

03	30.09.2019	Recepimento indicazioni Comune di cui alla missiva notificata con PEC del 25.09.2019 a seguito riunione Commissione Consiliare	ALA	ALA
02	19.07.2019	Recepimento indicazioni Comune ricevute con lettera del 20.06.2019 a seguito esito Conferenza di Servizi	ALA	ALA
01	28.02.2019	Revisione della forma e della posizione del parcheggio pubblico e modifiche conseguenti	AZA	ALA
00	01/10/2018	Prima emissione	ALA	ALA
Rev.	Data	Descrizione	Red.	Contr.

P.U.A. (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO INTERESSANTE AREE
DENOMINATE Z.T.O. D-PT E D-VP IN LOCALITA' "LE VENGHE" A
BELLUNO.

Fg. 31 mapp 717, 719, 711, 824, 826, 828, 830, 832, 685, 688, 714, 822, 109, 686,
687, 834, 836, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837.

Parti dei seguenti: Fg. 31 mapp. 712, 713, 612, 616, 622.

Fg. 47 mapp 1203, 1200.

NORME DI ATTUAZIONE

L15009 A2C-03 norme di attuazione

Il progettista arch. Alberto LAZZARETTI

L15009

ns. riferimento

A₂C

n° elaborato

-

scala

il committente

Consorzio "Rio le Venghe"

TIMBRO e firma progettista



L PROGETTI
architettura urbanistica
di LAZZARETTI arch. Alberto
Piazzale della Resistenza, 62 - 32100 BELLUNO

t. 0437.27116 www.lprogetti.it info@lprogetti.it

INDICE

<u>1. RIFERIMENTI E CONTENUTI.....</u>	<u>4</u>
1.1 AMBITO DI INTERVENTO	4
1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI	5
1.3 ELABORATI COSTITUTIVI.....	5
<u>2. DISPOSIZIONI GENERALI</u>	<u>7</u>
2.1 ATTUAZIONE DELL'AMBITO	7
2.2 UTILIZZAZIONI COMPATIBILI.....	7
<u>3. PRESCRIZIONI GENERALI, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE</u>	<u>8</u>
3.1 DATI URBANISTICI E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE	8
3.2 RECINZIONI	11
3.3 AREE ESTERNE AGLI EDIFICI.....	11
3.4 ACCESSI CARRAI	12
3.5 VARIANTI	12
<u>4. AREE PUBBLICHE.....</u>	<u>13</u>
4.1 VIABILITA' CARRABILE E PEDONALE	13
4.2 ATTREZZATURE PUBBLICHE	13
4.2.1 Parcheggi Pubblici.....	14
4.2.3 Verde Pubblico	14
<u>5. RETI TECNOLOGICHE.....</u>	<u>15</u>
5.1 RETE FOGNARIA.....	15
5.2 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	15
5.3 ACQUEDOTTO.....	16
5.4 DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA.....	16
5.5 RETE TELEFONICA E RETE DATI.....	17
5.6 RETE METANO	17

6. PRESCRIZIONI FINALI.....	18
6.1 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI	18
6.2 APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE	18
6.3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE INTERNE AL SOTTOAMBITO DOPO LE TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO	18
7. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (rif. paragrafo 3.1).....	19

1. RIFERIMENTI E CONTENUTI

1.1 AMBITO DI INTERVENTO

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (in seguito chiamato PUA) si applicano nel comparto dell'ambito assoggettato ad obbligo di redazione di Piano Urbanistico Attuativo identificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Belluno in largo Ugo Neri, come delineato nella planimetria. A riguardo dello stesso nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti dal 07.11.2007 esiste una sezione specifica indicata con la denominazione ambito variante Veneggia – DPT (attività produttive e terziarie).

I mappali di proprietà privata coinvolti in questo primo comparto sono i seguenti:

Fg. 31 mapp 717, 719, 711, 824, 826, 828, 830, 832, 685, 688, 714, 822, 109, 686, 687, 834, 836, 823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837. PARTI DEI SEGUENTI: Fg. 31 mapp. 712, 713, 612, 616, 622.

Fg. 47 mapp 1203, 1200. Sono dislocati a Belluno in località Le Venghe in una area compresa tra la linea ferroviaria Belluno Ponte nelle Alpi e la nuova strada comunale interna alla Veneggia parallela alla statale denominata largo Ugo Neri, si tratta, più nello specifico, dei mappali elencati di seguito:

