

Citta' metropolitana di Venezia

COMUNE di SPINEA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PIANO NORMA N° 22

(Approvato con deliberazione Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

Prima Variante



TEMPO LIBERO s.r.l.

Via Rossignago, 89/H

30038/SPINEA (VE)

P.IVA e C.F. 01825310277

PROPONENTI: Tempo Libero S.R.L.
Aspen S.R.L.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROG. ELABORATO

A-02

CODICE ELABORATO

1013 00 P
CODICE COMMESSA OPERA FASE

022
PROGRESSIVO

0
SUB

2 G C
REV ARG DIV

3					
2	Adeguamento per approvazione variante PUA	Giugno '21	A. Gabatel	De Marzo	V. Granzotto
1	Integrazioni	Aprile '21	A. Gabatel	De Marzo	V. Granzotto
0	Variente PUA	Febb '21	A. Gabatel	De Marzo	V. Granzotto
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: arch. Valter Granzotto
arch. Federico De Marzo
arch. Andrea Gabatel

specialistica:



PROTECO engineering s.r.l.

San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532

www.protecoeng.com

mail: protecoeng@protecoeng.com

mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it

P.I. 03952490278

SCALA: -

FILE: -

CTB: ARCHITETTURA.ctb

Comune di Spinea
Città metropolitana di Venezia

**Variante al Piano Urbanistico Attuativo
"Piano Norma 22"**

(Approvato con delibera Giunta Comunale n.130 del 27.09.2018)

1^ Variante

Norme tecniche di Attuazione



Il proponente

Tempo Libero s.r.l.

Aspen s.r.l.

Progettisti

Arch. Valter Granzotto

Arch. Federico De Marzo



Ottobre 2021

INDICE

Art. 1 - Ambito di attuazione	3
Art. 2 - Elaborati che compongono il presente Piano	4
Art. 2 bis – Varianti al PUA	7
Art. 3 Tempi di attuazione	7
Art. 4 - Attuazione, esecuzione e cessione standard pubblici	8
Art. 5 - Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere	10
Art. 6 Zonizzazione	11
Art. 7 - Carature urbanistiche	11
Art. 8 Parametri edilizi dei macrolotti e lotti edificabili	12
Art. 9 Locali interrati ed impianti tecnologici	17
Art. 10 Permesso di costruire e agibilità	17
Art. 11 Viabilità	18
Art. 12 Progetto spazi pubblici e aree a verde	18
Art. 13 Caratteristiche specifiche degli interventi edificatori	19

Art. 1 - Ambito di attuazione

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo "Piano Norma 22" 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 delle aree, Tempo Libero s.r.l. e Aspen s.r.l. (già Tempo Libero s.r.l., Aspen s.r.l. e Pasqualetto Mario) ai sensi del 6° comma dell'art. 20 della L.R. 11/2004, e sottoscrittori dell'Accordo di Pianificazione meglio precisato al comma 6 dell'articolo. I primi due proprietari rappresentano il 100% della superficie e del valore dell'imponibile catastale dell'area oggetto di PUA, il terzo è proprietario delle aree esterne cedute rientranti nell'accordo pianificatorio.
2. L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal Piano degli Interventi vigente del Comune di Spinea, come Zona Territoriale Omogenea "D" e "C2" ricomprendendo anche aree per "servizi e impianti di interesse comune" da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo, derivanti da accordo di Pianificazione definitivo approvato con D.C.C. n°117 del 1/12/2014.
3. Il piano riguarda le aree ricomprese tra la bretella Nord di Via 11 settembre 2001, la rotatoria su Via Roma e la nuova area di lottizzazione ad Ovest e censite al catasto al FG.9, mapp.li 6, 7, 2214, 2236, 2237, 2238, 2412, 2413, 2692, 2711, 2719 ora 2896, 2887, 2891, 2889, 2888, 6, 2878, 2876, 2877, 2883, 2898.
4. L'area soggetta a PUA è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. C) D.Lgs 42/04 e art 136 lett. c) e d) D.Lgs 42/04 e ricade in area P1 "Pericolosità moderata" soggetta a scolo meccanico del PAI "Bacino Idrografico Scolante nella Laguna di Venezia".
5. Nell'ambito d'intervento è prevista la localizzazione di un insediamento destinato ad accogliere attività commerciali, direzionali/alberghiere, residenziali come meglio precisato al successivo art. 8.
6. Il presente Piano Urbanistico Attuativo "Piano Norma 22" è stato redatto in applicazione della VAR n°2 al P.I. del 26/12/2014 e di quanto previsto dall'accordo pianificatorio stipulato il 25 marzo 2015 tra il Comune di Spinea, i proprietari, Tempo Libero s.r.l., Aspen s.r.l., Pasqualetto Mario, e la Regione Veneto e finalizzato alla complessiva riqualificazione e riconversione dell'area e successiva D.C.C. n°31 del 31/05/2017. Al fine di dare seguito a quanto

anzidetto il soggetto attuatore si obbliga alla realizzazione delle seguenti opere di interesse comunale in connessione con le determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della nuova configurazione urbanistica:

- Cedere gratuitamente, a compensazione dei valori di perequazione valutati, le aree su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria della metropolitana di superficie e censite al catasto al FG.9, mapp.li 47, 306, 2698, 2699, 2700, 2701, 2710, 2712, 2713;
 - Realizzare e gestire, in proprio o affidando a terzi, comunque a propria cura e spese, un impianto sportivo natatorio (piscina) a titolo di beneficio pubblico;
 - Realizzare altre opere sempre a titolo di beneficio pubblico con particolare riferimento al completamento dei collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito d'intervento, raccordandosi con i percorsi esistenti ad Ovest dell'intervento stesso e il collegamento della viabilità alla rotatoria sulla Sp. 32;
 - Realizzare gli standard previsti dal PUA e il completamento del sistema viario realizzando l'infrastruttura di collegamento che, a partire dalla nuova rotatoria su via Roma, si raccorderà a via 11 settembre 2001 e via Cattaneo;
 - Realizzare interventi esterni al PUA ma strettamente funzionali al PUA stesso e consistenti nella realizzazione di una rotatoria per l'innesto della viabilità di lottizzazione Nord su Via 11 settembre 2001 e nella realizzazione degli accessi e regressi al lotto a destinazione commerciale.
7. Con Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 31/05/2017 si è provveduto a confermare la permanenza e persistenza dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale sotteso alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione PN22 e di confermare la vigenza e attualità delle previsioni di cui all'accordo di pianificazione.
8. Il presente Piano Urbanistico Attuativo "Piano Norma 22" considerata la particolare situazione in cui è previsto di operare obbliga ad un'attenta valutazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione pertanto l'area interessata dalle stesse è stata suddivisa in più stralci funzionali i cui perimetri sono individuati nella tav. 08 "Zonizzazione, limite di massimo inviluppo, individuazione stralci funzionali OO.UU."

Art. 2 - Elaborati che compongono il presente Piano

1. Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Stato di fatto

- Tav. 01 Stato di fatto: INDIVIDUAZIONE AMBITO D'INTERVENTO SU ORTOFOTO, CATASTALE, CTR, P.I. VIGENTE, ESTRATTO PAT
- Tav. 02 Stato di fatto: Rilievo topografico
- Tav. 03 Stato di fatto: Tracciati reti tecnologiche esistenti: elettrica, telefonica, gas
- Tav. 04 Stato di fatto: Tracciati reti tecnologiche esistenti: fognatura, idrica
- Tav. 05 Stato di fatto: Documentazione fotografica

Progetto

- Tav. 06 Progetto: Planivolumetrico
- Tav. 06.1 Progetto: Stato di raffronto- Planivolumetrico
- Tav. 07 Progetto: Sezioni descrittive
- Tav. 08 Progetto: Zonizzazione, limite di massimo inviluppo, individuazione stralci funzionali OO.UU.
- Tav. 08.1 Progetto: Carature urbanistiche - verifica aree a standard
- Tav. 08.2 Progetto: Carature urbanistiche - verifica aree a standard macrolotto 1
- Tav. 09 Progetto: Individuazione macrolotti e destinazioni d'uso
- Tav. 10 Progetto: Individuazione aree da cedere e/o vincolare all'uso pubblico
- Tav. 10.1 Progetto: quantificazione aree da cedere
- Tav. 11 Progetto: schema reti tecnologiche, Elettrica, illuminazione pubblica, telefonica
- Tav. 12 Progetto: schema reti tecnologiche, gas, idrica
- Tav. 13 Progetto: schema reti tecnologiche- fognatura acque bianche e acque nere
- Tav. 14 Progetto: viabilità e segnaletica - verifica visibilità delle immissioni
- Tav.15: Progetto: sezioni stradali tipo
- Tav.16: Progetto: sezioni stradali tipo
- Tav.17 Progetto: spazi pubblici e aree a verde - prontuario per la mitigazione ambientale - Tipologia materiali ed individuazione superfici permeabili
- Tav.18 Progetto: Dimostrazione flussi veicolari - raffronto viabilità esistente e di progetto Sp. 32 dir.
- Tav.19 Progetto: planimetria generale accessibilità disabili
- Tav.20 Progetto: Render
- Tav.21 Progetto: fotoinserimenti per la valutazione paesaggistica

