

**COMUNE DI CAMPONOGARA
PROVINCIA DI VENEZIA**

**P.U.A.
P.U.4/BIS - VIA VENEZIA**

Ditta:

MARCATO DAMIANO
P.zza Marconi 13
CAMPONOGARA (VE)
C.F. MRC DMN 57P29 B554S



MARCATO MARINO
P.zza Marconi 13
CAMPONOGARA (VE)
C.F. MRC MRN 61S10 B554B



MARCATO ROBERTO
P.zza Marconi 13
CAMPONOGARA (VE)
C.F. MRC RRT 65M25 D325G



RUBIN SILVIA
P.zza Marconi 13
CAMPONOGARA (VE)
C.F. RBN SLV 36M48 B554Y



LA.MA s.r.l.
Piazza Castellaro n. 3/1
Camponogara (VE)
P.Iva 04281640278



LA.MA/srl
Piazza Castellaro 3/1
36014 CAMPONOGARA (VE)
Cod. fisc. e P. IVA 04281640278
Numero REA VE - 381339

-03 N.T.A.

Indice

Art. 1 – Ambito di attuazione

Art. 2 – Elenco elaborati

Art. 3 – Tempi di attuazione

Art. 4 – Esecuzione e cessione standard pubblici

Art. 5 – Edificabilità nei lotti

Art. 6 – Titolo autorizzatorio: interventi edilizi

Art. 1 – Ambito di attuazione

L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal Piano degli Interventi Vigente, come Zona Territoriale Omogenea P.U.4/bis.

Il piano riguarda le aree, ubicate lungo Via Venezia con accesso anche da Via Meritore e censite al catasto terreni al Fg. 4 Mapp.li 27 (parte-434-492 (parte)-493 (parte).

Art. 2 – Elenco elaborati

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

- ☐ TAV. n° 01 – estratto di mappa, estratto di P.I., schema calcolo sup. plan. Stato di fatto e rilievo quotato;
- ☐ TAV. n° 02 – stato di progetto;
- ☐ TAV. n° 03 – attrezzature pubbliche, segnaletica stradale, verifica L. 13/89- DGRV 509/10 -DGRV 1428/11, particolare area verde
- ☐ TAV. n° 04 – Rete smaltimento acque nere;
- ☐ TAV. n° 05 – Rete acquedotto;
- ☐ TAV. n° 06 – Rete gas;
- ☐ TAV. n° 07 – Rete Telecom;
- ☐ TAV. n° 08 – Rete Enel;
- ☐ TAV. n° 09 – Rete illuminazione pubblica;
- ☐ TAV. n° 10/a – Rete smaltimento acque meteoriche (planimetria);
- ☐ TAV. n° 10/b – Rete smaltimento acque meteoriche (profili longitudinali);
- ☐ TAV. n° 11 – Sezioni e particolari;

- ☐ TAV. n° 12 – Aree da cedere
- ☐ TAV. F – Documentazione fotografica
- ☐ Relazione Tecnica Generale
- ☐ Norme Tecniche di Attuazione
- ☐ Schema convenzione
- ☐ Computo metrico estimativo
- ☐ Relazione tecnica relativa all'impianto di illuminazione pubblica (a firma di tecnico abilitato)
- ☐ Capitolato speciale d'appalto
- ☐ Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica

2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto, di cui al precedente punto:
 - TAV. n° 02 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO;
 - la convenzione urbanistica;
 - le presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. 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.
4. Per quanto non normato dalle presenti N. T. A. si farà riferimento alle N.T.A. ed al Regolamento Edilizio allegati al P. I. vigente.

Art. 3 – Tempi di attuazione

1. Il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per 10 (dieci) anni a partire dalla sua approvazione, fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, comunque non superiori a 5 anni.
2. Rimangono ferme a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione le prescrizioni stabilite dal Piano stesso.

Art. 4 – Esecuzione e cessione standard pubblici

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo avverrà a cura e spese della parte privata nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 36 D.Lgs 50/16; la cessione di dette opere, il conferimento delle aree destinate a standard ed alla viabilità, le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, sono regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dalla parte privata con il Comune di Camponogara.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione avverrà previa:
 - presentazione della polizza fideiussoria a garanzia dei lavori da eseguire;
 - stipula della convenzione urbanistica;
 - presentazione e approvazione degli elaborati esecutivi;
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto conformemente ai contenuti del piano approvato.
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà apportare modeste variazioni al piano, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, purché non vengano modificate le quantità di standard previste e previo parere dei competenti Uffici comunali.
5. La ditta lottizzante è obbligata, fino alla data di cessione delle opere di urbanizzazione, alla manutenzione delle stesse. In particolare dovrà provvedere al periodico sfalcio dell'erba delle aree da cedere nonché dei lotti non ancora edificati.
6. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, da allegare al collaudo, anche in formato digitale.
7. L'intera dotazione di standard, prevista dal Piano, viene realizzata e ceduta al patrimonio comunale, fatta eccezione per la manutenzione dell'area destinata a verde che rimane in capo ai privati e i successori aventi titoli e

per la proprietà del tratto di marciapiede compreso tra il parcheggio e il lotto 4.

