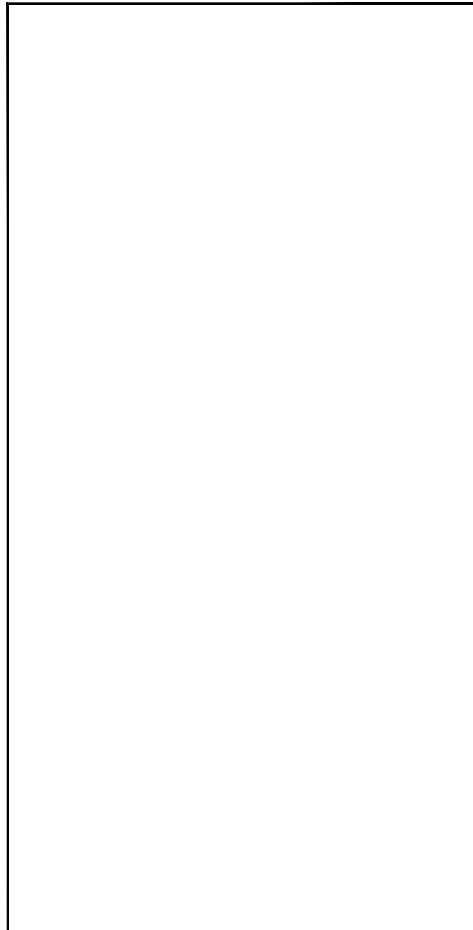




CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA "AREA COMPRESA TRA VIA RIALTO E VIA CALNOVA" redatto ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. 11/04



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE  
**A**  
ARCHITETTO

**VALTER  
GRANZOTTO**  
N° 805

Committente: Comune di Noventa di Piave  
Piazza G. Marconi 1  
30020 - Noventa di Piave (VE)  
P.IVA 00624120275

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# A.02

CODICE ELABORATO

1	2	4	5	00	D	G	0	2	0	0	0	F	O
CODICE COMMESSA				OPERA	FASE	TEMATICA	PROGRESSIVO			SUB		TIPO	REV.

3					
2					
1	REV 01	AGOSTO 2022	L.M.	F.D.	V.G.
0	EMISSIONE	MAGGIO 2022	L.M.	F.D.	V. G.
REV	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTA: Arch. Valter Granzotto  
Arch. Federico De Marzo

con: Geom. Lorenzo Marchesin



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: 00\_Copertine fascicolati

CTB: ARCHITETTURA.ctb

COMUNE DI  
NOVENTA DI PIAVE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**di iniziativa pubblica**  
**“Area compresa tra Via Rialto e Via Calnova”**  
redatto ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. 11/04

**Norme tecniche Attuazione**



**Progettisti**

Arch. Valter Granzotto  
Arch. Federico De Marzo



Agosto 2022

## **Indice**

<b>Art. 1 - Ambito di attuazione</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 - Elaborati che compongono il presente Piano</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 - Valore prescrittivo degli elaborati</b>	<b>4</b>
<b>Art. 4 - Varianti al PUA</b>	<b>5</b>
<b>Art. 5 - Ambiti e modalità di attuazione</b>	<b>5</b>
<b>Art. 6 - Tempi di attuazione</b>	<b>7</b>
<b>Art. 7 - Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere</b>	<b>7</b>
<b>Art. 8 - Zonizzazione</b>	<b>8</b>
<b>Art. 9 - Carature urbanistiche U.M.I. n° 1</b>	<b>9</b>
<b>Art. 10 - Carature urbanistiche U.M.I. n° 2</b>	<b>10</b>
<b>Art. 11 - Carature urbanistiche U.M.I. n° 3</b>	<b>11</b>
<b>Art. 12 - Prescrizioni comuni alle U.M.I.</b>	<b>12</b>
<b>Art. 13 - Progetto spazi pubblici e arredo</b>	<b>13</b>
<b>Art. 14 - Locali interrati ed impianti tecnologici</b>	<b>13</b>
<b>Art. 15 - Caratteristiche specifiche degli interventi edificatori</b>	<b>13</b>
<b>Art. 16 - Permesso di costruire ed agibilità</b>	<b>14</b>

