

---

COMUNE DI SPINEA – CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Ditta:

**COMETTI MARISA e altri**

Via Roma 108/B – 30038 Spinea (VE)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)  
AREA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AP-01 "COMETTI"

in Spinea (VE), Via Mons. L. Giussani  
C.T.: Foglio 9 – Mappali 2093, 1888, 130

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 2019

**arch. STEFANO RANDO – ing. OSVALDO STELLA**

Via C.Colombo 21/A 30035 MIRANO (VE) Tel. e fax: 041 432855 – e-mail: [ing.stella@tin.it](mailto:ing.stella@tin.it)

---

**Art. 1 – PREMESSA**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si riferiscono al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'accordo di Pianificazione AP-01 "Cometti", nel Comune di Spinea (VE) in via Mons. L. Giussani.

L'accordo procedimentale di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, è stato sottoscritto in data 19 settembre 2018 innanzi al Segretario Generale del Comune di Spinea, come da rep. 2771 registrato e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Venezia il 28/09/2018 al n°32222 del Registro Generale e n°21944 del Registro Particolare.

La superficie territoriale oggetto del P.U.A. di cui all'accordo di pianificazione AP-01 è individuata al Catasto Terreni del Comune di Spinea al foglio n°9, particella 2093.

Le opere previste nell'accordo di pianificazione sottoscritto, interessano anche le particelle di proprietà Comunale n°130 e 1888 (strada via Mons. L. Giussani).

Le carature urbanistiche relative all'ambito di trasformazione denominato AP-01 "Cometti", espresse in Superficie netta di pavimento (S.n.p.) sulla base delle N.T.A. vigenti al momento della proposta di accordo, sono le seguenti:

– Superficie Territoriale Catastale	8.270,00	mq
– Superficie fondiaria privata (40% ST) C2-090	3.308,00	mq
– Superficie fondiaria del lotto pubblico (20% ST) C2-089	1.654,00	mq
– Superficie a verde	2.481,00	mq
– Superficie a parcheggio pubblico	827,00	mq
– Superficie netta pavimento massima privata C2-090	1.500,00	mq
– Superficie netta pavimento massima pubblica C2-089	827,00	mq

Preso atto della sopravvenuta disciplina urbanistica e, in particolare delle nuove Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 06/04/2018, si è precisato che le carature sopra riportate espresse in Superficie Netta di Pavimento (S.n.p.) a destinazione residenziale vadano convertite in Superficie Complessiva (SC) utilizzando il seguente parametro:

$$SC = S.n.p. \times 1,5.$$

**Art. 2 – ELENCO ELABORATI DEL P.U.A.**

Fanno parte integrante del P.U.A. relativo all' accordo di Pianificazione AP-01 "Cometti" i seguenti elaborati:

A)	Relazione tecnica
B)	Norme tecniche di attuazione
C)	Computo metrico estimativo
D)	Relazione economico-finanziaria
E)	Relazione geologica
F)	Relazione geotecnica
G)	Verifica analitica di conformità ambientale
H)	Relazione previsionale di Impatto/Clima acustico
I)	Valutazione di compatibilità idraulica. Relazione – Planimetrie generali di inquadramento – Planimetria di rilievo – Planimetria di progetto – Profili longitudinali - Particolari
J)	Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza
Tav. 01	Estratto C.T. - Estratto P.I. vigente
Tav. 02	Previsioni accordo di pianificazione. Allegato "C" - Planimetria
Tav. 03	Stato attuale. rilievo celerimetrico
Tav. 04	Planimetria generale. Zonizzazione su rilievo e carature PUA
Tav. 05	Stato di progetto. Planimetria generale quotata
Tav. 06	Stato Comparativo. Planimetria generale
Tav. 07	Stato di progetto. Sezioni stradali
Tav. 08	Planimetria generale quotata. Ipotesi tipologica edifici.
Tav. 09	Planimetria – Fognatura nera
Tav. 10	Planimetria – Rete acque bianche. Compatibilità idraulica
Tav. 11	Planimetria – Rete acquedotto
Tav. 12	Planimetria – Rete elettrica Enel
Tav. 13	Planimetria – Rete gas metano
Tav. 14	Planimetria – Rete Telecom
Tav. 15	Planimetria – Rete illuminazione pubblica
Tav. 16	Planimetria – Segnaletica stradale

### **Art. 3 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

Gli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui all'accordo di pianificazione AP-01, sono disciplinati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e, per quanto non previsto, dalle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi e dal Regolamento Edilizio vigenti al momento di approvazione del PUA.