Elaborati fascicolati

- A1: Relazione tecnico-illustrativa generale

- A2: Norme tecniche di attuazione
 - A3: Schema di convenzione per l'attuazione Piano Attuativo
 - A3.1: Addendum alla convenzione per l'attuazione Piano Attuativo
 - A4: Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione
 - A4.1: Quadro economico
 - A5: Capitolato speciale d'appalto
 - A6: Relazione ai sensi L13/89 – D.P.R. 503/96 in merito al superamento delle barriere architettoniche - Attestazione
 - A7: Piano particellare e estratto autentico di mappa
 - A8: Relazione compatibilità geologica, geotecnica
 - A9: Relazione compatibilità idraulica e idrologica
 - A10: Relazione opere a verde - prontuario di mitigazione ambientale
 - A11: Valutazione previsionale di impatto acustico
 - A12: Disponibilità delle aree – titolo di proprietà
 - A13: Autocertificazione relativa all'esclusione di effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000
 - A14: Studio di impatto viabilistico
 - A15: Parere enti
 - A16: Relazione economico – finanziaria
 - A17: Verifica di assoggettabilità a VAS (*a seguito parere commissione VAS n°9 del 12/02/2014*)
 - A18: Relazione *paesaggistica* (*allegato alla Verifica di assoggettabilità a VAS*)
 - A19: Verifica di Assoggettabilità a VAS (variante)
 - A20: Relazione di Sintesi (*a seguito parere di non assoggettabilità Commissione VAS n°223 del 14/09/2021*)
2. Hanno valore prescrittivo, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui alle presenti N.T.A., la **Tav. 08** "Progetto: zonizzazione, limiti di massimo inviluppo, individuazione stralci funzionali OO.UU.", la **Tav. 09** "Progetto: Individuazione dei macrolotti e destinazioni d'uso"; la **Tav.10** "Progetto: Individuazione aree da cedere e/o vincolare all'uso pubblico" **Tav.17** "Progetto: spazi pubblici e aree a verde – prontuario per la mitigazione ambientale tipologia materiali ed individuazione superfici permeabili" mentre le rimanenti tavole hanno valore indicativo e potranno essere oggetto di puntuale definizione in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
3. 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.

4. Per quanto non previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Urbanistico si farà riferimento alle N.T.A. del vigente P.I.
5. Il progetto esecutivo delle opere pubbliche di urbanizzazione potrà modificare in maniera documentata, limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale, fondiaria, viaria, spazi pubblici: non potrà in ogni caso essere ridotta la superficie destinata a standard pubblici.
6. In fase esecutiva le opere pubbliche previste potranno apportare modeste variazioni al piano e 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.
7. 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. 2 bis – Varianti al PUA

1. Costituisce variante al PUA, la modifica ai parametri prescrittivi definiti dalle presenti norme oltre i limiti consentiti e nello specifico: il limite di massimo inviluppo, la sagoma prescrittiva, la Sc massima realizzabile il rapporto di copertura massimo, le altezze massime dei fabbricati. Costituisce variante al PUA il mancato rispetto delle quantità minime delle superfici a standard (verde e parcheggio).
2. Non costituisce variante al PUA la modesta variazione in fase esecutiva del disegno planivolumetrico, del posizionamento delle infrastrutture, delle aree a servizi pubblici (viabilità, aiuole, verde, parcheggi, piazza, servizi tecnologici, bacini di laminazione, marciapiedi e piste ciclopedonali), del perimetro dei lotti edificabili, del perimetro degli stralci e della quantità delle aree a servizi nel rispetto della quantità totale prevista di 30.000 mq e della quantità minima delle aree a standard prevista dal PUA.

Art. 3 Tempi di attuazione

1. Il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa del privato, 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.

