

**ALLEGATO A.2**

**OGGETTO: STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
TERRENO SITO TRA VIA PADRE ROBERTO E VIA ANTONIBON  
VARIANTE.**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**1. CAMPO DI APPLICAZIONE**

L'utilizzazione a scopo edificatorio dell'area oggetto dello Strumento Urbanistico attuativo, è regolata dalle presenti norme che integrano in quanto compatibili le disposizioni regolamentari contenute nelle Norme di Attuazione del PRG vigente del Comune di Nove.

**2. ELABORATI FACENTI PARTE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il presente Strumento Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti allegati:

- A.1 Relazione illustrativa;
- A.2 Norme tecniche di attuazione;
- A.3 Relazione di mitigazione idraulica;
- A.4 Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- A.5 Computo metrico estimativo;
- A.6 Schema di convenzione.

Tavole grafiche :

- B.RI Planimetria dello stato di fatto, documentazione fotografica, indicazioni del piano vigente;
- B.PL Planimetrie approvate D.G.C. 53/2013;
- B.PV Planimetrie di variante e comparativa;
- B.PU Planimetrie di progetto aree pubbliche;
- B.AP Schemi di smaltimento acque piovane;
- B.AN Schemi di smaltimento acque nere;
- B.AG Planimetria posizionamento contatori acqua e gas metano;
- B.EL Linee energia elettrica nuove utenze fabbricati;
- B.TL Linee telefoniche nuove utenze fabbricati;
- B.SE Planimetria segnaletica;
- B.VO Planivolumetrico e rendering;

B.PR Planimetria e piante di progetto - schema edificazione.

### **3. ZONIZZAZIONE**

Nella tavola B.PV è riportata la zonizzazione come prevista dal SUA.

Sono distinte:

1. Le aree occupate dagli standard urbanistici (parcheggi e verde);
2. I lotti edificabili.

### **4. PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO**

I parcheggi e le aree a verde sono individuate nelle tavole B.PV e B.PU.

La definizione planimetrica riportata in questa tavola è da considerarsi prescrittiva e quindi non modificabile se non in minimi adattamenti che si rivelassero necessari in sede di progettazione esecutiva e di esecuzione materiale delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche costruttive particolari saranno da concordarsi con gli uffici Comunali e comunque definite dagli elaborati tecnici del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (tavole B.PU e B.AN).

### **5. LOTTI EDIFICABILI**

Le aree individuate nella tavola B.PV sono i luoghi ove sarà possibile edificare gli edifici con le limitazioni previste dalla elaborazione grafica stessa.

Tali limitazioni si intendono obbligatorie e comunque modificabili esclusivamente previa approvazione di apposita variante da parte del Consiglio Comunale.

Ogni singolo lotto potrà essere recintato secondo le prescrizioni dello specifico articolo.

### **6. NORME PER LE EDIFICAZIONI**

Oltre alle limitazioni previste dal precedente articolo, nella tavola B.PV sono indicati i seguenti parametri edificatori:

Superficie del lotto;

Volume massimo edificabile;

Allineamenti e distanze obbligatori.

Le singole prescrizioni sono dettagliate nei successivi articoli delle presenti Norme di Attuazione.

#### **SUPERFICIE NETTA REALE DEI LOTTI**

La superficie reale dei lotti è calcolata sulla base delle previsioni planimetriche e del successivo tipo di frazionamento e sono descritte nella tavola B.PV.

Eventuali differenze che si dovessero riscontrare in sede di confinamento materiale sul terreno, non potranno modificare le previsioni riportate nella tavola, tali differenze si presumono senz'altro di minima entità.

#### **VOLUME MASSIMO EDIFICABILE**

Come previsto dal vigente PRG il volume massimo edificabile per l'intero lotto è di 6'000 mc.