Eventuali modifiche alle N.T.O. del P.I. ed al Regolamento Edilizio, adottate e/o approvate successivamente all'approvazione del PUA, non saranno applicabili qualora determinassero modalità più restrittive per il calcolo dei parametri urbanistici quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: Superficie Coperta, Superficie Utile, Superficie Accessoria, Superficie Complessiva, Indice di copertura, Altezze e Distanze.

**Art. 4 – CARATURE URBANISTICHE DEL P.U.A.**

Le carature urbanistiche del P.U.A., in base alla Superficie Territoriale ottenuta dal rilievo ed espresse in Superficie Complessiva SC (residenziale) in luogo della Superficie netta di pavimento S.n.p., parametro utilizzato in base delle norme vigenti al momento della proposta, sono le seguenti:

CARATURE URBANISTICHE DEL P.U.A.	
– Superficie Territoriale ST (da rilievo)	8.246,78 mq
– Superficie fondiaria SF del lotto pubblico C2-089	1.654,37 mq
– Superficie fondiaria SF del lotto privato C2-090	3.281,85 mq
– Superficie a verde	2.482,50 mq
– Superficie a parcheggio pubblico	828,06 mq
– Superficie Complessiva SC residenziale (pubblica) lotto C2-089	1.240,50 mq
– Superficie Complessiva SC residenziale (privata) lotto C2-090	2.250,00 mq

In ciascuno dei lotti C2-089 e C2-090 si potrà prevedere più di un edificio, fino alla concorrenza della rispettiva Superficie Complessiva SC massima prevista.

**Art. 5 – CRITERI DI PROGETTAZIONE**

Negli elaborati di progetto, tavole: 4 e 5, sono individuati gli ambiti edificabili, quelli destinati ai parcheggi ed al verde pubblico, che riproducono, sostanzialmente le previsioni dell'Accordo di Pianificazione recepito dal Piano degli Interventi.

Hanno carattere prescrittivo le indicazioni relative alla Superficie Complessiva SC massima realizzabile, l'altezza massima dei fabbricati, le distanze minime e l'indice di copertura massimo.

1. Suddivisione della *Superficie Complessiva SC* massima edificabile: secondo la tabella di cui al precedente articolo 4.

- SC residenziale massima Lotto C2-089	1.240,50 mq
- SC residenziale massima Lotto C2-090	2.250,00 mq
- SC residenziale totale massima	3.490,50 mq

2. *Indice di copertura massimo* IC = 35% della superficie fondiaria di pertinenza. Qualora su un lotto venissero previsti più edifici, l'indice di copertura verrà calcolato come rapporto tra la sommatoria della superficie coperta dagli edifici e la superficie fondiaria del lotto.

3. *Altezza massima dei fabbricati*: Piano Terra + tre piani abitabili fino a 16,30 m.
4. *Distanza minima dai confini del lotto DC* = 5,00 m. Negli elaborati grafici è riportato il limite massimo di involucro degli edifici
5. *Distanza minima dalla strada via Mons. L. Giussani DS* = 7,50 m. Rispetto alla porzione di strada ad est dell'ambito, a fondo chiuso, la distanza verrà misurata dal bordo del marciapiede, dove inizia l'aiuola. Negli elaborati grafici è riportato il limite massimo di involucro degli edifici.
6. *Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti DF* = 10,00 m
7. *Distanza minima tra pareti cieche* = 6,00 m.
8. *Tipologie edilizie ammesse*: classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi - condomini.
9. *Raggio minimo RC* = 10 m rispetto a edifici esterni all'ambito del PUA.

Si precisa che il perimetro dei fabbricati, la posizione dei posti auto privati e il verde privato, così come appaiono negli elaborati grafici, sono puramente indicativi, nel senso che potranno anche prevedersi soluzioni diverse.