3. Rimane invece 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 nel piano stesso.
4. Per assicurare che l'attuazione del P.U.A. avvenga in tempi definiti, i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativi al primo stralcio dovranno essere iniziati, previo rilascio del Permesso di Costruire, entro **2 (due) anni** dall'approvazione del PUA, fatto salvo eventuale proroga motivata per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.
5. I lavori della piscina individuati nel lotto 4.1 dovranno iniziare contestualmente con l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio e dovranno concludersi **entro 30 mesi** dal loro inizio.
6. Stipula della convenzione generale per l'attuazione del PUA entro **6 mesi** dall'efficacia del P.U.A..

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 per stralci previste dal PUA e dell'importo del beneficio pubblico previsto dall'accordo di pianificazione sottoscritto;
 - stipula convenzione generale per l'attuazione del PUA;
 - presentazione ed approvazione degli elaborati esecutivi relativi alle Opere di Urbanizzazione suddivise per **stralci d'intervento** così come individuati nel PUA, che dovranno prevedere l'esatta individuazione delle aree o delle porzioni di area da cedere o da assoggettare a servitù pubblica; l'organizzazione della viabilità carrabile e pedonale, degli spazi ad uso pubblico e a parcheggio pubblico, la definizione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste, nonché il nulla osta da parte degli Enti preposti
 - rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione;
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo avverrà a cura e spese del soggetto attuatore privato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16, comma 2 bis DPR n°380/2001 e dal D.Lgs 50/2016; 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.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto ed approvato dopo la stipula della convenzione conformemente ai contenuti del piano approvato.
4. Il soggetto attuatore è obbligato, fino alla data di cessione e/o vincolo delle opere di urbanizzazione, alla manutenzione delle stesse. In particolare dovrà provvedere al periodico sfalcio dell'erba delle aree da cedere nonché dei lotti non ancora edificati.
5. Le opere di urbanizzazione, ovvero le strade, i parcheggi, i marciapiedi, percorsi pedonali, il sistema di smaltimento delle acque miste bianche e nere, le reti tecnologiche nonché la sistemazione delle aree verdi e quant'altro serva alla completa urbanizzazione dell'area, dovranno essere attuate secondo le modalità esecutive ed i materiali previsti negli elaborati del piano.
6. Tali opere saranno realizzate attraverso in più stralci funzionali programmati nel rispetto delle priorità di esecuzione degli interventi edilizi secondo quanto previsto dall'accordo di pianificazione sottoscritto dalle parti, 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 attrice o dai soggetti subentrati ad essa.
8. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate entro l'ambito di intervento verranno cedute all'amministrazione comunale, il lotto della piscina rimarrà a carico del privato e vincolato all'uso pubblico, mentre la gestione dell'area a parcheggio e verde realizzata all'interno della superficie fondiaria del macrolotto uno a destinazione d'uso commerciale – direzionale verrà vincolata all'uso pubblico e regolata da apposita convenzione.
9. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire.
10. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, degli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, da allegare al collaudo, anche in formato digitale.

11. A carico dell'intervento come opere esterne al PUA ma funzionali allo stesso sono previste la realizzazione della rotatoria per l'innesto della viabilità di lottizzazione Nord su Via 11 settembre 2001, la realizzazione degli accessi e regressi al lotto a destinazione commerciale su via 11 settembre 2001, la chiusura dei due accessi esistenti del parcheggio della SFMR su Via 11 settembre 2001 e realizzazione di nuovi posti auto.
12. Il PUA prevede la realizzazione di ulteriori opere fuori ambito a beneficio pubblico e riguardanti il collegamento alle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dell'ambito e consistenti in:
 - completamento del parcheggio a servizio della piscina in congiunzione con quello esistente a Ovest in Via Tintoretto
 - prosecuzione della pista ciclabile in via Tintoretto
 - la realizzazione dell'innesto della nuova viabilità di lottizzazione Sud sulla rotatoria di Via Roma - Sp. 32.

Art. 5 - Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo dovrà avvenire a cure e spese del soggetto attuatore. Il valore delle aree e delle opere cedute è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo a costruire. Il conferimento al Comune degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 4.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, eventualmente eccedente il valore delle opere di urbanizzazione già eseguite e comunque cedute al Comune ad eccezione delle opere a titolo di beneficio pubblico che il concessionario si è obbligato ad eseguire è corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire dei singoli interventi edilizi.
3. Indipendentemente dall'importo del costo delle aree e opere di urbanizzazione da realizzare, in sede di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere versata almeno la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al momento del rilascio dei titoli edilizi.
4. La sistemazione delle opere esterne al PUA così come previste al precedente art. 4 e i relativi sottoservizi necessari alla funzionalità della stessa, sono a carico del Soggetto attuatore poiché trattasi di opere di urbanizzazione funzionalmente e morfologicamente connesse con l'intervento. Gli oneri

relativi alla realizzazione dell'opera andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione risulti superiore ai valori tabellari nulla è dovuto ai soggetti esecutori.