I limiti di edificabilità di ogni lotto sono irrevocabili a meno che non venga chiesta una

dislocazione differenziata, che sarà comunque concessa alle seguenti condizioni:

- non venga superato il tetto massimo di volume realizzabile di 6'000 mc;
- non venga superata l'altezza massima fissata dalla presenti norma;
- non vengano superati i limiti esterni degli allineamenti di possibile edificazione.

### ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

L'altezza massima delle costruzioni è relativa alla tipologia del fabbricato come previsto dal PRG vigente, con l'esclusione dei volumi tecnici.

Si considerano volumi tecnici tutti gli elementi sporgenti rispetto al fabbricato atti a contenere apparecchiature necessarie agli impianti del fabbricato, con la limitazione di avere un'altezza media inferiore a m 2,20 e quindi privi dei requisiti di abitabilità.

### ALLINEAMENTI OBBLIGATORI E CRITERI DI EDIFICAZIONE

Gli allineamenti obbligatori su Via Padre Roberto sono individuati nella tavola B.PV con apposita linea rossa. E' ammessa la possibilità di attestare, anche in parte, sulle linee obbligatorie di allineamento, corpi di fabbrica con pianta ad angoli retti, prevedendo pertanto anche parti arretrate rispetto all'allineamento.

Può essere consentita l'edificazione in aderenza fra i lotti contigui, previa approvazione da parte della Commissione edilizia di un planivolumetrico specifico e con l'edificazione contestuale.

### DISTANZE DAI CONFINI

La distanza degli edifici dai confini dovrà essere di 5m, è consentita una distanza ridotta fino a 3,5m verso il parcheggio. E' fatta salva la possibilità di costruire in aderenza di cui al punto precedente. Da Via Padre Roberto la distanza dal confine dovrà essere di 7,5m.

### DISTANZE TRA EDIFICI

La distanza tra gli edifici dovrà essere pari:

- alla metà dell'altezza del fabbricato tra pareti finestrate, e comunque non inferiore a 10 metri;
- almeno 5 metri tra pareti ciche.

### DISTACCHI DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

La distanza degli edifici dalle strade è fissata dal limite dell'allineamento obbligatorio per via Padre Roberto e di 5 m per Via Antonibon.

### DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso consentita negli edifici è residenziale. Saranno ammesse delle destinazioni ad uso direzionale fino alla concorrenza dei mq in più conferiti come standards.

### PIANI

Il numero massimo di piani realizzabili fuori terra è indicato nel capitolo successivo per ogni singolo lotto. Entroterra sarà possibile realizzare ulteriori piani, anche destinati a superficie di parcheggio (a sostituzione di quanto previsto al piano terra) con eventuale accesso da rampa.

### NORME ZONA C2/11

Superficie territoriale	mq 4.940
Volume edificabile massimo	mc 6.000
Altezza massima	m 6.50 per villino e schiera m 9.50 per tipologia linea o blocco
Numero piani	2 - 3

Tipologia villino a schiera, linea blocco, blocco plurifamiliare  
Aree standard Verde 869 mq  
Parcheggio 461 mq

**Prescrizioni particolari:**

1. L'accesso viario esclusivamente da Via Antonibon, da Via Padre Roberto ammessi solo accessi pedonali.
2. Declassamento di parte di Via Antonibon a viabilità di servizio esclusivo dei residenti
3. Distanza minima di edificazione da Via Antonibon 5m.
4. Distanza minima di edificazione da Via P Roberto 7,5m.
5. Realizzazione di aiuola continua di 2 m con l'inserimento di alberi ad alto fusto e cespugli a terra.