## **Art. 1 - Ambito di attuazione**

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Area compresa tra di Via Calnova e Via Rialto" è redatto ai sensi dell'art. 19 e dell'art 20 comma 8 ter della L. R. n° 11 del 23 aprile 2004 e dell'art. 7 della L.R. n°14 del 04 aprile 2019.
2. L'ambito territoriale oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica è urbanisticamente classificato dal PI Vigente come ZTO "B" "*...sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate*".
3. Il piano riguarda le aree censite al catasto terreni del Comune di Noventa di Piave al Fg. 11 mapp.li 48, 64, 65, 251 (porz). come esattamente individuato nella tav. 001 "Stato di fatto: inquadramento generale, individuazione ambito su base C.T.R., PRG, catastale".
4. L'area ricade nella fascia "P1 pericolosità moderata, Area soggetta a scolo meccanico" dal PAI del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, e sono classificati "P1 pericolosità idraulica moderata" e R2 "rischio idraulico moderato" del PGR adottato dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali. L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico, e gli edifici risultano privi di gradi di protezione e vincoli di tutela architettonica.
5. Nell'ambito d'intervento è prevista la localizzazione di un insediamento destinato ad accogliere attività commerciali, direzionali/alberghiere, residenziali come meglio precisato ai successivi art.li 8-9-10 prevedendo il recupero del volume dei fabbricati esistenti e il loro ampliamento determinato secondo la percentuale di incremento proporzionale ai requisiti stabiliti dell'art. 7, comma 1 e 2 della L.R. 14/19 e sino al limite consentiti dall'art. 20, comma 8 bis della L.R. 11/04.
6. Il piano urbanistico interessa anche interventi in aree private e pubbliche esterne al PUA per la realizzazione di opere strettamente funzionali al PUA stesso e consistenti nella realizzazione del marciapiede su via Rialto e del marciapiede su Via Calnova.
7. Il Piano Urbanistico "Area compresa tra Via Calnova e Via Rialto" è stato redatto in applicazione dell'art. 20, comma 8 ter della L.R. 11/14 "Piani Urbanistici in deroga al Piano degli Interventi" per individuazione del perimetro soggetto ad obbligo di strumento attuativo e modifica al PI relativamente ad alcuni parametri tecnici della disciplina di zona:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;

- altezza massima degli edifici;
  - la lunghezza massima delle fronti.
8. Il piano si interessa di riqualificare un ambito urbano degradato del centro abitato di Noventa di Piave e sull'idea di caratterizzare il luogo si è disegnato un nuovo isolato dalla forte attrazione visiva che al contempo riqualifichi funzionalmente le destinazioni d'uso attraverso la realizzazione di spazi e nuovi servizi legati alle funzioni della residenza, del ricettivo e del terziario. Si punterà anche a sviluppare il concetto di sostenibilità ambientale nel rispetto delle caratteristiche microclimatiche della zona, dell'esposizione e del miglioramento delle prestazioni energetiche, acustiche e idriche dei fabbricati, garantendo nel contempo l'adozione di accorgimenti relativi all'alleggerimento del carico delle acque meteoriche sulle infrastrutture di regimazione e smaltimento e 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".
9. Il piano prevede la suddivisione dell'ambito d'intervento in tre Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) da realizzarsi in fasi temporali differenti e senza ordini di priorità.

## **Art. 2 - Elaborati che compongono il presente Piano**

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

### **Stato di fatto**

- Tav. 01 Stato di fatto: Individuazione ambito d'intervento su base ortofoto, catastale, CTR, P.I. vigente, estratto PAT
- Tav. 02 Stato di fatto: Rilievo dell'area
- Tav. 03.1 Stato di fatto: piante edifici esistenti, calcolo SNP esistente
- Tav. 03.2 Stato di fatto: piante edifici esistenti, calcolo SNP esistente
- Tav. 04 Stato di fatto: vincoli gravanti sull'area
- Tav. 05 Stato di fatto: Tracciati reti tecnologiche esistenti: gas, elettrica, telefonica
- Tav. 06 Stato di fatto: Tracciati reti tecnologiche esistenti: fognatura, acquedotto
- Tav. 07 Stato di fatto: rilievo fotografico