Art. 6 Zonizzazione

1. Le aree comprese nel perimetro relativo all'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento alla TAV.08 "Progetto: Zonizzazione, limite di massimo inviluppo, individuazione stralci funzionali OO.UU." sono così classificate:
 - a) Superficie fondiaria;
 - b) Superficie a parcheggio pubblico;
 - c) Superficie a parcheggio di uso pubblico da convenzionare;
 - d) Superficie a servizi del Macrolotto 1
 - e) Superficie a verde pubblico;
 - f) Superficie a piazza pubblica;
 - g) Viabilità pubblica;
 - h) Aiuole a verde;
2. Al fine di rispettare gli obiettivi fondamentali che si intendono perseguire con il progetto di riqualificazione dell'area, sono riportate inoltre prescrizioni particolari quali:
 - a) Lotto per impianto natatorio;
 - b) limiti di massimo inviluppo;
 - c) sagoma prescrittiva edifici in progetto;
 - d) percorsi ciclo-pedonali;
 - e) individuazione stralci funzionali OO.UU.;

Art. 7 - Carature urbanistiche

1. Dovranno essere rispettati i parametri prescrittivi delle superfici a standard e delle superfici edificabili previste dal PUA, così come riportate nella successiva **Tab.1**. La superficie fondiaria, viaria, del bacino di raccolta delle acque meteoriche, per servizi tecnologici (cabine enel/ torre radiocomunicazione) potranno subire modificazioni conseguenti alla definizione dell'area in fase

esecutiva, in ogni caso dovrà essere sempre garantita la superficie a servizi pubblici di 30.000 mq e le superfici a standard.

TAB 1 - Carature urbanistiche PUA "PN22 - SPINEA"

	P.U.A.	Variante P.U.A.
	mq (da rilievo)	mq (da rilievo)
Superficie Ambito territoriale Accordo di Pianificazione	86.755	0
Superficie area da cedere a beneficio pubblico (parcheggio SFMR)	22.918	0
Superficie ambito d'intervento PUA	63.554	63.570
Superficie fondiaria	33.570	33.570
<i>di cui a destinazione residenziale</i>	11.625	7.865
<i>di cui a destinazione servizi</i>	-	3.760
<i>di cui a destinazione commerciale / direzionale / alberghiero</i>	21.945	21.945
SC (Superficie Complessiva) a destinazione residenziale	10.875	10.875
SC (Superficie Complessiva) a destinazione direzionale-alberghiero	5.250	5.250
SC (Superficie Complessiva) a destinazione commerciale	6.000	6.000
<i>sommano</i>	22.125	22.125
SC (Superficie Complessiva) per strutture di interesse pubblico (sport, gioco, benessere e tempo libero-piscina)	2.500	2.500
Superficie interessata per servizi pubblici	30.000	30.000
- di cui standard a parcheggio pubblico	3.242	3.718
- di cui standard a verde pubblico	5.020	5.020
- di cui standard a piazza pubblica	1.340	1.340
- di cui ad impianto sportivo/natatorio	7.000	7.000
- di cui per servizi tecnologici (cabine enel/torre radiocomunicazioni)	761	138
- di cui viaria (compresi marciapiedi, piste ciclopedonali ed aiuole)	10.047	10.194
- di cui a bacino di raccolta per le acque piovane	2.590	2.590

*In sede di approvazione del PUA la Snp (superficie netta di pavimento) prevista dall'Accordo di Pianificazione è stata convertita in SC (Superficie Complessiva) utilizzando i seguenti parametri: Superficie Complessiva a destinazione residenziale = S.n.p. x 1,5; Superficie Complessiva a destinazione non residenziale = S.n.p. x 1,0 ovvero potrà essere utilizzato il parametro 1,2 a condizione che l'incremento dell'indice riconosciuto venga destinato alla realizzazione di superfici da destinare a garage interrati / portici.