Proprietario	Foglio	Particelle	Superfici da visure catastali	Superfici fornite dagli Uffici del Comune
	n.	n.	mq	mq
De Gasperin Roberto & C. S.N.C.	31	717	710	558
	31	719	330	502
	31	711	345	393
	31	824	472	474
	31	826	25	18
	31	828	2965	2762
	31	830	407	400
	31	832	1330	1294
	47	1200	12	14
			6596	6415
Soluco Costruzioni S.R.L.	31	685	700	661
	31	688	1858	1925
	31	714	1160	1085
	47	1203	1483	1430
	31	822	495	539
			5696	5640
Savaris Elisabetta	31	109	5490	5480
Savaris Maria Elisa				
Savaris Riccardo				
Bristot Daniele	31	686	720	760
Zampieri Renzo	31	687	3600	3512
			4320	4272
Zampolli Michele	31	834	2328	2336
Casal Daniela	31	836	4	7
			2332	2343
		TOTALE	24434	24150

A questi mappali si aggiungono i seguenti mappali e porzioni di mappali che entrano nel perimetro del comparto per consentire di andare in giustapposizione al bordo della strada interna della Veneggia realizzata (largo Ugo Neri) ed impedire di conservare un buco disegnato tra la scarpata del rilevato della strada realizzata e l'eventuale erigendo muro di delimitazione della proprietà privata.

FOGLIO	MAPPALI	MQ
31	823, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 712*, 713*, 612*, 616*, 622*	657,00

*parte di mappali: considerati solo per la parte all'interno dell'ambito di intervento

dove	Proprietà del Comune inclusa in forza del proposto allargamento ambito finalizzato a raccordare i livelli	456,07
	Proprietà del Comune già interna al perimetro dell'area soggetta a stesura di Piano Attuativo conseguentemente all'esproprio relativo alla realizzazione della strada in ragione del fatto che la strada è stata realizzata su un sedime parzialmente diverso (e di larghezza minore) dall'area inizialmente espropriata	200,93

Dette superfici non vengono in nessun modo conteggiate all'interno del perimetro della superficie territoriale D.PT che concorre a definire la superficie coperta realizzabile, né vengono conteggiate tra le aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI

Il PUA viene redatto ai sensi della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Belluno.

1.3 ELABORATI COSTITUTIVI

Il presente PUA è costituito dai seguenti elaborati grafici e relazionali:

ALL.	DESCRIZIONE
A ₂ A	Relazione illustrativa
A ₂ B	Relazione e attestazione in merito al superamento delle barriere architettoniche
A ₂ C	Norme di attuazione
A ₂ D	Capitolato e preventivo sommario di spesa
A ₂ E	Schema di convenzione
A ₂ F	Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento (dott. geol. Matteo ISOTTON)
A ₂ G	Valutazione del clima acustico (dott. ing. Fausto PAGANIN)
A ₂ H	Considerazioni generali sulle zone destinate a parcheggio in relazione alla normativa urbanistica di settore (L.R. 61/85 L.R. 50/12)

A₂I	Estratto mappale con indicazione delle proprietà e visure catastali
A₂L	Valutazione di incidenza ambientale e verifica di assoggettabilità alla V.A.S. con dati per un prontuario di mitigazione ambientale (dott. agr. Gianni SERRAGIOTTO)
A₂M	Prontuario di mitigazione ambientale
	Relazione idrogeologica e di compatibilità idraulica (dott. geol. Matteo ISOTTON)
	Microzonazione sismica di II livello (dott. geol. Matteo ISOTTON)
D₀A	Corografia, estratto mappale, estratto di P.R.G.
D₀B	Documentazione fotografica
D001	Planimetria generale stato di fatto – piano quotato – sezioni
A201	Estratto PRG vigente e delimitazione ambito: calcolo degli standards, verifica modificazione del perimetro (ai sensi della L.R. 61/85), sovrapposizioni con piano quotato ed estratto catastale
A202	Planimetria generale di progetto con indicazioni planivolumetriche
A203	Stato di progetto: planimetria generale e sezioni
A204	Opere stradali: sezioni tipo e particolari (dettaglio della sezione GG e DD)
A205	Schemi delle infrastrutture a rete
A206	Schema segnaletica stradale
A207	Planimetria con indicazione delle superfici delle aree cedute al Comune, delle aree destinate a standards e delle aree di viabilità
A208	Viste prospettiche (render)
A209	Planivolumetrico riportante dati urbanistici

Ad essi si unisce la richiesta di approvazione del PUA completa di attestazione di proprietà.

2. DISPOSIZIONI GENERALI

2.1 ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'ambito interessato dall'intervento identifica un'area soggetta ad obbligo di redazione di piano attuativo come indicata nel P.R.G., ovvero una porzione dell'area disegnata dall'estensore del Piano Urbanistico Generale che risulta più vasta.

Le attrezzature pubbliche da realizzare e cedere al Comune sono puntualmente individuate nelle tavole di progetto.

2.2 UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

Nell'area soggetta a trasformazione coincidente con questo comparto urbanistico, le utilizzazioni compatibili sono quelle previste al punto 5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente anche per quanto riguarda le esclusioni ovvero l'elencazione delle attività non ammesse.

