



**Sommario**

ART. 1 - AMBITO DI ATTUAZIONE.....	2
ART. 2 – ATTUAZIONE DEL P.U.A.....	2
ART. 4 - TEMPI DI ATTUAZIONE DEL P.U.A. ....	4
ART. 5 - ATTUAZIONE, ESECUZIONE E CESSIONE STANDARD PUBBLICI .....	4
ART. 6 – OO.UU, STANDARD URBANISTICI, REALIZZAZIONE DELLE OPERE.....	5
ART. 7 - ZONIZZAZIONE .....	6
ART. 8 - CARATURE URBANISTICHE.....	7
ART. 9 - PARAMETRI EDILIZI.....	8
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 - LOCALI INTERRATI ED IMPIANTI TECNOLOGICI .....	10
ART. 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE 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 "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. L'area soggetta a P.U.A. è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., come area di interesse paesaggistico, in quanto si trova in parte all'interno di una fascia dell'ampiezza di 150 metri dalla sponda del Rio Cimetto.
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) 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, 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 può avvenire anche per Stralci funzionali, previa la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'intero ambito di intervento.
4. L'ambito di intervento prevede l'individuazione di due singoli Lotti di Intervento (L1 e L2), in ragione della specifica identità e della autonomia funzionale e morfologica di ciascuno di essi, ferma la necessità che le opere di urbanizzazione e la progettazione degli spazi aperti siano riferiti all'intero ambito.

5. In coerenza con quanto previsto al precedente comma 2, il Piano Urbanistico Attuativo comprende uno schema di convenzione attuativa, che definisce dettagli operativi e ne disciplina la definizione a livello progettuale.
6. L'attuazione può avvenire separatamente per ciascuno dei singoli Lotti di Intervento identificati dal Piano Urbanistico Attuativo, 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. Eventuali modifiche planivolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal Piano stesso, oltre ad eventuali modifiche che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, potranno essere richieste con specifica e separata istanza presso gli Enti Competenti, con riferimento al singolo fabbricato oggetto di modifica e/o al singolo Lotto di Intervento.
8. Eventuali modifiche planivolumetriche di edifici, o parte di essi, che alterino i parametri generali del dimensionamento e le modifiche per la variazione planimetrica dei singoli Lotti di Intervento, ferme restando le carature urbanistiche concesse ed il reperimento degli standard urbanistici necessari, saranno richieste in Variante alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire, senza determinare variante alla Convenzione né tanto meno agli elaborati di piano, sottoscritti dal Soggetto Attuatore e la Pubblica Amministrazione a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico Attuativo.
9. Il collaudo delle opere di urbanizzazione funzionali a ciascuno dei Lotti di Intervento dovrà precedere il rilascio delle attestazioni di agibilità dei singoli edifici realizzati entro il medesimo ambito.
10. 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 "Progetto: Azzonamento e verifica degli standards".
11. Le rimanenti tavole potranno essere oggetto di puntuale definizione in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.
12. 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.
13. Per quanto non previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Urbanistico si farà riferimento alle N.T.A. del vigente P.I.
14. Il progetto esecutivo delle opere pubbliche di urbanizzazione potrà apportare modeste variazioni alle superficie, nel rispetto delle carature urbanistiche ed 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.
15. 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.

16. 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. 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.
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.

#### **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 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 o decorsi i tempi previsti da d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e svolto l'iter istruttorio, 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. In conformità all'art. 4 c. 2 dell'Accordo di Pianificazione "*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*".
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 attraverso 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. 12 della Convenzione Urbanistica stipulata dalla parte privata con il Comune di Spinea.

#### **ART. 6 – 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:
  - Superficie a verde pubblico e parco per una superficie totale pari a 4.910 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;
  - Superficie a standard parcheggi per una superficie totale pari a 2.159,50 mq;
  - viabilità, piste ciclabili e marciapiedi per una superficie totale pari a 604 mq;
  - fognature, opere di illuminazione, reti e sottoservizi necessari alla completa urbanizzazione delle aree;
2. È 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 previsto 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.
4. È prevista la realizzazione di un'area a verde da cedersi 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 ghiaio compattato, che consentiranno anche il collegamento dell'ambito di intervento ai fabbricati residenziali del P.N. 13.

5. Secondo quanto previsto dall'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 29/05/2018 è prevista anche la realizzazione di una pista ciclo-pedonale ad uso promiscuo con larghezza pari a 2,50 ml, realizzato in ghiaio compattato 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.
6. 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.
7. Considerato che il loro dimensionamento è calcolato in modo unitario per l'intero ambito di P.U.A., le opere di urbanizzazione e le dotazioni di servizi territoriali non dovranno essere necessariamente localizzate all'interno dei singoli Lotti di Intervento in corrispondenza delle opere private che ne determinano il fabbisogno, salvo comunque, ai fini dell'attestazione dell'agibilità, quanto previsto al precedente art. 2.
8. 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 con larghezza pari a 2,50 ml, realizzata in ghiaio compattato e rullato, lungo l'argine del Cimetto creando un corridoio ecologico dall'area verde del P.N. 13.

