

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante al Piano di Lottizzazione "BREDA 3" Comune di Limena (PD)

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

La disciplina urbanistica del P.U.A. vale per le aree identificate nelle planimetrie e, comunque, per le aree delimitate nelle planimetrie da rilievo topografico in scala 1:1000.

Le presenti norme integrano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed hanno validità esclusivamente all'interno del P.U.A. denominato "Breda 3".

Eventuali errori catastali ed operativi, e imprecisioni delle mappe rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità del P.U.A.

Nel caso di difformità tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e quelli risultanti da successivi rilievi topografici, prevalgono i dati derivanti dal più dettagliato rilievo topografico ai fini sia dell'individuazione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle aree, della superficie territoriale del P.U.A., delle superfici delle aree per servizi.

Art. 2 - RICHIAMI AL P.R.G. - NORMATIVA DI P.U.A.

Il P.U.A. viene redatto ai sensi degli art. 5 e 6 delle vigenti norme di attuazione e nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R.V. 61/85 del 27.06.85, e s.m.i. Le tavole di progetto definiscono precisamente tutti gli elementi e i parametri del piano.

Il P.R.G. individua l'area come zona residenziale "Area del nuovo centro abitato ambiti C2.2.04 A e C2.2.04 B" soggetta a strumento attuativo ai sensi dell'art. 5 delle vigenti N.T.A.. In tale area è prevista la realizzazione di:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Spazi a verde e parcheggio;
- Costruzione di fabbricati.

Vengono ricomprese nel piano le aree per il completamento delle opere di urbanizzazione e, vengono altresì previste le sistemazioni delle opere correlate esterne all'ambito. Gli standard di urbanizzazione primaria (verde e parcheggio) sono stati ricavati tenendo in considerazione la totalità delle aree individuate dal P.R.G. per le zone interessate dal P.U.A..

Art. 3 - CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Sono **prescrittive** le disposizioni riguardanti:

- il volume complessivo del P.U.A. nei limiti stabiliti nelle tavole di progetto;
- gli allineamenti prestabiliti;
- l'altezza massima;
- le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici;

- la normativa richiamata delle vigenti N.T.A. del P.R.G. con le integrazioni previste dalle presenti norme particolari di attuazione.

Sono **orientative** per l'organica attuazione del P.U.A le previsioni riguardanti:

- la superficie fondiaria dei lotti;
- il volume assegnato ad ogni singolo lotto;
- la configurazione degli spazi pubblici e la dimensione delle sedi stradali, da precisare nella redazione del progetto esecutivo delle opere;
- la configurazione e destinazione degli spazi scoperti privati da precisare nella redazione dei progetti edilizi;
- criteri di progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 4;
- la tipologia edilizia.

Le superfici e le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate e non quotate, ancorché definite "prescrittive", risultanti dalle planimetrie e dalle schede descrittive del Piano, verranno precisate in sede di frazionamento delle aree sulla base della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire sulla base di un progetto generale di tutte le opere previste nel P.U.A. redatto sulla base dei seguenti criteri di progettazione e con attenzione ai metodi e alle tecnologie per la strutturazione ecologica dell'ambiente residenziale.

L'esecuzione dei lavori può avvenire anche per stralci funzionali e individuati dal progetto generale delle opere o dal progetto esecutivo delle stesse e deliberate dalla Giunta Comunale su richiesta del lottizzante. Tali stralci vengono definiti come U.M.I. (Unità Minime di Intervento).

Criteri di progettazione

STRADE

Sedi stradali e parcheggi

- sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
- distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni.

Marciapiedi e percorsi ciclabili

- disporre le cordone dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali e ciclabili;
- distinguere, ove necessario, i percorsi ciclabili da quelli pedonali;
- eliminare le barriere architettoniche prevedendo eventuali percorsi alternativi protetti;
- utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;

- disporre le alberature lungo i percorsi stabiliti dal piano, secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.

