



Comune di Pianiga (VE) – Settore Edilizia Privata / Urbanistica



– Norme Tecniche –

Revisione n



Settore Edilizia Privata / Urbanistica

Comune di Pianiga

*Norme Tecniche*

versione n° \_\_\_\_\_

2021

## *-PIANO URBANISTICO ATTUATIVO-*

*Spazio riservato all'Ufficio Protocollo*

## Norme di attuazione

COMMITTENTE: DDA S.R.L.

.....  
(firma)

PROGETTISTA : ING. BONALDO SIMONE –  
RIVA NUOVA s.r.l. - Engineering

.....  
(timbro e firma)

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI VENEZIA  
COMUNE DI PIANIGA

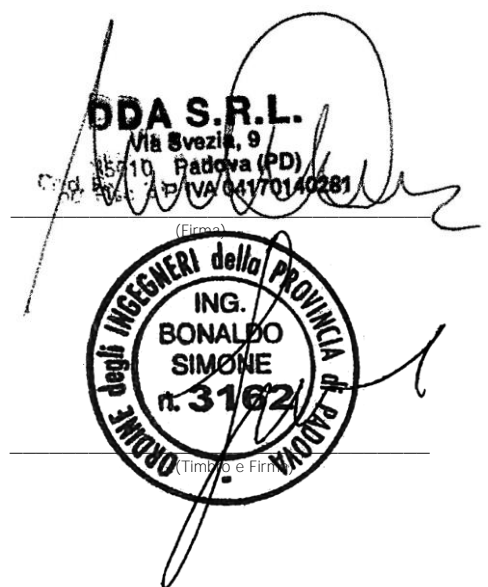
# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

## "D1/26"

### Norme di attuazione

Committente: DARIO MARTELLATO – DDA S.R.L.

Progettista: ING. SIMONE BONALDO – RIVA NUOVA S.R.L.



# Indice

Art. 1 -	Prescrizioni generali	Pag. 3
Art. 2 -	Dati complessivi del piano	Pag. 3
Art. 3 -	<b>Destinazione d'uso dei lotti</b>	Pag. 4
Art. 4 -	Edificazione	Pag. 4
Art. 5 -	Planivolumetrico	Pag. 4
Art. 6 -	Distacchi	Pag. 5
Art. 7 -	Altezze degli edifici e coperture	Pag. 5
Art. 8 -	Aree scoperte	Pag. 5
Art. 9 -	Posti auto	Pag. 5
Art. 10 -	Smaltimento reflui e acque meteoriche	Pag. 5
Art. 11 -	Opere di urbanizzazione	Pag. 6
Art. 12 -	Disposizioni finali	Pag. 6

## Art. 1 – Prescrizioni generali

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella classificata D1/26 nell'attuale PI e compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli elaborati, parti integranti del Piano stesso:

- |  |   |
|--|---|
| - A01 – estratti e ortofoto  | - E01 – sottoservizi stato di fatto                             |
| - A02A – planimetria stato di fatto                                | - E02A – sottoservizi fognatura, acque meteoriche ed invarianza |
| - A02B – sezioni longitudinali e trasversali                       | - E02B – profili longitudinali                                  |
| - A04 – individuazione lotti ed aree da cedere al comune           | - E03 – sottoservizi reti gas ed acquedotto                     |
| - A05 – definizione lotti produttivi/commerciali                   | - E04 – sottoservizi rete elettrica e pubblica illuminazione    |
| - A06 – viabilità, segnaletica orizzontale e verticale             | - E05 – sottoservizi rete telefonica, banda larga, fibra        |
| - A07 – rete di illuminazione pubblica                             | - Relazione Tecnica Descrittiva;                                |
| - A08 – viabilità interna ai lotti                                 | - Prontuario della mitigazione ambientale;                      |
| - A09 – ipotesi progettuale non vincolante in caso di lotto        | - Convenzione Urbanistica;                                      |
| <b>"C" commerciale</b>   | - Computo Metrico Estimativo;                                   |
| - A10 – particolare lotti oggetto di cessione al comune            | - <b>Quadro Economico dell'opera.</b>                           |
| - A11 – accessibilità e superamento delle barriere architettoniche |   |

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche **delle zone e l'utilizzazione del suolo** dovranno avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione **d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.**

**Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione** nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito. Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di **proprietà né l'entità delle zone o aree.**

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P. I. vigente.