### **Progetto**

- Tav. 08 Progetto: Individuazione U.M.I. ed interventi edifici esistenti

- Tav.09 Progetto: zonizzazione, limiti di massimo inviluppo, altezze massime, allineamenti obbligatori, interventi fuori ambito ma funzionali al PUA stesso.
- Tav. 10 Progetto: individuazione aree da cedere e/o vincolare e da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio
- Tav. 11 Progetto: planivolumetrico generale
- Tav. 12 Progetto: Sezioni descrittive e altezze massime
- Tav. 13 Progetto: planimetria attacco a terra
- Tav. 14 Progetto: schema reti tecnologiche, elettrica, gas, telefonica, acquedotto, illuminazione pubblica
- Tav. 15 Progetto: schema reti tecnologiche - fognatura acque bianche e acque nere, VCI
- Tav. 16 Progetto: viabilità e segnaletica
- Tav. 17 Progetto: sezioni stradali tipo-particolari costruttivi spazi pubblici
- Tav. 18 Progetto: planimetria generale accessibilità disabili

### **Elaborati fascicolati**

- A.01: Relazione tecnico-illustrativa generale
- A.02: Norme tecniche di attuazione
- A.03: Schema di convenzione per l'attuazione delle UMI
- A.04: Piano particellare e estratto autentico di mappa
- A.05: Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione
- A.06: Capitolato speciale d'appalto
- A.07: Relazione ai sensi L13/89 – D.P.R. 503/96 in merito al superamento delle barriere architettoniche - Attestazione
- A.08: Relazione compatibilità geologica, geotecnica
- A.09: Relazione compatibilità idraulica e idrologica, VCI
- A.10: Valutazione previsionale di impatto acustico/clima acustico
- A.11: Autocertificazione relativa all'esclusione di effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000
- A.12: Verifica Assoggettabilità a VAS

### **Art. 3 - Valore prescrittivo degli elaborati**

1. Hanno valore prescrittivo, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui alle presenti N.T.A., la Tav. 08 Progetto: Individuazione U.M.I. ed interventi edifici esistenti; la

Tav.09 Progetto: zonizzazione, limiti di massimo inviluppo, altezze massime, allineamenti obbligatori, interventi fuori ambito ma funzionali al PUA stesso, la Tav. 10 Progetto: individuazione aree da cedere e/o vincolare e da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio;

2. 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;
3. Per quanto non previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Urbanistico si farà riferimento alle N.T.O. del vigente P.I.
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà modificare in maniera documentata, limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale, fondiaria, viaria: non potrà in ogni caso essere ridotta la superficie destinata a standard pubblici (parcheggi);
5. In fase esecutiva le opere pubbliche previste (percorsi, parcheggi, viabilità) potranno apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante al Piano Urbanistico Attuativo purchè non vengano modificate le quantità prescrittive a servizi previste;
6. 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 - 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, gli allineamenti obbligatori, le altezze massime dei fabbricati. Costituisce variante al PUA il non rispetto delle quantità minime delle superfici a servizi previste e la modifica del perimetro delle U.M.I.;
2. Non costituisce variante al PUA la modesta variazione in fase esecutiva del disegno planivolumetrico, del posizionamento delle infrastrutture e delle aree a servizi pubblici (viabilità, aiuole, parcheggi, servizi tecnologici, vasche di laminazione, marciapiedi).