SLARGHI, PASSAGGI PEDONALI

Generalità

Realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, integrato con le aree a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale, circostante.

Pavimentazione

Da realizzare in continuità con i marciapiedi in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri, gli scambi interpersonali secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di barriere architettoniche.

Alberature e sistemazioni a giardino

Disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

Panche e sedili

Disporre le panche e i sedili in rapporto ai percorsi organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

Attrezzature di servizio

Utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, coordinando le singole attrezzature.

VERDE PUBBLICO

- considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento;
- valutare la possibilità di conservare e valorizzare le alberature esistenti;
- le aree possono essere sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico;
- la progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

a) **rapporti visuali** tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, ecc.;

b) **funzione delle alberature**: miglioramento del clima all'interno degli edifici, delimitazione degli spazi, schermi visuali e da riparo, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;

c) **caratteri delle alberature**: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.

d) **ambiente biologico**: caratteri pedologici del suolo e qualità dell'habitat umano;

e) **esigenze di manutenzione**: irrigazione, potatura, soleggiamento, fertilizzanti, ecc.;

- garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante, la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano ecologico, tecnico e paesaggistico;
- per le alberature disposte su aree pavimentate (slarghi, marciapiedi, ecc.) garantire la necessaria umidità mediante un'opportuna pavimentazione o adeguati spazi permeabili.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'ubicazione e la configurazione degli impianti fuori terra devono essere coerenti con il carattere residenziale del luogo, adottando, se necessario, soluzioni volte a schermare gli elementi contrastanti.

ISOLE ECOLOGICHE

Per l'ambito C2.2.04 A e B sono state ricavate opportune isole ecologiche distribuite uniformemente in prossimità dei fabbricati, recintate e mascherate da apposite siepi, creando appositi spazi per la raccolta dei rifiuti e garantendo distanze adeguate dagli edifici.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle isole ecologiche, sono state seguite le indicazioni fornite da Etra S.p.A. e, nello specifico, si è predisposto lo spazio necessario per la posa dei bidoni condominiali per la raccolta di rifiuto secco, umido, vetro, plastica e carta mentre, per quanto riguarda i bidoni del verde, essi saranno dedicati agli appartamenti dotati di giardino di pertinenza.

ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

- considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana;
- sfruttare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole anche nelle ore serali e notturne;
- la "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo ed i diversi componenti del nucleo, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;

b) distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali ed identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;

c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:

- illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
- illuminazione diretta o riflessa;
- diversità di colore della luce nelle possibili tonalità.

Art. 5 - EDIFICAZIONE

a. Generalità

L'edificazione è subordinata all'esistenza, o alla realizzazione contestuale, delle principali opere di urbanizzazione primaria del Piano. Le quote di riferimento per la misurazione delle altezze e degli altri parametri urbanistici vengono determinate dal progetto generale delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 4 e, successivamente, vengono precisate in sede di Permesso di Costruire.

b. Criteri di utilizzazione dei lotti Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

La costruzione dei fabbricati è soggetta alle disposizioni generali di legge e alle prescrizioni dell'art. 6. Le destinazioni d'uso degli edifici per l'ambito C2.2.04 B sono esclusivamente residenziali, così come per l'ambito C2.2.04 A in cui le unità residenziali si sviluppano a partire dal primo livello mentre i garage pertinenziali si situano al piano terra mascherati da pendii a verde. Per il comparto C2.2.04 A sono comunque ammissibili destinazioni d'uso commerciali e direzionali in relazione alla previsione dello "Spazio pubblico destinato a verde".