Art. 5 – Edificabilità nei lotti

1. La destinazione d'uso ammessa nei lotti è quella residenziale l' eventuale destinazione d'uso commerciale e/o direzionale è consentita solo con la dimostrazione del reperimento degli standard urbanistici necessari e previsti dalla normativa;
2. All'interno dei singoli lotti è previsto il volume realizzabile e gli edifici potranno avere due piani fuori terra ed essere del tipo monofamiliare o plurifamiliare a schiera o a blocco;
3. La fusione di lotti potrà avvenire solo per lotti adiacenti e con apposita Variante al P.U.A.;
4. Gli edifici dovranno rispettare le distanze dai confini dei lotti e dalle strade di 5.00 m e da altri edifici di 10.00 m. In particolare visto che la viabilità in progetto si può identificare come una strada di quartiere e tenendo conto dell' imposizione di una velocità ridotta e del divieto di passaggio di mezzi pesanti, si ritiene la distanza dalla strada pari a 5,00 m sufficiente.
5. Il posizionamento dei **passi carrai e pedonali**, individuati negli elaborati grafici di progetto, ha carattere prescrittivo possono essere spostati o creati di nuovi solo dopo aver presentato la domanda e ricevuta l'approvazione da parte dell' U. T. C.
Il cancello di ingresso carraio dovrà essere realizzato in arretramento dal limite stradale o dal confine con il parcheggio per una profondità pari a mt. 5,00 oppure essere posto a filo strada ma con apertura telecomandata .
6. Non costituiscono variante le **modifiche di lieve entità**, apportate a seguito di prescrizioni del Comune. In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche potranno subire gli aggiustamenti, anche di posizione, utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante.
7. **Le cassette in legno** previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente potranno essere concesse all'interno del lotto esclusivamente quando

non siano poste nella porzione di scoperto fronte strada. Il limite di posizionamento è dato dalla parallela all'asse stradale tracciata partendo dalla parte più avanzata del fronte del fabbricato rispettando le distanze previste dal Codice Civile.

8. **Gli impianti tecnologici esterni** (macchine per la climatizzazione, macchine per l'aspirazione centralizzata, caldaie, ...) dovranno essere opportunamente mascherati con strutture armonizzate al fabbricato.
9. **La recinzione dei lotti ad uso residenziale**, sul fronte antistante gli spazi pubblici a verde, dovrà essere costituita da rete metallica a maglie rettangolari plastificata, di colore verde accompagnata da essenze arboree potate a siepe. Sul fronte strada, la recinzione sarà costituita da muretto in elevazione di altezza pari a cm 50 in cls, laterizio o cotto lavorato a faccia vista, con sovrastante rete metallica o ringhiera di completamento in ferro zincato e/o verniciato di colore nero o comunque con tonalità di grigio scuro. L'altezza complessiva delle recinzioni non potrà essere superiore a mt. 1,50, misurata dal piano stradale su cui prospettano, ovvero dal piano campagna per le recinzioni tra confini interni o con prospetto sul verde. In corrispondenza degli accessi carrai e pedonali e nella parte di recinzione dedicata all'alloggiamento di vani tecnici (contatori, ecc.) la recinzione potrà essere realizzata in calcestruzzo per tutta l'altezza consentita.
10. Lungo le recinzioni verso strada, dovrà essere ricavato, all'interno dei lotti destinati a proprietari, idoneo spazio da concordare con il gestore del servizio di raccolta dei R.S.U., per il collocamento dei contenitori dei rifiuti.
11. Le tubazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche previste all'interno dei lotti devono essere realizzate al momento dell'edificazione del lotto in modo da garantire l'invaso minimo previsto dal progetto dell'invarianza idraulica.

Art. 6 – Titolo autorizzatorio interventi edilizi

- 1 L'esecuzione dei singoli interventi è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire. L'inizio lavori è preceduto da:

- All' inizio lavori delle opere di urbanizzazione;
 - Avvenuta presentazione del frazionamento, già regolarmente approvato da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del Permesso di Costruire;
 - Pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria se dovuti, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del contributo di costruzione.
- 2 Il rilascio del certificato di agibilità per ogni singolo edificio è subordinato all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione o per stralci funzionali precedentemente individuati.