## Art. 2 – Dati complessivi del piano

AMBITO DI PROPRIETA' (SUP. CATASTALE)	24818,00 mq
AMBITO DI INTERVENTO	23724,00 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO RICHIESTA (10%)	2372,40 mq <
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO DA CEDERE A COMUNE	1078,25 mq
SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO DA CEDERE A COMUNE	1298,95 mq
SUPERFICIE PER VIABILITA' DA CEDERE A COMUNE	1216,55 mq
AREE PER CABINE ELETTRICHE	139,12 mq
SUPERFICIE PISTA CICLABILE PRIVATA AD USO PUBBLICO	335,50 mq
SUPERFICIE PER VIABILITA' PRIVATA	872,52 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI	18783,11 mq
AREA EXTRA AMBITO DA CEDERE A COMUNE	122,57 mq

N.	LOTTO	S. A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	S. A SERVIZI (PARK)	S. A SERVIZI (VERDE)	S. PER VIABILITA'	S. PER ALTRO USO
S1	VERDE PUBBLICO			724,50 mq		
S2	PARCHEGGIO PUBBLICO		583,80 mq			
V1	STRADA				1077,20 mq	
E1	CABINA ENEL					69,56 mq
A	PRODUTTIVO	2192,30 mq				
PC	PISTA CICLABILE(USO PUB.)					335,50 mq
SP	STRADA PRIVATA					872,52 mq
B	PRODUTTIVO	10484,20 mq				
C	PROD./COMM./DIR.	6106,61 mq				
S3	PARCHEGGIO PUBBLICO		494,45 mq			
S4	VERDE PUBBLICO			424,75 mq		
V2	ACCESSO CARRAIO				139,35 mq	
E2	CABINA ENEL					69,56 mq
S5	VERDE PUBBLICO			149,70 mq		
TOTALE PER DESTINAZIONE		18783,11 mq	1078,25 mq	1298,95 mq	1216,55 mq	1347,14 mq
			CESSIONE A COMUNE			
TOTALE LOTTI		23724,00 mq	122,57 mq	S6 - fuori ambito, oggetto di cessione		
SUPERFICIE TERRITORIALE		23724,00 mq	<		SUPERFICIE CATASTALE	24818,00 mq

## Art. 3 – Destinazione d'uso dei lotti

Le destinazioni d'uso dei lotti previste nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle NTA del PI vigente. Sono concesse destinazioni d'uso produttive, direzionali e commerciali

## Art. 4 - Edificazione

L'area di lottizzazione è suddivisa in 3 lotti edificabili, è ammessa la suddivisione degli stessi e l'accorpamento. Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nelle tavole di progetto A04 e A05 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo inviluppo indicate nel planivolumetrico delle tavole A04 e A05. Per i tipi edilizi la superficie coperta massima è fissata dal planivolumetrico della tavola A05.

Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. e Regolamento Edilizio vigenti.

## Art. 5 - Planivolumetrico

La composizione planivolumetrica rappresentata nella tavola A05 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L. e quelle contenute nel P.I.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- la destinazione d'uso nei limiti previsti delle presenti norme adeguate al P.I.;
- l'altezza massima degli edifici;
- la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;
- la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la sagoma dei fabbricati e la disposizione degli standard ad uso privato interni ai lotti.

## Art. 6 - Distacchi

**La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto** ed in ogni caso non inferiore a 10 m nel caso di pareti finestate e 5 m nel caso di pareti prive di finestre, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale.

La distanza minima dai confini catastali non potrà essere inferiore alla **metà dell'altezza e comunque** non inferiore a 5 m. È permessa la costruzione a confine previo accordo tra i confinanti.

## Art. 7 – Altezze degli edifici e coperture

L'altezza massima dei fabbricati è fissata a 15 m come definito dall'art. 4 punto VIII e IX delle N.T.O del P.I. (***L'altezza massima tra quella dei vari fronti, ove l'altezza del fronte è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.***). È permessa un'altezza maggiore per impianti tecnologici collegati ai fabbricati. Per il lotto produttivo A l'altezza massima dei fabbricati è fissata a 10 m. In caso

di edificio direzionale e commerciale è ammesso un numero massimo di 4 piani compreso il piano terra. Per motivi di sicurezza umana e di salvaguardia dei beni, è preclusa la possibilità di realizzare piani interrati in ragione delle criticità di natura idraulica riscontrate per l'area in esame.

## Art. 7bis – Parametri edilizi

Vengono fissati per i lotti A, B, C i seguenti parametri edilizi:

- Lotto A:

- Destinazione: produttiva
- Superficie coperta massima: 1096,15mq
- Altezza massima (esclusi impianti tecnologici): 10,00m
- Distanze dai confini: 7,50m da via Tagliamento, 5,00 dagli altri confini. È permessa la costruzione a confine previo accordo con il confinante.
- Aree a verde: minimo 128,31mq con posizione e dimensione già determinate nella tavola A05
- Aree a parcheggio: minimo 109,62mq e minimo 5% della Superficie a Calpestio del fabbricato;

- Lotto B:

- Destinazione: produttiva
- Superficie coperta massima: 5242,1mq
- Altezza massima (esclusi impianti tecnologici): 15,00m
- Distanze dai confini: 7,50m da via Tagliamento, 5,00 dagli altri confini, comunque non inferiore ad  $h/2$ ., distanza minima 10,00m dallo Scolo Pionchetta. È permessa la costruzione a confine previo accordo con il confinante.
- Aree a verde: minimo 524,21mq con posizione e dimensione già determinate nella tavola A05
- Aree a parcheggio: minimo 524,21mq e minimo 5% della Superficie a Calpestio del fabbricato;

- Lotto C:

- Destinazione: produttiva/commerciale/direzionale
- Superficie coperta massima: 3053,31mq
- Altezza massima (esclusi impianti tecnologici): 15,00m

- Distanze dai confini: 7,50m dal parcheggio pubblico, 5,00 dagli altri confini, comunque non inferiore ad h/2.; distanza minima di 10,00 **m dall'unghia dello Scolo Pionchetta**. È permessa la costruzione a confine previo accordo con il confinante.
- Aree a verde: minimo 459,11mq con posizione e dimensione già determinate nella tavola A05
- Aree a parcheggio: minimo 305,33mq e minimo 5% della Superficie a Calpestio del fabbricato, in caso di uso produttivo; in caso di uso commerciale/direzionale le aree a parcheggio saranno pari a 305,33mq + 100mq ogni 100mq SLP. Non è permessa la realizzazione di parcheggi interrati.
- **La tavola A09 relativa all'ipotesi progettuale e dimensionamento standard in caso di uso commerciale** non è vincolante ai fini autorizzativi.
- **In fase di definizione dell'attività da insediarsi nel lotto, in fase di progettazione** andrà garantito quanto previsto da specifica normativa di settore relativa a emissioni in atmosfera, rumore, reflui e rifiuti prodotti.

## Art. 8 – Aree scoperte

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato. Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con alberature.

Per gli impianti in natura di specie arboree, arbustive ed erbacee andranno impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli contenenti specie alloctone.

## Art. 9 – Posti auto

Ogni lotto dovrà essere dotato di idonea superficie scoperta adibita a parcheggio e piazzale di manovra, secondo le disposizioni riportate nella tavola A05. Per motivi di sicurezza umana e di salvaguardia dei beni, è preclusa la possibilità di realizzare piani interrati in ragione delle criticità di natura idraulica **riscontrate per l'area in esame**. Per i parcheggi pubblici andranno reperite idonee aree a parcheggio attrezzate alla ricarica dei veicoli elettrici e andranno garantiti gli spazi a parcheggio riservati ai diversamente abili ai fini del superamento delle barriere architettoniche.



## Art. 10 – Smaltimento reflui e acque meteoriche

I reflui di origine civile devono essere raccolti e smaltiti sulla linea di pubblica fognatura. I reflui di origine **industriale devono essere gestiti secondo indicazioni dell'ente gestore della linea di pubblica fognatura.**

Le acque di origine meteorica devono essere smaltite tramite collegamento di ciascun lotto con lo **scatolare atto a garantire l'invarianza idraulica.**

Per quanto non riportato nella presente, si rimanda al Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto e al parere sulla relazione di compatibilità idraulica prot. 3787 del 12/03/2020.

Il progetto dei lotti deve prevedere sistemi di trattamento delle acque piovane, al fine di un loro miglior utilizzo, anche a scopi irrigui delle aree a verde pubbliche e private; devono inoltre essere previsti dei sistemi di accumulo e trattamento delle acque di prima pioggia, ai sensi del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

## Art. 11 – Piazzole per lo smaltimento rifiuti solidi

Ogni lotto dovrà essere dotato di piazzola per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, accessibile dalla strada pubblica, il cui dimensionamento dovrà essere di volta in volta concordato con il Settore Edilizia Privata ed Urbanistica ed Ambiente del Comune di Pianiga.

## Art. 12 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici delle tavole.

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- il verde pubblico alberato;
- parcheggi pubblici;
- gli accessi carrai ai parcheggi pubblici e la prosecuzione di via Tagliamento;
- percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- la pista ciclabile privata ad uso pubblico;
- tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone diversamente abili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa **vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.**

## Art. 13 – Prontuario della mitigazione ambientale

Per le linee di indirizzo in merito agli interventi di mitigazione ambientale vedasi il Prontuario della Mitigazione Ambientale.

## Art. 14 – Illuminazione

Ai sensi della Legge Regionale n. 17 del 07 agosto 2009 - Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici, il progetto illuminotecnico per le aree pubbliche è conforme agli artt. 7 e 9 della L.R. n. 17 del 07 agosto 2009. Il progetto illuminotecnico dei singoli lotti produttivi dovrà essere redatto da un professionista appartenente alle figure professionali dello specifico settore, iscritto agli ordini o collegi professionali, con curriculum specifico e formazione adeguata, in conformità alla L.R. n. 17 del 07 agosto 2009.

## Art. 15 – Disposizioni finali

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del regolamento edilizio vigente nel Comune di Pianiga.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.