La realizzazione dei comparti avverrà per Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) come riportato alla Tavola 7 e riassunte dalle seguenti tabelle:

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE Prima Unità Minima di Intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	31,06%	mq	9 622
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	4,53%	mq	1 432
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	17,67%	mq	11 054
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	0,00%	mc	0
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	0,00%	mc	0
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	0
Val lordo / 150 150 mc/ab			

DIMENSIONAMENTO STANDARDS Prima Unità Minima di Intervento funzionale			
		Standards minimi richiesti	
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		0	mq
D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-8	3,5		
VERDE PUBBLICO residenziale		2 536	mq
D.P.R. 380 art. 16 comma 7-7 bis-8	8		
Superficie ambito verde pubblico (da PRG)	17,67%	14354	

Tabella riassuntiva dimensionamento U.M.I. n.1

Norme Tecniche di Attuazione

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Secondo Unità Minima di intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	0,00%	mq	0
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	41,82%	mq	13 206
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	21,11%	mq	13 206
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	21,11%	mc	12 422
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	21,11%	mc	15 528
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	104

DIMENSIONAMENTO STANDARDS				
Seconda Unità Minima di Intervento funzionale				
		Standards minimi richiesti		
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		364	mq	
D.P.R.380 art. 16 comma 7-7 bis-8	3,5			
VERDE PUBBLICO residenziale		3 862	mq	
D.P.R.380 art. 16 comma 7-7 bis-8	8			832
Superficie ambito verde pubblico (da PRG)	21,11%			14234

Tabella riassuntiva dimensionamento U.M.I. n.2

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Terza Unità Minima di intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	0,00%	mq	0
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	53,65%	mq	16 943
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	27,08%	mq	16 943
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	27,08%	mc	15 938
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	27,08%	mc	19 922
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	133

DIMENSIONAMENTO STANDARDS				
Terza Unità Minima di intervento funzionale				
		Standards minimi richiesti		
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		466	mq	
D.P.R.380 art. 16 comma 7-7 bis-8	3,5			
VERDE PUBBLICO residenziale		4 951	mq	
D.P.R.380 art. 16 comma 7-7 bis-8	8			1064
Superficie ambito verde pubblico (da PRG)	27,08%			14254

Tabella riassuntiva dimensionamento U.M.I. n.3

Variante al Piano di Lottizzazione "BRED A 3" – Comune di Limena (PD)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DIMENSIONAMENTO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE			
Quarta Unità Minima di Intervento funzionale			
			Di progetto
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mq	30 983
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mq	31 581
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito A + B	100,00%	mq	62 564
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A	68,94%	mq	21 361
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito B	0,00%	mq	0
SUPERFICIE TERRITORIALE di progetto Ambito A + B	34,14%	mq	21 361
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	23 000
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	35 852
VOLUME NETTO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	58 852
VOLUME NETTO di progetto Ambito A + B	34,14%	mc	20 094
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 A	100,00%	mc	28 750
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito C2.2.04 B	100,00%	mc	44 815
VOLUME LORDO EDIFICABILE Ambito A + B	100,00%	mc	73 565
VOLUME LORDO di progetto Ambito A + B	34,14%	mc	25 117
N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI		ab.	167
Vol lordo / 150 150 mc/ab			

DIMENSIONAMENTO STANDARDS			
Quarta Unità Minima di Intervento funzionale			
		Standards minimi richiesti	
PARCHEGGIO PUBBLICO residenziale		585	mq
D.P.R. 390 art. 16 comma 7-7 bis-8	3,5		
VERDE PUBBLICO residenziale		6 237	mq
D.P.R. 390 art. 16 comma 7-7 bis-8	8	1336	
Superficie ambito verde pubblico (da PRG)	34,14%	14354	

Tabella riassuntiva dimensionamento U.M.I. n.4

Trasposizioni di volume e accorpamenti di lotti sono possibili, in conformità a quanto previsto dall'art. 6, tramite presentazione di un planivolumetrico (che ricomprensca i lotti interessati dal trasferimento volume), con tabella riepilogativa dimostrante il rispetto del volume totale previsto dai singoli lotti e dal P.U.A.. Tale trasposizione di volume potrà essere realizzata tra differenti U.M.I. in misura del 10 % senza che ciò comporti Variante al Piano Urbanistico, la variazione dovrà ad ogni modo garantire il soddisfacimento, anche per stralci, degli standard minimi a verde e a parcheggio.