**Lotto A**

Superficie territoriale mq 709  
Volume edificabile massimo mc 1980  
Altezza massima m 9.50  
Numero piani 3  
Tipologia trifamiliare  
Quota campagna -1,30 da Via Padre Roberto marciapiede a nord

**Lotto B1**

Superficie territoriale mq 858  
Volume edificabile massimo mc 1635  
Altezza massima m 9.50  
Numero piani 2  
Tipologia bifamiliare  
Quota campagna -0,15 da Via Padre Roberto marciapiede a nord

**Lotto B2**

Superficie territoriale mq 957  
Volume edificabile massimo mc 1635  
Altezza massima m 9.50  
Numero piani 2  
Tipologia bifamiliare  
Quota campagna -0,35 da Via Padre Roberto marciapiede a nord

**Lotto C - invariato**

Superficie territoriale mq 850  
Volume edificabile massimo mc 750  
Altezza massima m 9.50  
Numero piani 2  
Tipologia bifamiliare  
Quota campagna -0,60 da Via Padre Roberto marciapiede a nord

**7. QUOTA CAMPAGNA LOTTI**

Per maggiore comprensione è stato fissato il caposaldo di riferimento al punto più a nord del marciapiede di via P. Roberto (tavola B.PL), le quote “zero” dei vari lotti sono definite:

<b>LOTTO</b>	<b>QUOTA DI RIF. TAVOLA B.PL</b>	<b>QUOTA URBANISTICA</b>
Caposaldo marciapiede di Via Padre Roberto	+0,00	
Lotto A	-1,30	0,00 per il Lotto A
Lotto B1	-0,15	0,00 per il Lotto B1
Lotto B2	-0,35	0,00 per il Lotto B2
Lotto C	-0,60	0,00 per il Lotto C

In questo modo l'andamento dei lotti si mette direttamente in relazione alla via P, Roberto seguendone l'andamento da nord a sud e raccordandosi a mezzo di muretti e aiuole verso la via Antonibon.

L'aiuola di verde pubblico di 2 m sulla via P. Roberto svolge funzione di “raccordo” tra i lotti che, pur nel loro discendere verso sud, sono piani rispetto alla via che discende omogeneamente verso sud di circa 1 m.

**8. SCARICHI**

Nei lotti saranno ammesse solo destinazioni i cui scarichi sono assimilabili a quelli residenziali, pertanto gli scarichi saranno di tipo civile. Lo scarico delle acque reflue avverrà su Via Padre Roberto o comunque come da disposizione dell'ente gestore. Lo scarico delle acque bianche avverrà invece direttamente al suolo mediante pozzi perdenti previo autorizzazione degli enti preposti.

**9. RECINZIONI**

I singoli lotti potranno essere recintati con recinzioni sino ad una altezza massima di m. 1,20 (escluso cancello di ingresso pedonale e/o carraio). Le divisioni interne possono essere in calcestruzzo o ad elementi prefabbricati o con elementi in pietra e simili di altezza massima pari a 1,20 m. Essendo i lotti inseriti in un contesto non pianeggiante, nei tratti con recinzione a gradoni, saranno ammesse porzioni di recinzione con altezze superiori.

**10. CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

Saranno privilegiati gli edifici di classe A con limitato necessità di fabbisogno energetico per effetto di pannelli solari e con l'utilizzo di materiali non sintetici la così detta “bioarchitettura”.

Resta convenuto che gli edifici saranno, come minimo, di classe B.

Saranno privilegiati i sistemi di riutilizzo dell'acqua piovana sia per l'irrigazione dei giardini sia per usi domestici non potabili.

La copertura sarà preferibilmente realizzata con l'integrazione costruttiva dei pannelli solari e/o fotovoltaici che, attraverso un sistema di vasi ad accumulo e di impianti integrati con le tecnologie tradizionali, restituirà l'energia ricevuta dalla radiazione solare nei momenti di fabbisogno energetico. In questo caso saranno consentiti i vani tecnici sottostanti la copertura

necessari agli impianti e alla loro manutenzione.

Dette rappresentazioni sono indicative e non prescrittive elaborate allo scopo di meglio comprendere l'intervento permanendo, in capo agli aventi diritto, la possibilità di proporre soluzioni diverse ma rispondenti alle norme.

**Lago Engineering srl.**

Il progettista e direttore tecnico

Ing. Sergio Maso

---

**La committenza**

Giovanni Cecchetto

Giuliana Cecchetto

---