Art. 8 Parametri edilizi dei macrolotti e lotti edificabili

1. Considerata la dimensione e la complessità dell'area interessata dal PUA, l'edificazione avverrà per macrolotti. Sono stati individuati 2 macrolotti edificabili: uno a destinazione d'uso residenziale e uno a destinazione d'uso commerciale-direzionale/alberghiero con contenuti prescrittivi planimetrici.
2. I parametri edilizi prescrittivi dei macrolotti relativi a SC max realizzabile, altezze massime degli edifici, e rapporto di copertura massimo, sono contenuti nella TAB 3:

TAB 3 - Parametri edilizi - Macrolotti edificabili

macrolotto	lotto	superficie (mq)	destinazione d'uso	SC - superficie complessiva (mq)	h max	R.C
1	1.1	16.805	commerciale	3.600	10 mt	60%
	1.2	3.930	commerciale	2.000	32 mt	
			direzionale/alberghiero	5.250		
	1.3	1.210	commerciale	400	10 mt	
	1.4	3.760	servizi*	0	0 mt	0%
3	1	7.865	residenziale	10.875	13 mt	40%
		33.570	sommano	22.125		

* area da destinare a servizi (parcheggio e verde) del macrolotto 1

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei macrolotti sono le seguenti: commerciale, direzionale/alberghiera, residenziale.

In riferimento alle destinazioni d'uso principali sono ammesse anche tutte le destinazioni compatibili come meglio specificate all'art. 5, comma 8 delle NTA del P.I. e nello specifico:

a) per la categoria residenziale sono comprese:

- le tipologie permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive;

b) per la categoria direzionale/alberghiera è compreso:

- il terziario diffuso relativamente a pubblici esercizi (alberghi, pensioni, motel), uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, filiali bancarie, Agenzie varie, ambulatori medici, ecc), sedi di associazioni (sindacali, politiche, religiose, di categorie culturali sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.), attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo (quali scuole private, palestre, centri fitness, sale gioco, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, ecc,);
- i servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie, ecc)

c) per la categoria commerciale è compreso:

- il commercio al dettaglio (negozi, supermercati, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui alla legge regionale sul commercio L.R 50/12)
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie).
- l'artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla cassa)

4. Il macrolotto 3 a destinazione d'uso residenziale potrà essere suddiviso in ulteriori lotti edificabili in fase di richiesta di permesso di costruire. Dovrà comunque essere sempre garantita l'accessibilità ai lotti già realizzati nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche e l'eventuale sosta temporanea di mezzi e veicoli. E' altresì ammesso in sede di richiesta di permesso di costruire lo spostamento della SC prevista da un macrolotto all'altro.
5. Il macrolotto 1 a destinazione d'uso commerciale, direzionale/alberghiero è suddiviso in quattro lotti con carature e parametri prestabiliti. La realizzazione del lotto 1.1 è prioritaria rispetto agli altri lotti in quanto contiene le superfici a standard dell'intero macrolotto. In sede di richiesta di permesso di costruire è comunque ammesso lo spostamento entro i limiti del 10% della SC massima consentita dal PUA per quella destinazione d'uso da un lotto all'altro.
6. Il rapporto di copertura massimo è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del macrolotto.
7. Prescrizioni per i macrolotti:

Macrolotto 1:

- All'interno del macrolotto 1 la destinazione consentita per la vendita al dettaglio ai sensi della L.R.50/12 è fino ad un massimo di **4.950 mq di SC** commerciale di cui all'art. 5, comma 8, **lett. b** delle NTA del P.I. e comprensiva di una media struttura di vendita superiore ai 1.500 mq così come individuata nella TAV 09 "Progetto: Individuazione macrolotti e destinazioni d'uso". E' stata altresì individuata con apposita grafia la localizzazione dell'attività di ristorazione.
- La restante quota di **1.050 mq di SC** commerciale sarà destinabile unicamente per attività diverse da quelle regolate dalla L.R. 50/12 e specificatamente saranno destinate unicamente a pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 8, **lett. a** delle NTA del P.I. (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) 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)
- Gli esercizi commerciali presenti al piano terra degli edifici a destinazione direzionale/alberghiero non realizzeranno le condizioni per la configurabilità di un parco commerciale.