Per ogni unità immobiliare devono essere previsti appositi spazi a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc., come previsto dalla Legge 122/89 e comunque per una quantità non inferiore a due posti auto per ogni nuova unità abitativa ai sensi dell'art. 41 bis del Regolamento Edilizio.

Nel caso di accorpamento dei lotti potranno essere rivisti e spostati gli accessi ai lotti stessi a meno che non vengano ad interferire con i parcheggi di P.U.A. e questi non possano essere compensati con la superficie dell'accesso traslato. Il progetto edilizio, redatto tenendo conto delle indicazioni della presente normativa, sarà valutato nella sua qualità edilizia dagli Enti preposti.

I lotti individuati nelle tavole di progetto potranno essere modificati.

L'unificazione di due lotti può essere effettuata con la sola presentazione del progetto edilizio, limitatamente all'ambito "B", sempre che la posizione degli accessi e dei sottoservizi non modifichi il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Qualora ciò non fosse, l'unificazione può essere effettuata oltre che con la presentazione del progetto edilizio anche con l'assenso scritto della ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione del P.U.A.

L'accorpamento dei lotti e/o la definizione di una diversa suddivisione degli stessi è possibile fino ad un massimo di due.

L'approvazione delle variazioni previste con le Unità Minime di Intervento, è subordinata all'approvazione di un progetto planivolumetrico dell'intera unità contenente:

- la localizzazione e la tipologia degli edifici con indicazione della posizione degli accessi, della sistemazione delle aree scoperte e delle utilizzazioni dei piani terra;
- l'indicazione degli elementi architettonici caratteristici dei prospetti esterni (organizzazione delle facciate, elementi costruttivi, tetti, portici, logge, materiali, finiture, colore, ecc.);
- le sezioni significative dell'intera unità di intervento;
- le tabelle dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

Il progetto planivolumetrico è vincolante per quanto riguarda i rapporti tra gli edifici e gli spazi di uso pubblico.

c. Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie rappresentate nelle tavole sono indicative e possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al P.U.A..

- **Ambito C2.2.04 A:**

- la tipologia edilizia prescelta prevede la costruzione di edifici condominiali ad uso residenziale;
- in fase di progettazione per la richiesta di permesso di costruire relativa ai fabbricati residenziali, si potranno modificare le superfici di pertinenza dei singoli edifici andando a variare e ridistribuire di conseguenza le superfici destinate a verde e parcheggio, nonché i passaggi pedonali, pur mantenendo inalterati i quantitativi totali degli standard a verde e a parcheggio del comparto e delle aree da cedere al Comune;
- il comparto trova attuazione unitaria mediante il rilascio di un unico permesso di costruire o in alternativa, la domanda di permesso di costruire per il primo fabbricato, dovrà contenere i collegamenti pedonali e il planivolumetrico di coordinamento per la progettazione dei successivi edifici, che potranno seguire un permesso di costruire/scia diverso e riferito agli eventuali altri singoli edifici;
- l'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo inviluppo edificatorio individuate nel planivolumetrico, per ciascun lotto edificabile e nel rispetto della volumetria massima edificabile indicata nella tavola n° 06;
- l'altezza massima ammessa è di metri 13;
- è consentito l'accorpamento di lotti così come previsto alla lettera b);
- il grado di flessibilità di cui sopra potrà comportare una diversa configurazione degli spazi scoperti privati, la cui definitiva precisazione nel rispetto dei principi espressi dal piano attuativo è rimandata al progetto esecutivo degli edifici;
- per quanto riguarda il conteggio delle volumetrie si fa esplicito riferimento alle tabelle superfici e volumi della tavola n° 07;
- si dovrà prevedere la realizzazione delle autorimesse pertinenziali al piano terra mascherate mediante declivi a verde che permettono un migliore inserimento dell'intervento edilizio nel contesto del comparto A caratterizzato dalla forte presenza dello spazio pubblico destinato a verde.