#### **Art. 6 – DESTINAZIONI D'USO**

All'interno degli ambiti edificabili, così come individuati nelle tavole di progetto del P.U.A., sarà ammessa la costruzione di fabbricati la cui destinazioni d'uso potranno essere:

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane, individuali e collettive.

#### **Art. 7 – ACCESSI CARRAI**

L'accesso ai lotti edificabili avviene a mezzo di passi carrai lungo la viabilità esistente.

Il lotto edificabile C2-089, previsto in cessione al Comune, avrà un unico accesso carraio a sul tratto nord di via Mons. L. Giussani.

Per il lotto C2-090 che rimarrà nella disponibilità del soggetto privato, sono previsti due accessi carrai, un primo a nord ed un secondo ad est sulla strada a fondo cieco; Il doppio accesso carraio è stato previsto per limitare la viabilità dedicata agli automezzi all'interno del lotto e limitare l'impermeabilizzazione del suolo e, conseguentemente, contenere il volume di invaso necessario a garantire l'invarianza idraulica.

L'apertura dei nuovi accessi rispetta le distanze previste dal Codice della strada.

I cancelli a chiusura dei passi carrai saranno dotati di un comando di apertura automatica ed a distanza; potranno risultare in linea con la recinzione del lotto in quanto quest'ultima si troverà, dal limite della carreggiata ad una distanza maggiore di 5 metri. Il tratto di via Mons. L. Giussani ad est dell'ambito del PUA è a fondo cieco, sia nello stato attuale che nella previsione urbanistica.

#### **Art. 8 – RECINZIONI**

Le recinzioni dei lotti C2-089 e C2-090 prospettanti il nuovo marciapiede sul tratto nord di via Mons. L. Giussani, avranno la medesima altezza di 1,50 m misurata a partire dalla quota di detto marciapiede.

Tali recinzioni potranno essere diverse tra loro e scelte tra le seguenti tipologie:

- a) rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
- b) zoccolo in muratura o calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica verniciata e/o materiale similare;
- c) in calcestruzzo, in muratura, in cotto a "faccia a vista" ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone.

#### **Art. 9 – PARCHEGGI PRIVATI**

Per la residenza è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione destinati a residenza.

Per ogni unità abitativa dovrà prevedersi la realizzazione di almeno due posti auto per ogni nuova unità abitativa, delle dimensioni di almeno 2,50 x 5,00 - se coperti - escluso lo spazio di manovra.

I posti auto scoperti dovranno essere adeguatamente dimensionati (almeno 2.20 x 5.00) e disposti in maniera da garantire l'autonomia all'accesso ai garage/posti auto coperti relativi ad ogni unità abitativa.

#### **Art. 10 – VARIANTI**

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di una preventiva variante al P.U.A., modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del P.U.A., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino significativamente il numero degli accessi ai lotti.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi

previsti:

- a) lo spostamento e/o la limitata variazione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, purché nel rispetto della tipologia edilizia scelta e della relativa modalità insediativa, sempre a condizione che tali modifiche non comportino eccessivo asservimento della pubblica utilità;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, tenendo conto di quanto già realizzato.

#### **Art. 11 – STRALCI FUNZIONALI AUTONOMI - AGIBILITA' PARZIALI**

Gli interventi edilizi sui lotti C2-089 e C2-090 potranno essere realizzati anche per stralci funzionali autonomi; potranno essere richiesti (e rilasciati) i Permessi di Costruire per ciascuno dei fabbricati in esso eventualmente previsti.

In ogni caso, potranno essere richieste le agibilità parziali per ciascun edificio, a condizione che siano state realizzate le opere funzionali a ciascuno di essi, ivi compresi i relativi spazi a parcheggio.

#### **Art. 12 – TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

I tempi e le modalità di attuazione sono precisati nella convenzione sottoscritta tra il Comune di Spinea ed il soggetto Attuatore. La convenzione riporta gli obblighi reciproci sottoscritti in sede di stipula dell'Accordo di Pianificazione.