

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "MONTEGRAPPA"
in attuazione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004
approvato con D.C.C. N. 013/2011 del 29.06.2011

Norme Tecniche di Attuazione

IL COMMITTENTE:
C.G.N. S.r.l.

IL TECNICO:
Arch. Simone Gastaldello

ART. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le norme che seguono riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Montegrappa" in attuazione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 013/2011 del 29.06.2011 e disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi relativi alle aree attinenti la proprietà G.C.N. S.r.l. posta sul lato est di via Montegrappa nel capoluogo del comune di Galliera Veneta, meglio individuata nella Tav. 001.UR.02.e degli allegati elaborati grafici.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o Segnalazione Asseverata.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia di edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale nei casi dallo stesso previsto, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominazione minore; in caso di incongruenza tra i fatti indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra le misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

Il P.U.A. "Montegrappa" ammette come destinazione d'uso prevalente quella residenziale; sono ammesse anche le attività connesse a questa, purché la loro dimensione e la loro qualità non siano in contrasto con il carattere residenziale della zona, con obbligo di recupero degli standard per attività diverse dalla residenza ZTO "Residenziale di formazione più recente".

Tra queste in particolare:

- negozi;
- studi professionali, banche, case-alberghi;
- attività commerciali di vicinato e relativi magazzini;

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione prevalente, adottandone i relativi parametri.

Per gli immobili classificati come beni culturali con assegnato un grado di protezione, la normativa di riferimento è quella prevista all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi vigente.

ART. 3 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- l'orientamento delle nuove abitazioni dell'ambito 1 che dovrà essere rivolto verso sud (asse longitudinale principale lungo la direttrice geografica est-ovest);
- la tipologia, che all'interno dell'ambito n. 2 dovrà essere a schiera e all'interno dell'ambito n. 3 unifamiliare, con orientamento verso ovest;
- le essenze da piantumare all'interno delle aree private: siepi e fasce arbustive per recintare e schermare le singole proprietà fondiarie, oltre alle piazzole di raccolta dei contenitori condominiali, con specie autoctone tipo ligustro o alloro; specie autoctone ad alto fusto impiegate nell'area verde pubblica quali *Morus Alba* (moraro), *Acero*, *Populus Nigra* (pioppo cipressino);
- il numero massimo dei piani fuori terra, che dovrà essere pari a 2 nell'ambito 2 e 3, mentre dovrà essere pari a 3 nell'ambito 1;
- la sagoma del massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta ed in alzato;
- gli allineamenti;
- i distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà di m. 5, tra fabbricati e corpi di fabbrica di m. 10;
- l'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio previste, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 5.2.1 delle Norme Tecniche Attuative nella misura di:
 - parcheggi pubblici mq 212,50
 - verde pubblico mq 223,09
- l'entità delle superfici fondiarie scoperte non pavimentate, che devono essere destinate a giardino;
- La sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo, fermo restando che il margine tra le due non costituisca soluzioni architettoniche arbitrarie;
- le caratteristiche prospettiche e forometriche dei fabbricati;
- la posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto descritto nella Tav. 001.UR.02.e.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planivolumetrico generale e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti alla sagoma ed ai prospetti dei fabbricati che, non configurandosi come varianti sostanziali al Piano, potranno essere autorizzate con titolo abilitativo diretto.

ART. 4 STRADE, PERCORSI PEDONALI, CICLABILI E CARRABILI

Su tutte le strade pubbliche e percorsi pubblici o di uso pubblico previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordone ed altri elementi di arredo urbano.

Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione della pubblica illuminazione, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico (lampade a led).

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

ART. 5 AREA A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI PUBBLICI

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A. dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali, sia in termini di finitura e design.

Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione di tipo autobloccante drenante. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati secondo i criteri descritti al precedente articolo, dotati di segnaletica orizzontale e verticale nel rispetto del Codice della Strada.

Nei parcheggi pubblici devono essere previsti in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità di raccordi di quota con i percorsi pedonali come richiesto dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 6 AREA SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Le aree dovranno prevalentemente essere sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti.

Le recinzioni del complesso del P.U.A. sono progettate unitariamente e, una volta approvato il P.U.A., con la prima Segnalazione di Inizio Lavori Asseverata o Permesso di Costruire, devono essere adottate in tutti i lotti. L'altezza delle recinzioni tra le singole unità abitative è di 1,50 m complessivi.

ART. 7 ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più Segnalazioni di Inizio Lavori Asseverate, che riguarderanno i fabbricati, e di richiesta di Permesso di Costruire, che riguarderà le opere di urbanizzazione primaria, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A. indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà in ogni caso essere contenuto in apposito fascicolo separato da quello riguardante gli edifici, e dovrà sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

ART. 8 PRESCRIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE, IGIENICA ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per la compatibilità idraulica, le acque pluviali dovranno essere trattate nei modi individuati, dimensionati e descritti nello Studio di Compatibilità Idraulica allegato al Piano.

Per le prestazioni energetiche dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq, equivalente o migliore della classe energetica B.

Le unità abitative saranno realizzate in modo che ogni locale presenti condizioni di illuminazione ed aerazione adeguate al benessere della persona. L'illuminazione diurna dei locali abitabili sarà naturale e diretta; la parti trasparenti delle pareti perimetrali avranno superficie non inferiore ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali cui accedono e saranno dotate di dispositivi permanenti che consentiranno il loro oscuramento, sia parziale che totale. I posti auto coperti avranno aerazione permanente, la loro chiusura avverrà con basculante e la porta di comunicazione con gli ambienti abitabili sarà sempre piena e del tipo tagliafuoco.

Le abitazioni dovranno rispondere ai requisiti di cui al DCPM 5 dicembre 1997 circa l'isolamento acustico e requisiti acustici.

Ciascuna unità abitativa dovrà rispondere ai requisiti di cui al D.Lgs 28/2011 circa l'uso di energia da fonti rinnovabili.

Tra questi, il Piano prevede che ciascuna unità abitativa sui comparti n. 2 e n. 3 sia realizzata in ottemperanza al disposto di cui al D.L. n. 28 del 28 marzo 2011 allegato 3: sulla falda di ciascun tetto rivolta in direzione sud è prevista l'installazione di un impianto di generazione elettrica innovativo con l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare attraverso conversione fotovoltaica. Il P.U.A. prevede la realizzazione di un sistema fotovoltaico con potenza minima di 2,5 kWp, in piena conformità alle specifiche tecniche del decreto 19 febbraio 2007 emanato dal ministero dell'Ambiente, oltre che alla normativa tecnica di prevenzione e sicurezza.

Verifica:

$$\frac{1}{k} \cdot S = \frac{1}{50} \cdot 120 = 2.40 \text{ kW}$$

dove:

S è la superficie in pianta dell'edificio misurata in mq;

K è il coefficiente (mq/kW) poiché la richiesta è avanzata in data successiva al 1° gennaio 2017.

Il P.U.A. rimanda per specifiche al progetto degli impianti che sarà presentato in fase di inizio dei lavori.

ART. 9 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.R.G. e regolamenti comunali vigenti.

Sono acquisiti in sede di Piano Urbanistico Attuativo tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.

Piazzola sul Brenta

Arch. Simone Gastaldello