dell'area che viene destinata a uso pubblico.
 5. Gli standard richiesti, se non assoggettati dalla vigente normativa a vincolo di uso pubblico, possono essere localizzati all'interno dei singoli lotti di Intervento o all'interno di autorimesse interrate, realizzate in conformità ai parametri edilizi ed urbanistici previsti da Piano e dalla vigente normativa.
 6. Non sono calcolati ai fini dell'altezza dell'edificio i vani e i volumi tecnici, se posti agli ultimi piani, e strettamente necessari e in relazione alle reali esigenze impiantistiche, al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torri-faro, le torrette degli ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.
 7. 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 e eventuali rivestimenti architettonici di porzioni degli immobili, volte a migliorare la qualità formale degli edifici ed il pregio estetico degli stessi.

ART. 9 – INDICAZIONI SULLA DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA DELL'EDIFICAZIONE

1. Il P.U.A. *"di dettaglio"* individua i limiti massimi di inviluppo degli edifici privati nella tavola U06 – *Planivolumetrico con dati urbanistici e destinazione d'uso dei fabbricati*, definisce le sagome di ingombro dei fabbricati e individua la localizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 10 – PRESCRIZIONI TECNICHE RELATIVE AI SINGOLI EDIFICI E NORME SPECIALI PER IL DECORO DEGLI EDIFICI PRIVATI

1. I fabbricati dovranno svilupparsi nel seguente modo:
 - Edificio A potrà avere una altezza del fronte massima di 13,30 ml
 - Edificio B: potrà avere non più di due piani fuori terra. Se distribuito su un unico livello potrà avere una altezza del fronte massima di 13,30 ml
2. La localizzazione e progettazione dei nuovi edifici dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - distanza dai confini: 5,00 ml;
 - distanza tra pareti finestrate: 10,00 ml
3. È 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.
4. 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.
5. 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. 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".
6. Le recinzioni tra le proprietà private e le aree da cedere come verde ad uso pubblico, e prospicienti il Rio Cimetto, saranno realizzate con siepi sempreverdi.
7. È ammessa la realizzazione di pensiline e tettoie realizzate in adiacenza ai fabbricati. Le stesse non concorrono al calcolo della superficie coperta e della SC Superficie Complessiva entro una profondità di 150 cm.
8. 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 30 mq. Tali strutture non saranno computate come SC Superficie Complessiva ma dovranno comunque rispettare i parametri previsti nei commi precedenti del medesimo articolo.
9. È ammessa la realizzazione di *dehors* per pubblici esercizi, su area privata o su suolo di uso pubblico, salvo autorizzazione ove prescritta dalla legge. Tali

strutture devono avere una superficie non superiore alla superficie coperta dell'attività e comunque non superiore a 300 mq. Per le attività svolte in locali con superficie inferiore a 50 mq è consentita, tenuto conto dello stato dei luoghi, la struttura di *dehors* pari, al massimo, al doppio della superficie interna dell'attività stessa. Le eventuali chiusure laterali non possono essere realizzate in muratura bensì mediante serramenti in legno, acciaio e vetro; la superficie può essere pavimentata con struttura leggera in legno o altro materiale liscio e facilmente lavabile, comunque in appoggio.

10. I vani scala di servizio ai piani interrati, esterni alla sagoma degli edifici, dovranno essere coperti con strutture leggere in acciaio/legno/vetro. Tali strutture potranno essere eseguite anche fuori dagli inviluppi di progetto e concorreranno al computo della SC. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.
11. È ammessa la realizzazione di isole ecologiche a servizio dei singoli fabbricati e delle singole attività, purché opportunamente mascherate. Le chiusure laterali non possono essere realizzate in muratura bensì mediante "sistemi" in legno, acciaio, in grado di garantire un opportuno ricambio d'aria, ancorché dotati di copertura fissa. La superficie può essere pavimentata con materiale liscio e facilmente lavabile, dotato di adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche. Tali strutture potranno essere eseguite anche fuori dagli inviluppi di progetto.

ART. 11 – LOCALI INTERRATI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sarà possibile realizzare, con qualsivoglia localizzazione all'interno della superficie fondiaria, locali interrati (ivi compresi anche i parcheggi a soddisfacimento degli standard edilizi ed urbanistici) con destinazione d'uso e caratteristiche richieste dalle normative vigenti.
2. È consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc.
3. I fabbricati facenti parte di strutture tecnologiche ritenute "essenziali e necessarie" per assicurare una adeguata urbanizzazione dell'insediamento e che ne assicurano la funzionalità quali ad esempio cabine Enel, centraline di pompaggio, ecopiazze, torre radiocomunicazioni 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 asservite ad uso pubblico vincolando il sedime all'uso pubblico con servitù a favore dell'Ente gestore. Le specifiche e l'effettiva dimensione saranno definite in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche prescritte dall'ente competente.

ART. 12 – TITOLO EDILIZIO E AGIBILITÀ

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere autorizzata attraverso Scia alternativa la 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 verranno rilasciati successivamente al ritiro del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale.
3. L'agibilità dei fabbricati realizzati potrà essere rilasciata per singola unità, dopo l'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale del PUA.

ART. 13 – VIABILITÀ

1. La sede stradale della viabilità interna e di collegamento con le infrastrutture esistenti dovrà avere una larghezza minima di m. 7,50, se a doppio senso di marcia.
2. La posizione dei passi carrai e degli attraversamenti previsti nel PUA non è vincolante e prescrittiva, e saranno dettagliati in fase di progettazione architettonica dei singoli fabbricati. Restano in ogni caso vincolanti il passo delle alberature stradali e dei pali per l'illuminazione pubblica ove previsti.
3. I singoli Lotti di Intervento, e quindi le pertinenze dei singoli fabbricati, sono caratterizzate da una viabilità interna necessaria per le attività da insediare, prospicienti la viabilità pubblica. Si ammette pertanto deroga all'art. 36 comma 16 delle vigenti NTA del P.I. relativamente al numero degli accessi carrai previsti.

ART. 14 – PROGETTO SPAZI PUBBLICI E AREE A VERDE

1. Le aree a verde pubblico, i materiali e i particolari costruttivi degli spazi pubblici contenuti nella Tav. U09 "Progetto: Mitigazione ambientale e planimetria del Verde" del PUA non hanno carattere prescrittivo ma di "indirizzo" e sono mirati a qualificare l'intervento in termini positivi rispetto agli impatti sull'ambiente.
2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi dovrà essere posta particolare cura all'arredo urbano e alle alberature.
3. Gli spazi di parcheggio, (ad esclusione dei posti auto riservati a persone con disabilità) dovranno essere permeabili.
4. Le aree esterne a parcheggio devono essere convenientemente alberate con essenze coerenti con l'ambiente urbano e idonee anche sotto i profili della stabilità, crescita, resistenza al vento, imbattibilità e manutenibilità, e opportunamente drenate.
5. 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.

6. Il PUA individua nella Tav. 07.1 "Progetto: Estratto planimetria generale e dettagli architettonici" adeguato spazio asservito ad uso pubblico per la raccolta pubblica dei rifiuti urbani.

ART. 15 – 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.