Le destinazioni d'uso di ogni lotto, per la parte commerciale, non sono note al momento della redazione del piano attuativo, comunque vengono ipotizzate in apposito elaborato al fine di una verifica del rispetto delle previsioni e dei limiti dimensionali imposti dalla L.R. 28/12/2012 n. 50 secondo considerazioni progettuali che tengono conto delle dimensioni del lotto, del fabbricato che vi si può realizzare, della visibilità del lotto e del fabbricato, della posizione, del contesto commerciale presente al momento nelle zone adiacenti.

Le aree a standard che ne derivano computate (allegato A2H) sono disegnate nella planimetria e sono da intendersi standards da cedere al Comune.

Le previsioni ipotizzate non escludono l'utilizzazione degli stessi edifici e dei lotti disegnati con scopi diversi purché compatibili con la normativa di Piano vigente e non progettati in modo tale da richiedere una revisione degli standards di Piano per far fronte a nuove e diverse previsioni rispetto a quella proposta con la presente pianificazione. Nel rispetto di questa condizione si ritiene che ogni modifica di queste previsioni non costituisca variante al P.U.A., in assenza del rispetto di questa condizione si ritiene che ogni modifica costituisca variante al P.U.A. e come tale debba essere trattata seguendo l'iter richiesto.

Là dove, in uno o più lotti, si registrasse la volontà di ricavare spazi per l'attività commerciale con estensioni, per singolo lotto, maggiori di quelle indicate nell'allegato A2H, questo potrà essere concesso alla sola condizione che il fabbisogno complessivo di standard (calcolato come nelle tabelle riportate nell'allegato A2H) non sia superiore al valore complessivo delle superfici disegnate a standards nella planimetria del P.U.A. e che la superficie di vendita non sia superiore ai 1.500 mq. Di fronte al rispetto di tale condizione ogni

modifica non deve intendersi come variante al Piano. In assenza del rispetto di tale condizione, ogni modifica deve ritenersi come variante al al P.U.A. e come tale deve essere trattata seguendo l'iter richiesto.

Le attività che si intenderanno insediare dovranno sempre essere individuate nel rispetto della pianificazione territoriale (comunale e sovra comunale) e non contrastare con essa, nonché nel rispetto della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e s.m.i..

A tal proposito, nell'ambito del presente P.U.A. potranno essere insediate più attività commerciali nel rispetto contemporaneo dei seguenti parametri:

- Superficie di vendita massima complessiva del P.U.A.: 2.500,00 mq.
- Superficie di vendita massima per singola attività: 1.500,00 mq.

Nel rispetto della distribuzione della superficie a destinazione commerciale indicata nell'allegato A2H la superficie di vendita assegnata ad ogni singolo lotto sarà:

- Lotto 1: superficie massima di vendita 635 mq
- Lotto 2: superficie massima di vendita 635 mq
- Lotto 3: superficie massima di vendita 635 mq
- Lotto 4: superficie massima di vendita 595 mq

È sempre fatto salvo quanto indicato al comma precedente.

3. PRESCRIZIONI GENERALI, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE

3.1 DATI URBANISTICI E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE

Nel pieno rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nell'ambito del presente PUA, a fronte dei seguenti dati riguardanti l'ambito:

Superficie	mq	24.150
Superficie territoriale D.PT	mq	16.755
Superficie a verde pubblico D.VP	mq	7.395
Superficie territoriale D.PT di proprietà del Comune inclusa nel perimetro n	mq	
non nel conteggio della superficie coperta realizzabile, né inclusa nel superficie fondiaria		
Superficie territoriale D.VP di proprietà del Comune inclusa nel perimetro n	mq	
non nel conteggio delle aree da destinare al Comune come standard		
Superficie totale	mq	

Si applicano i seguenti indici urbanistici ripresi dall'articolo corrispondente delle NTA del PRG:

• Indice massimo di copertura	0,4	mq/mq
• Altezza massima	9,60	m
• Distanza minima dai confini fondiari	5,00	m
• Distanza dalle strade esistenti o previste fino a 7 m di larghezza	5,00	m
• Distanza dalle strade esistenti o previste fino a 15 m di larghezza	7,50	m
• Distanza dagli spazi pubblici esistenti o previsti	5,00	m
• Distanza dagli altri fabbricati	10,00	m o in aderenza

Per quanto non riportato ai punti precedenti si fa riferimento al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio del Comune di Belluno, fermo restando che variazioni di questi (ovvero dello strumento generale di pianificazione territoriale comunale) devono intendersi estesi al presente PUA dove risultino meno vincolanti di quelli elencati.

È possibile realizzare edifici articolati in un unico corpo o in più corpi di fabbrica purché rispettino gli allineamenti imposti nelle tavole grafiche. Gli allineamenti rappresentati nell'elaborato A202-00 sono vincolanti per i fabbricati da realizzarsi nei singoli lotti.