• **Ambito C2.2. 04 B:**

- la tipologia edilizia prescelta prevede la costruzione di edifici condominiali ad uso residenziale;
- in fase di progettazione per la richiesta di permesso di costruire relativa ai fabbricati residenziali, si potranno modificare le superfici di pertinenza dei singoli lotti andando a variare e ridistribuire di conseguenza le superfici destinate a verde e parcheggio, nonché i passaggi pedonali, pur mantenendo inalterati i quantitativi totali degli standard a verde e a parcheggio del comparto e delle aree da cedere al Comune;
- ogni lotto all'interno del comparto potrà individualmente essere oggetto di richiesta di permesso di costruire e, di conseguenza, ogni richiesta potrà variare formalmente i confini del lotto tenendo in considerazione che il totale delle superfici conteggiate a standard dovrà rimanere sostanzialmente invariato o comunque garantire la quantità minima di superficie a standard dovuta per Legge;
- ogni edificio dovrà essere progettato unitariamente ed il progetto architettonico dovrà garantire i rapporti di continuità formale con le unità abitative adiacenti;
- l'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo inviluppo edificatorio individuate nel planivolumetrico, per ciascun lotto edificabile e nel rispetto della volumetria massima edificabile indicata nella tavola n° 06;
- l'altezza massima ammessa è di metri 13;
- è consentito l'accorpamento di lotti così come previsto alla lettera b);
- il grado di flessibilità di cui sopra potrà comportare una diversa configurazione degli spazi scoperti privati, la cui definitiva precisazione nel rispetto dei principi espressi dal piano attuativo è rimandata al progetto esecutivo degli edifici;
- per quanto riguarda il conteggio delle volumetrie si fa esplicito riferimento alla tabella superfici e volumi della tavola n° 07.

È obbiettivo primario della progettazione edilizia la creazione di un clima salubre all'interno degli edifici adottando, per quanto possibile, i criteri di edilizia ecologica volti al risparmio energetico e all'impiego di materiali naturali e innocui per la salute delle persone.

d. Definizione parametri urbanistici

In riferimento alla normativa vigente, per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistici che concorrono al calcolo del Volume, valgono le N.T.A. e il R.E. comunale vigenti al momento della prima presentazione della proposta di Piano di Lottizzazione.

A tal proposito, si riporta uno stralcio dell'art. 3.1 delle N.T.A.:

Art. 3.1 — Parametri edilizi e urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, valgono le seguenti definizioni:

1 - Superficie lorda di pavimento

È la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, compreso l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

a) - Vengono computate:

a.1 - i piani di sottotetto, o parti di essi, abitabili o agibili con altezza media maggiore di m 2,40;

a.2 - le logge rientranti oltre i m 1,50;

a.3 - i piani interrati e seminterrati o parti di essi, destinati alle attività commerciali, direzionali, produttive.

b) - Non vengono computati:

b.1- i portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;

b.2- i portici privati fino a mq 40 per unità abitativa, di edifici unifamiliari e bifamiliari o altri edifici con i vani abitabili (soggiorno, pranzo, studio, ecc.), a diretto contatto con il portico;

b.3- le cabine elettriche disposte all'interno degli edifici;

b.4- i piani interrati o parte di essi, destinati a servizi e/o autorimesse;

b.5- non vengono computati se alternativi alla realizzazione di autorimesse interrate e comunque per una quantità non superiore a quanto previsto dalla L. 122/89, i posti auto seminterrati o fuori terra, questi ultimi purché non separati dall'edificio principale, per una superficie massima di 18 mq. e 45 mc. ciascuno; nel caso di edificio a schiera o unifamiliare con un massimo di una unità per alloggio, nel caso di edificio bifamiliare due unità per alloggio, nel caso di edificio ad appartamenti un massimo di quattro unità indipendentemente dal numero degli alloggi;

b.6- le pertinenze non autonomamente utilizzabili con altezza massima di m. 2,40 e con superficie di pavimento non maggiore a mq 10.