#### **Art. 5 - Ambiti e modalità di attuazione**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo si attua mediante Unità Minima d'Intervento - *U.M.I.* - così come individuate nella Tav. 08 Progetto: Individuazione U.M.I. ed interventi edifici esistenti e successivamente secondo la seguente procedura:

- a) presentazione ed approvazione del progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione suddiviso per U.M.I., che dovrà prevedere l'esatta individuazione delle aree da cedere e da assoggettare a servitù pubblica; l'organizzazione della viabilità carrabile e pedonale, degli spazi ad uso pubblico e a parcheggio, la definizione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste, nonché il nulla osta da parte degli Enti preposti;
  - b) presentazione polizza fideiussoria a garanzia dei lavori delle opere di urbanizzazione previste per singola U.M.I.;
  - c) stipula convenzione per l'attuazione dell'U.M.I.
2. L'attuazione delle U.M.I. non segue un ordine preconstituito;
  3. 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 Noventa di Piave;
  4. In ogni caso, l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo comporta l'assoggettamento delle opere e delle aree pubbliche e/o ad uso pubblico a vincolo preordinato all'esproprio, e ai sensi della legislazione vigente comporta la facoltà per il Comune di procedere direttamente all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno del PUA e/o esterne ma funzionali al PUA stesso, come esattamente individuate nella Tav. 10 "Progetto: individuazione aree da cedere e/o vincolare e da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio" di cui al precedente art. 2, al di là della procedura di attuazione di cui ai precedenti commi. L'acquisizione gratuita di tali aree comporta la rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale dello jus aedificandi corrispondente, che resterà di proprietà dei soggetti cedenti e potrà essere utilizzato, nell'ambito della successiva attuazione dell'intervento.
  5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste per l'U.M.I. sarà redatto ed approvato **prima** della stipula della convenzione conformemente ai contenuti del piano approvato.
  6. Le opere di urbanizzazione, ovvero le strade, i parcheggi, i marciapiedi, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, le reti *tecnologiche* e quant'altro serve alla completa urbanizzazione dell'area d'intervento, dovranno essere attuate secondo le



modalità esecutive ed i materiali previsti negli elaborati del piano e degli Enti gestore.

7. Tali opere saranno realizzate attraverso Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) funzionali programmate nel rispetto delle priorità di esecuzione degli interventi edilizi, garantendo progressivamente a tutti i fabbricati realizzati le necessarie dotazioni e servizi.
8. A carico dell'intervento come opere esterne al PUA ma funzionali allo stesso sono previste la realizzazione dei nuovi marciapiedi su Via Rialto e su Via Calnova, e la realizzazione degli accessi e regressi all'area d'intervento.
9. Le opere di urbanizzazione (marciapiedi, parcheggi e viabilità) realizzate entro le UMI che rimarranno in proprietà privata dovranno essere vincolate all'uso pubblico mediante atto registrato e trascritto e spetterà al privato stesso la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 6 - Tempi di attuazione**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica, è approvato secondo la procedura prevista dall'art 20, comma 8 ter, della L.R. 11/04.
2. Il Piano Urbanistico Attuativo ha validità per **10 (dieci) anni** a partire dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA, fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, mentre le opere in esso previste dovranno essere realizzate nei termini previsti dalla Convenzione per l'attuazione dell'U.M.I.
- ~~3.~~ Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'U.M.I. potrà essere presentato **entro i termini di validità del PUA** di cui al comma precedente e i lavori dovranno essere iniziati **entro 1 anno** dalla sottoscrizione della Convenzione.
4. Rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal Piano stesso.

#### **Art. 7 - 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 opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo. 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. 5.

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 e di quelle che il concessionario si è obbligato a eseguire è corrisposta all'atto del rilascio del Permesso di Costruire dei singoli interventi edilizi.
3. In ogni caso, per tutti gli interventi disciplinati dalle UMI, dovranno essere realizzati gli standard minimi previsti agli art.li n° 8, 9 e n°10 "carature urbanistiche U.M.I.", con le modalità ivi previste.
4. Qualora la dimensione dell'intervento, la sua localizzazione e/o le sue caratteristiche non consentano la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari è consentita la loro monetizzazione ad eccezione degli standard relativi alla destinazione d'uso ricettiva/alberghiera.
5. La sistemazione delle eventuali opere esterne all'unità minima d'intervento e i relativi sottoservizi necessari alla funzionalità della stessa, pur esterne all'UMI, 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.
6. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione risulti superiore ai valori tabellari nulla è dovuto ai soggetti esecutori.