- Aree a parcheggio, verde e servizi pubblici: in sede di rilascio del permesso di costruire degli interventi edilizi, all'interno dei lotti 1.1 e 1.4 è prevista la realizzazione delle aree a parcheggio e verde necessarie alla dotazione dei servizi dovuti dagli interventi commerciale, direzionale/alberghiero.
- Per le medie strutture di vendita e per gli esercizi di vicinato, le aree a servizi 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. Gli standard già ricavati all'interno del macrolotto concorrono al fabbisogno di cui sopra. E' consentito il raggiungimento degli standard di cui sopra anche mediante l'utilizzo di superfici interrate e/o in aree prossime all'intervento.
- La sagoma prescrittiva degli edifici in progetto, indicata nella tavola 08 "Progetto: zonizzazione, limite di massimo inviluppo, individuazione stralci funzionali OO.UU." degli edifici in progetto rappresenta la linea che li delimita planimetricamente. Sono consentite modeste variazioni della sagoma entro **5 mt** dal limite rappresentato nell'elaborato, purché non vengano modificate le quantità a standard previste.
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = entro i limiti della sagoma prescrittiva
- Distanza dalle strade di servizio pubbliche = entro i limiti della sagoma prescrittiva con un minimo di 10 mt da Via 11 settembre 2001
- Distanza minima dai confini del lotto = entro i limiti della sagoma prescrittiva
- Non concorrono alla formazione di superficie coperta e di superficie complessiva, la superficie delle coperture di qualsiasi dimensione in oggetto rispetto alla sagoma prescrittiva con funzione di portico pubblico o ad uso pubblico.

Macrolotto 3:

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = 10ml
- distanza dalle strade di servizio pubbliche = entro i limiti di massimo inviluppo.
- distanza minima dai confini del lotto = entro i limiti di massimo inviluppo.
- il limite di massimo inviluppo rappresenta il limite consentito per l'edificazione.

- E' comunque sempre consentita l'edificazione secondo i tipi previsti per le seguenti classi dell'abaco dei tipi edilizi con il limite dell'altezza massima e rapporto di copertura previsto nella precedente TAB 3 - "Parametri edilizi - Macrolotti edificabili"
 - R1 = classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville
 - R2 = classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate
 - R3 = classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera
 - R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini
 - Le recinzioni degli spazi scoperti confinanti con gli spazi pubblici dovranno essere realizzate secondo le modalità previste al successivo art. 13, comma 4 e utilizzando i materiali previsti alla lettera c) dello stesso articolo.
8. Non sono calcolati ai fini dell'altezza i vani 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.
9. Non costituiscono superficie coperta tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche (cabine ENEL, armadi contatori metano, coperture per le isole ecologiche etc....).
10. All'interno dell'area a servizi pubblici è stato individuato il **lotto 4.1** di circa 7.000 mq di superficie da destinare alla realizzazione dell'impianto natatorio con una SC massima consentita di 2.500 mq. All'interno della struttura potranno trovare collocazione le normali attività complementari quali ad esempio bar e piccola ristorazione, vendita di prodotti ed accessori sportivi fino ad una SC non superiore al 10% della SC totale realizzata nell'impianto. Ulteriori parametri di modalità dell'intervento saranno i seguenti:
- distanza minima dai confini del lotto = entro i limiti di massimo inviluppo
 - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = 10ml
 - rapporto di copertura massimo = 35%
 - altezza massima = PT + 3 (13 mt)
11. Le dimensioni dell'impianto, le caratteristiche tecniche e costruttive e la sistemazione dell'area scoperta sono riportate in apposita scheda allegata alla relazione del PUA (allegato 1) e richiamate nello schema di Convenzione.

Potranno essere oggetto di modifiche preventivamente concordate con l'A.C. in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

Art. 9 Locali interrati ed impianti tecnologici

1. Qualora dovesse rendersi necessario 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. Sarà altresì consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc. che non pregiudichino il valore estetico dell'insieme architettonico.
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 a servizi pubblici 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. 10 Permesso di costruire e agibilità

1. Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire degli edifici dovranno essere presentate divise per ogni singolo lotto e/o macrolotto e rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme.
2. Per gli impianti tecnologici le richieste di Permesso di Costruire potranno essere presentate separate e per singolo impianto.
3. Ai sensi del D.P.R. 380/2001 i permessi di costruire degli edifici verranno rilasciati successivamente al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o del relativo stralcio funzionale.
4. In sede di rilascio del Permesso di Costruire il contributo di costruzione non è dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.

5. L'agibilità dei fabbricati realizzati potrà essere rilasciata per singola unità, dopo l'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione o del relativo stralcio funzionale del PUA e del collaudo e agibilità della piscina.