2 - Superficie netta di pavimento

Deriva dalla superficie lorda di pavimento detraendo l'ingombro delle strutture verticali, delle murature e delle pareti divisorie.

3 - Superficie territoriale di zona

È la superficie della zona misurata sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5.000, con esclusione delle strade esistenti.

4 - Superficie fondiaria

È la superficie reale del lotto su cui va riferita la costruzione per effetto della densità fondiaria, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione.

5 - Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, dotate di copertura, fatta eccezione per strutture aggettanti senza sovrastanti corpi chiusi, con luce libera non superiore a ml. 1.50, quali poggioli a sbalzo, scale esterne a giorno (anche con sostegno fino al primo pianerottolo), cornici, pensiline, ecc.

6 - Altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica

È la differenza tra la quota del piano della strada pubblica di accesso al lotto e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso della copertura.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza del fabbricato è definita come media delle altezze tra il punto più elevato e quello più basso valutate come sopra descritto.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili).

7 - Numero dei piani

È la somma dei piani sopra e sottosuolo computati ai fini della superficie di pavimento.

8 - Volume netto del fabbricato

È la somma del prodotto delle superfici nette di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze medie, computate dal pavimento all'intradosso del soffitto sovrastante.

Per i piani seminterrati l'altezza va misurata dalla quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita al punto 6), fino all'intradosso del soffitto.

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume netto delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

9 - Volume lordo del fabbricato

È il prodotto del volume netto per il coefficiente 1,25.

.....

e. Installazione di antenne

Potranno essere installate negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione solo se rispettano le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) ed il Regolamento Comunale.

f. Indici e prescrizioni generali per i due ambiti

- il distacco minimo fra gli edifici non dovrà essere inferiore a metri 10;
- il distacco minimo di ciascun edificio dai confini non dovrà essere inferiore a metri 5, e comunque rispettare le distanze individuate nella planimetria di progetto con la linea di massimo inviluppo;
- il distacco minimo di ciascun edificio dalle zone destinate ad uso pubblico verde/parcheggio è di metri 5;
- l'altezza massima degli edifici è di metri 13;
- nei locali interrati e seminterrati, eventualmente predisposti in fase di progettazione esecutiva, saranno consentiti locali di permanenza saltuaria quali: garage, cantine, dispense, lavanderie, servizi, ripostigli, ecc.
- le unità abitative dovranno avere le caratteristiche minime di cui all'art. 41/bis del vigente Regolamento Edilizio di cui si riporta stralcio:

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI

Art. 41.bis — caratteristiche minime delle unità abitative

La dimensione delle unità abitative è espressa in mq di superficie netta abitabile. La superficie abitabile delle singole unità abitative non può essere inferiore a mq 55, ai fini del raggiungimento della superficie minima, non vanno computati i garage, le cantine, i poggiali, nonché i locali accessori di altezza media inferiore a ml 2.70. Ogni unità abitativa deve essere dotata di almeno un servizio igienico finestrato, uno spazio di cottura e di un ripostiglio della superficie minima di mq 2.00. Negli edifici di nuova costruzione, indipendentemente dalla tipologia proposta, in caso siano previsti 5 o più alloggi, almeno il 50% degli stessi dovrà avere superficie minima non inferiore a mq 75. Negli interventi di carattere pubblico, la superficie minima degli alloggi non può essere inferiore a mq 40 ed in caso di nuove costruzioni con 5 o più unità abitative, almeno il 50% degli alloggi dovrà avere superficie minima non inferiore a mq 65. Negli edifici di nuova costruzione, indipendentemente dalla tipologia proposta, in caso siano previsti 10 o più alloggi, almeno 2 di questi dovrà avere una superficie minima non inferiore a mq 85. Per ogni nuova unità abitativa devono essere previsti almeno due posti auto ad uso privato, coperti o scoperti. I posti

auto devono avere la dimensione minima di mq 12.5 (ml 2.50x5.00) e dotati di adeguati spazi di manovra per il parcheggio dei veicoli.