## **Art. 8 - Zonizzazione**

1. Le aree comprese nel perimetro relativo all'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento alla tav. Tav.09 "Progetto: zonizzazione, limiti di massimo inviluppo, altezze massime, allineamenti obbligatori, interventi fuori ambito ma funzionali al PUA stesso" sono così classificate:
  - a) parcheggio ad uso pubblico;
  - b) percorsi e spazi ad uso pubblico
  - c) area privata edificabile;
  - d) accesso carraio.
2. Sono riportate, inoltre, prescrizioni particolari quali:
  - a) unità minima d'intervento;
  - b) allineamenti obbligatori;

- c) limiti di massimo inviluppo;
3. L'edificazione all'interno dell'area privata dovrà comunque rispettare la seguente disciplina:
- *Distanza minima tra fabbricati = in aderenza a confine*  
*In ogni caso dovrà essere mantenuta la distanza minima assoluta di 10 mt con gli edifici esterni al perimetro di PUA.*
  - *Distanza minima dai confini del lotto = nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo*
  - *Distanza minima dalle strade locali = dove non previsto dall'allineamento obbligatorio, entro i limiti di massimo inviluppo.*
4. All'esterno dei limiti di massimo inviluppo è consentita la realizzazione di tettoie/pensiline non praticabili a copertura delle aree destinate percorsi e spazi ad uso pubblico. La distanza da mantenere rispetto agli edifici esterni al perimetro di PUA qualora non si rispetti la distanza minima tra edifici e dai confini è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. E' consentita altresì la costruzione a confine con le strade pubbliche di Via Calnova e Via Rialto.
5. La superficie di cui al precedente comma 4 è esclusa dal computo delle superfici.

#### **Art. 9 - Carature urbanistiche U.M.I. n° 1**

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative all'U.M.I. n° 1 **(in grassetto sono riportare le quantità prescrittive)**

a) carature urbanistiche:

- Sup. reale U.M.I.	mq	284
- Sup. parcheggio da vincolare ad uso pubblico	<b>mq</b>	<b>28.50</b>
- Sup. percorsi e spazi pubblici	<b>mq</b>	<b>40</b>
- Sup. percorsi e spazi da vincolare ad uso pubblico	<b>mq</b>	<b>45</b>
- Snp esistente da recuperare	mq	208 <sup>1</sup>
- Snp aggiuntiva art. 20 comma 8 bis - LR 11/04	<b>fino al 15% della Snp esistente</b>	(mq 31)
- Snp aggiuntiva ai sensi art. 7 - LR 14/19	<b>fino al 50% della Snp esistente</b>	(mq 104) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art 9 bis comma 1- bis del DPR 380/01 in sede di richiesta di Permesso di Costruire dell'intervento edificatorio dovrà essere verificato lo stato legittimo dell'immobile e della SNP esistente.

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 7, comma 1 L.R. 14/19, l'aumento del volume esistente è consentito con incremento fino al 15% elevato di un ulteriore 35% nel rispetto delle condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 1 e nel rispetto delle modalità costruttive contenute nell'allegato A della LR 14/19.

- b) Destinazioni d'uso: **terziario diffuso** (a titolo esemplificativo e non esaustivo: commercio al dettaglio, pubblici esercizi tra cui alberghi-pensioni e bar, uffici pubblici e privati, studi professionali), **residenziale**;
- c) Altezza massima consentita: **Pt + 5 (18,50mt)**
- d) Prescrizioni particolari: Dovrà essere realizzato come intervento fuori ambito ma funzionale allo stesso, la sistemazione del marciapiede su Via Calnova e Via Rialto, così come individuato nella Tav. 13 "Progetto: planimetria attacco a terra; su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale al fine di garantire la progettazione unitaria e funzionale delle sistemazioni esterne previste, potranno essere ricomprese anche una parte o la totalità delle opere fuori ambito assegnate ai comparti limitrofi;