Art. 11 Viabilità

1. La sede stradale della viabilità interna e di collegamento con le infrastrutture esistenti dovrà avere una larghezza minima di m. 6,50 mentre per la viabilità secondaria a doppio senso (di distribuzione ai parcheggi) la larghezza potrà ridursi a mt. 6. Per le strade di distribuzione a senso unico interne ai parcheggi in assenza di stalli la carreggiata potrà ridursi a 4.50 mt.
2. Lo spostamento o il nuovo posizionamento dei passi carrai e pedonali, individuati negli elaborati grafici del PUA, saranno autorizzati, purché non vengano modificate le quantità di standard previsti dal piano, contestualmente al rilascio del titolo che autorizza i singoli interventi, a seguito di puntuale progettazione edilizia. Si dovrà comunque tenere conto del passo delle alberature stradali e dei pali per l'illuminazione pubblica qualora previsti. In ogni caso il numero di passi carrai concedibile sarà determinato dalla tipologia dell'intervento.

Art. 12 Progetto spazi pubblici e aree a verde

1. Le aree a verde pubblico, le modifiche dello stato dei luoghi, i materiali e i particolari costruttivi degli spazi pubblici contenuti nella Tav.17 "Progetto: spazi pubblici e aree a verde – prontuario per la mitigazione ambientale" del PUA hanno carattere prescrittivo e sono mirati a qualificare l'intervento in termini positivi rispetto agli impatti sull'ambiente con particolare attenzione a:
 - realizzazione della massima permeabilità possibile delle superfici pavimentali, in modo da alleggerire il carico delle acque meteoriche sulle infrastrutture di regimazione e smaltimento.
 - all'uso di materiali bio-ecocompatibili per le infrastrutture mediante l'impiego di pavimentazioni naturali che riducano il più possibile l'effetto di "isola di calore"
2. Non si esclude comunque la scelta di altri materiali per necessità di progetto che sia comunque in accordo con il disegno d'insieme e il principio della sostenibilità ambientale previo parere dell'ufficio tecnico. La loro definizione,

sarà specificata negli elaborati grafici e relazioni allegate ai permessi ad urbanizzare e ad edificare.

3. Gli spazi di parcheggio dovranno essere permeabili e potranno essere realizzati anche interamente in prato armato.
4. Le aree con sistemazione a verde dovranno inoltre avere un tappeto erboso omogeneo, sul quale potranno insistere essenze arboree locali come ad esempio: *Acer campestre* e *Prunus cerasifera Pissardii nigra*, *Cercis siliquastrum*, *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Lagestroemia Fraxinus excelsior*, *Carpinus betulus*, *Quercus pubescens* e arbustive: *Cotoneaster horizontalis*, *Rose knokc out*, *Punica granatum*.
5. Dovrà essere realizzata nell' area a verde posta a ridosso del confine ovest dell'ambito d'intervento un volume d'invaso per la riduzione delle maggiori portate scaricate nelle reti di scolo per l'aumento rispetto all'attuale indice di impermeabilizzazione dell'area.
6. Il PUA individua nella Tav. 06 "Progetto: Planivolumetrico" con la sigla "RSU" adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti in isole ecologiche interraste. La quantità ed effettiva dimensione saranno oggetto di maggior definizione in sede esecutiva in relazione al numero di abitanti insediabili e ai volumi previsti di rifiuti da parte delle utenze non domestiche. La media struttura alimentare da realizzare nel lotto 1.1 concorderà direttamente con il gestore del servizio le modalità e gli spazi necessari per la raccolta dei rifiuti.

Art. 13 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.
3. Saranno raccomandate l'utilizzo di tecniche di bioedilizia finalizzate a privilegiare materiali e componenti edilizi che consumino meno risorse ambientali a parità di prestazioni, tipo: coperture in legno, tetto verde, recupero acque piovane, tetto bianco, pavimentazioni esterne naturali, ecc..
4. Le recinzioni degli spazi scoperti dovranno essere realizzate utilizzando i seguenti materiali:

- a) rete metallica con zoccolo in muratura o calcestruzzo non superiore a cm 30, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe e posizionate frontalmente alla rete metallica;
- b) essenze arbustive potate a siepe;
- c) in cls, in muratura in cotto a facciavista, ovvero muratura di qualsiasi tipo intonacata con colori naturali.
- d) in grigliati elettrosaldati.

L'altezza delle recinzioni di cui al comma precedente non deve essere, di norma, superiore a ml. 1.50, ad eccezione del macrolotto 1.1 la cui altezza su fronte nuova viabilità potrà arrivare sino a 2,50 mt, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni.

Ove siano previste recinzioni tra la superficie fondiaria ad uso privato ed il verde pubblico, queste dovranno essere conformi al tipo a) e/o b).

E' consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati fino un'altezza di ml. 3,20 sulla quota media stradale.

Il progettista