f. Attrezzature di interesse collettivo

Oltre alle superfici a standard previste dalla normativa non vengono individuati ulteriori spazi pubblici o di uso pubblico. Il progetto esecutivo definisce la sistemazione delle aree verdi e dei parcheggi. Il progetto deve integrare la sistemazione di tali aree nel sistema dei percorsi e delle alberature. La sistemazione delle aree verdi deve fondarsi su un progetto comprendente la sistemazione delle aree scoperte da caratterizzare mediante spazi pedonali e alberature d'alto fusto con essenze autoctone.

Art. 6 - SPAZI SCOPERTI PRIVATI

I progetti allegati ai Permessi di Costruire devono distinguere gli spazi scoperti privati di uso collettivo da quelli strettamente ad uso privato.

A - CRITERI DI PROGETTAZIONE

La progettazione degli spazi deve avvenire sulla base dei seguenti criteri:

- a) organizzare e sistemare gli spazi scoperti privati in modo che possano risultare integrativi e complementari degli spazi pubblici, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti funzionali e formali;
- b) caratterizzare le aree scoperte con spazi sistemati a verde, possibilmente alberato, con le seguenti raccomandazioni: scegliere le specie vegetali in accordo con i caratteri e la tipologia delle altre aree a verde; considerare l'effetto delle alberature sul clima all'interno degli edifici; dedicare degli spazi raccolti e ordinati per le aree pavimentate di accesso e sosta veicolare in modo da non frazionare le aree a verde;
- c) quando gli spazi privati vengono destinati ad uso pubblico o collettivo devono essere realizzati impiegando materiali omogenei con gli altri spazi pubblici limitrofi e privi di barriere architettoniche;
- d) coordinare l'illuminazione degli spazi privati con quella degli spazi pubblici, tendendo a realizzare ambienti luminosi e omogenei mediante apparecchiature coerenti sul piano illuminotecnico e formale.

B - RECINZIONI

Spazi scoperti di uso collettivo/pubblico

Gli spazi scoperti non devono essere recintati o comunque frazionati da elementi di separazione tra le diverse unità immobiliari, salvo quelli progettati come elementi di arredo urbano.

Spazi scoperti di uso privato

Le recinzioni, compresi gli elementi di entrata e uscita, devono essere progettate sulla base di ricorrenze formali coordinando i materiali e i colori.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a. le recinzioni che prospettano su spazi pubblici (strade, parcheggi., viali pedonali, ecc.) dovranno avere una soluzione architettonica unitaria con caratteristiche strutturali riconducibili alla recinzione tipo allegata al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. L'altezza complessiva non dovrà superare i metri 1.20;
- b. le recinzioni interne ai lotti potranno essere realizzate con reti semplici di tipo plastificato non più alte di metri 1.20 affiancate da siepi formate da essenze autoctone.

Nel rispetto del Regolamento Edilizio sarà redatto un progetto unitario per tutte le recinzioni prospettanti su aree e spazi pubblici e sarà allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare modifiche al progetto proposto.

Art. 7 – APPLICAZIONE BONUS VOLUMETRICO 5% AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 28/2011

Ai fini del miglioramento energetico degli edifici attraverso la promozione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, le presenti norme tecniche di Piano disciplinano l'applicazione dell'aumento volumetrico del 5% in applicazione dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011, qualora gli edifici di nuova costruzione assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del suddetto decreto, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.