## **Art. 10 - Carature urbanistiche U.M.I. n° 2**

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative all'U.M.I. n° 2 (**in grassetto sono riportare le quantità prescrittive**)

a) Carature urbanistiche

- Sup. reale U.M.I. mq 335
- Sup. parcheggio da vincolare ad uso pubblico **mq 50**
- Sup. percorsi e spazi pubblici **mq 3**
- Sup. percorsi e spazi da vincolare ad uso pubblico **mq 20**
- Snp esistente da recuperare mq 170<sup>1</sup>
- Snp aggiuntiva art. 20 comma 8 bis - LR 11/04 **fino al 15% della Snp esistente** (mq 25)
- Snp aggiuntiva ai sensi art. 7 - LR 14/19 **fino al 50% della Snp esistente** (mq 85)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art 9 bis comma 1- bis del DPR 380/01 in sede di richiesta di Permesso di Costruire dell'intervento edificatorio dovrà essere verificato lo stato legittimo dell'immobile e della SNP esistente.

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 7, comma 1 L.R. 14/19, l'aumento del volume esistente è consentito con incremento fino al 15% elevato di un ulteriore 35% nel rispetto delle condizioni di

*cui alle lettere a) e b) del comma 1 e nel rispetto delle modalità costruttive contenute nell'allegato A della LR 14/19.*

- b) Destinazioni d'uso: **terziario diffuso** (a titolo esemplificativo e non esaustivo: commercio al dettaglio, pubblici esercizi tra cui alberghi-pensioni e bar, uffici pubblici e privati, studi professionali), **residenziale**;
- c) Altezza massima consentita: **Pt + 4 (15,00mt)**
- d) Prescrizioni particolari Dovrà essere realizzato come intervento fuori ambito ma funzionale allo stesso, la sistemazione del marciapiede su Via Rialto, così come individuato nella Tav. 13 "Progetto: planimetria attacco a terra"; su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale al fine di garantire la progettazione unitaria e funzionale delle sistemazioni esterne previste, potranno essere ricomprese anche una parte o la totalità delle opere fuori ambito assegnate ai comparti limitrofi;

#### **Art. 11 - Carature urbanistiche U.M.I. n° 3**

- 1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative all'U.M.I. n° 3 (**in grassetto sono riportare le quantità prescrittive**)

##### a) Carature urbanistiche

- Sup. reale U.M.I. mq 459
- Sup. parcheggio da vincolare ad uso pubblico **mq 37.50**
- Sup. percorsi e spazi pubblici **mq 3**
- Sup. percorsi e spazi da vincolare ad uso pubblico **mq 20**
- Snp esistente da recuperare mq 301<sup>1</sup>
- Snp aggiuntiva art. 20 comma 8 bis - LR 11/04 **fino al 15% della Snp esistente** (mq 45)
- Snp aggiuntiva ai sensi art. 7 - LR 14/19 **fino al 50% della Snp esistente** (mq 151)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art 9 bis comma 1- bis del DPR 380/01 in sede di richiesta di Permesso di Costruire dell'intervento edificatorio dovrà essere verificato lo stato legittimo dell'immobile e della SNP esistente.

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 7, comma 1 L.R. 14/19, l'aumento del volume esistente è consentito con incremento fino al 15% elevato di un ulteriore 35% nel rispetto delle condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 1 e nel rispetto delle modalità costruttive contenute nell'allegato A della LR 14/19.

- b) Destinazioni d'uso: **terziario diffuso** (a titolo esemplificativo e non esaustivo: commercio al dettaglio, pubblici esercizi tra cui alberghi-pensioni e bar, uffici pubblici e privati, studi professionali), **residenziale**;
- c) Altezza massima consentita: **Pt + 5 (18,50mt)**
- d) Prescrizioni particolari Dovrà essere realizzato come intervento fuori ambito ma funzionale allo stesso, la sistemazione del marciapiede su Via Rialto, così come individuato nella Tav. 13 "*Progetto: planimetria attacco a terra*"; su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale al fine di garantire la progettazione unitaria e funzionale delle sistemazioni esterne previste, potranno essere ricomprese anche una parte o la totalità delle opere fuori ambito assegnate ai comparti limitrofi;