## **ART. 7 - 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: Azionamento e verifica degli standard" sono così classificate:
  - Superficie a parcheggio di uso pubblico da 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. 8 - 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		
	<i>u.m.</i>	<i>quantità</i>
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	4.910,00
V1 Parco Pubblico Attrezzato	mq	4.910,00
Verde pubblico:	mq	327,00
V2 Fasce di mitigazione	mq	90,00
V3 Fasce di mitigazione	mq	36,00
V4 Fasce di mitigazione	mq	161,00
V5 Fasce di mitigazione	mq	40,00
Attrezzature di interesse collettivo:	mq	474,00
M1 Pista ciclo pedonale	mq	164,00
M2 Pista ciclo pedonale	mq	310,00
Viabilità:	mq	130,00
S1 Innesto viabilità di progetto su Via Palladio	mq	96,00
S2 Piazzola sosta mezz per manutenzione Parco Pubblico	mq	34,00
Parcheggio privato asservito ad uso pubblico:	mq	2.159,50
P1 Parcheggio	mq	223,00
P2 Parcheggio	mq	1.168,50
P3 Parcheggio	mq	768,00

ULTERIORI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DI SERVIZI EXTRA AMBITO		
Attrezzature di interesse collettivo:	mq	1.007,00
FA1 Attraversamento su Via Roma e tratto percorso ciclo-pedonale	mq	347,00
FA2 Attraversamento su via Palladio e collegamento pedonale	mq	137,00
FA3 Percorso lungo Rio Cimetto	mq	523,00

4. La superficie viaria, del bacino di raccolta delle acque meteoriche, per servizi tecnologici potranno subire modificazioni conseguenti alla definizione dell'area in fase esecutiva.
5. È ammesso lo spostamento della SC prevista da un Lotto di Intervento all'altro.
6. In sede di richiesta di Permesso di Costruire è comunque ammesso lo spostamento entro i limiti del 10% della SNP e SC massima consentita dal PUA per quella destinazione d'uso da un Lotto di intervento all'altro.

## **ART. 9 - 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: 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. Gli esercizi commerciali previsti non realizzeranno le condizioni per la configurabilità di un parco commerciale. 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.
  3. È consentito il raggiungimento degli standard richiesti anche mediante l'utilizzo di superfici interne ai singoli Lotti di Intervento, anche interrato.
  4. 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.
  5. 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.).

## **ART. 10 - 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. 11 - 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 urbanistica media del fronte massima di 7,00 ml (fino all'intradosso del solaio di copertura).
  - Edificio B: potrà avere non più di due piani fuori terra. Se distribuito su un unico livello potrà avere una altezza urbanistica media del fronte massima di 7,00 ml (fino all'intradosso del solaio di copertura).
2. La localizzazione e progettazione dei nuovi edifici dovrà rispettare i seguenti parametri:
  - distanza dai confini: 5,00 ml;
  - distanza tra fabbricati: 10,00 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.
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 volumetria utile entro una profondità di 170 cm.
8. È ammessa la realizzazione di pergolati e pompeiane con coperture amovibili o permeabili all'acqua, 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 volumetria utile ma dovranno comunque rispettare i parametri previsti dall'articolo 3 che precede.
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, e farne parte integrante. Tali strutture potranno essere eseguite anche fuori dagli involucri di progetto e concorreranno, se chiusi su tutti i lati, al computo della volumetria. 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 involucri di progetto.
12. È ammesso l'utilizzo dei sottotetti a fini abitativi e il loro utilizzo non rientra nella definizione di "piano".
13. È ammessa la realizzazione di vani e locali tecnici esterni ai fabbricati, a servizio dei singoli fabbricati e delle singole attività. Questi non costituiscono superficie coperta e potranno essere eseguite anche fuori dagli involucri di progetto.

## **ART. 12 - 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 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. 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ**

---

1. Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire degli edifici e/o SCIA alternativa al Permesso di Costruire, in conformità all'art. 23 c. 1 lett. b), dovranno essere presentate divise per ogni singolo lotto e/o macro-lotto 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 e/o titoli SCIA alternativa al Permesso di Costruire, in conformità all'art. 23 c. 1 lett. b), verranno rilasciati successivamente al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione 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 del relativo stralcio funzionale del PUA.

### **ART. 14 - 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. 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. 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 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 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" con la sigla "RSU" adeguati spazi per la raccolta dei rifiuti in isole ecologiche. 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.

#### **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.