#### **Art. 12 - Prescrizioni comuni alle U.M.I.**

1. Fabbisogno standard: La verifica e la realizzazione del fabbisogno minimo di aree a standard relative alla destinazione d'uso terziario diffuso/residenza avverrà in sede di richiesta di permesso di costruire dell'intervento edilizio nel rispetto delle superfici a servizi già previste dal P.U.A.. Gli standard non realizzati saranno monetizzati in sede di rilascio di P.d.C. dell'intervento edilizio sulla base della superficie effettivamente realizzata.
2. La destinazione d'uso commercio al dettaglio è ammessa esclusivamente al piano terra.
3. Nel caso di destinazione d'uso ricettiva/alberghiera è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici nella misura non inferiore a 1 mq /10 mc della costruzione con un minimo di 1 posto auto ogni camera.
4. Eccezionalmente, in considerazione della dimostrata impossibilità di reperire gli spazi necessari di cui al comma precedente nell'ambito del lotto oggetto di intervento, è ammessa, previo convenzionamento, la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto di intervento, purché individuate nelle sue immediate vicinanze e urbanisticamente conformi. Ai fini della definizione di immediata vicinanza si assume una distanza non superiore a mt. 200 misurata in senso radiale e l'area deve essere raggiungibile mediante un percorso pedonabile pubblico o ad uso pubblico.
5. Per la destinazione d'uso residenziale è obbligatorio garantire nell'abito dell'area privata edificabile un posto auto di almeno 12,50 mq per ogni nuovo alloggio.

6. Ai fini della sicurezza idraulica i nuovi edifici dovranno essere collocati ad una quota pari ad almeno 0,50 mt sopra il piano campagna esistente. Ai fini del calcolo delle altezze la quota 0.00 corrisponderà a +0.50 mt rispetto al piano campagna esistente e corrisponde con la quota del marciapiede posto in aderenza all'edificio così come indicato nell'elaborato grafico "Tav. 12 Progetto: Sezioni descrittive e altezze massime".
7. E' fatto obbligo per la prima UMI che verrà attuata la realizzazione di un posto auto disabili.

### **Art. 13 - Progetto spazi pubblici e arredo**

1. le scelte materiche e in particolare le opere di finitura e completamento, dovranno far riferimento alle prescrizioni particolari contenute nella tavola n°17 "sezioni stradali tipo-particolari costruttivi spazi pubblici" del PUA.
2. I materiali e i particolari costruttivi contenuti nella tavola n° 17 hanno carattere indicativo. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno definite dal progetto esecutivo delle opere redatto di comune accordo con l'ufficio tecnico.

### **Art. 14 - Locali interrati ed impianti tecnologici**

1. Qualora dovesse rendersi necessario sarà possibile realizzare, con qualsivoglia localizzazione all'interno del lotto, locali interrati e seminterrati, ivi compresi parcheggi pertinenziali, con destinazione d'uso e caratteristiche richieste dalle normative vigenti.
2. La realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido.
3. Sarà altresì consentito posizionare in copertura impianti tecnici, fotovoltaici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc. che non pregiudichino il valore estetico dell'insieme architettonico;

### **Art. 15 - Caratteristiche specifiche degli interventi edificatori**

1. La progettazione edilizia, di livello attuativo, deve 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. E' consentita l'utilizzazione di elementi di rivestimento delle facciate degli edifici, anche staccati da esse (pannelli utilizzati come "doppia pelle", frangisole, lamiere, vetri, prefabbricati ecc.), al fine di controllarne la qualità formale ed, eventualmente, schermare impianti tecnologici che potranno essere collocati all'esterno.

### **Art. 16 - Permesso di costruire ed agibilità**

1. Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire degli interventi edilizi dovranno essere presentate divise per ogni singola U.M.I., e potranno essere presentate unitamente al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relative all' U.M.I. e comunque successivamente alla firma della convenzione per l'attuazione dell' U.M.I..
2. Il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dei fabbricati è subordinato all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste dalla singola U.M.I..

Il progettista