È disegnata all'interno dei singoli lotti una sagoma di massimo inviluppo per i fabbricati da realizzare, il cui posizionamento e dimensionamento planimetrico è indicato nell'elaborato grafico di progetto A202-00 e la cui altezza è definita dalle norme tecniche di PRG.

In generale per le singole edificazioni saranno preferite forme semplici come rappresentato nel piano volumetrico alle quali potranno giustapporsi forme più organiche minori per altezza così da configurarsi come corpi aggiunti/accessori. Per essi è possibile proporre l'utilizzo di materiali diversi da quelli del corpo di fabbrica principale, più leggeri e/o più avanzati sia sotto il profilo tecnologico a voler sottolineare una particolare immagine del fabbricato in relazione anche alle esigenze di visibilità della proprietà e delle attività che vi si va a svolgere.

È sempre possibile unire due lotti e realizzare un unico lotto all'interno del quale edificare un manufatto rispondente ai parametri urbanistici di Piano fatta eccezione per la sagoma di massimo inviluppo stabilita nel disegno di piano. In tal caso la nuova sagoma di massimo inviluppo dovrà comunque essere rispettosa degli allineamenti disegnati nel piano e potrà ospitare un fabbricato con estensione massima pari alla somma delle superfici assegnate dal piano ai singoli lotti che propongono di unirsi e comunque con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.

È sempre possibile realizzare fabbricati adiacenti anche se su lotti distinti (uscendo conseguentemente dal disegno della sagoma di massimo inviluppo), purché la giustapposizione non porti ad un disegno che contrasti con gli allineamenti proposti e non si tratti di "unione", nel qual caso si deve fare riferimento ai contenuti del punto precedente.

In tal caso i fabbricati, così giustapposti, dovranno restituire l'immagine di un unico fabbricato che dovrà mostrare un carattere unitario per uso di materiali e per forma.

È previsto che le coperture degli edifici siano piane, trattate, ancorché parzialmente, a verde per ottemperare, ancorché in parte, all'obbligo del reperimento delle superficie a verde privato di standard. È preferibile che le costruzioni non presentino sporti, a parte gli elementi minori/accessori.

È ammessa la costruzione con qualsiasi tipo di struttura anche se i fabbricati dovranno esternamente avere aspetto simile a muratura con eventuali porzioni di rivestimento in lamiera/laminato.

Le quote di imposta dei singoli fabbricati, come riportate nella planimetria di progetto, devono intendersi vincolanti.

Per i magazzini ed accessori tecnici di attività commerciali, è prevista la riduzione degli standard applicando quelli relativi alle attività produttive qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- vi sia espressa istanza di parte;

sia stipulato apposito atto formale unilaterale d'obbligo che vincoli tale destinazione d'uso o subordini il mutamento della destinazione d'uso della stessa a titolo abilitativo con reperimento degli standards mancanti e pagamento degli oneri concessori di ragguglio (in tali casi sarà obbligatorio stipulare tale atto prima del rilascio del titolo abilitativo relativo al singolo fabbricato, secondo il modello allegato in coda alle presenti Norme);

- la porzione commerciale e quelle accessorie siano fisicamente separate.

Con riferimento ai parametri metrici da applicare all'edificazione all'interno dei singoli lotti, si riporta la seguente tabella riassuntiva:

	lotto 1	lotto 2	lotto 3	lotto 4	lotto 5	
Sup fondiaria (mq)	2960.33	2931.08	3058.34	1535.04	4042.40	14527.19
Sup. cop. Max (mq)	1320	1407	1383	684	1908	
H max	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	

Quota di imposta stabilita dal PUA	379.50	380.00	380.50	379.50	380.00
---------------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

3.2 RECINZIONI

Le recinzioni verso gli spazi pubblici e privati, qualora siano giudicate necessarie, dovranno essere orientate dal criterio della massima semplicità tipologica. Avranno una base di 50 cm fuori terra in calcestruzzo armato a vista con soprastante pannello del tipo Orsogrill in ferro zincato al naturale dell'altezza di circa 100 cm. I cancelli dovranno essere in metallo zincato dello stesso tipo delle recinzioni.

3.3 AREE ESTERNE AGLI EDIFICI

Le aree interne ai lotti, esterne agli edifici, dovranno essere adibite ai parcheggi pertinenziali e al verde privato di rispetto qualora non si rendesse necessario/non fosse sufficiente ricavarlo sulla copertura, ovvero si giudicasse opportuno/preferibile ricavarlo anche a livello del lotto e non solo a livello della copertura.

Gli spazi pavimentati dovranno essere: in asfalto per le aree di manovra e per i passi carrai, in massetti autobloccanti tipo "erborella" per gli stalli dei parcheggi, in massetti in cls autobloccanti per i percorsi pedonali. I massetti autobloccanti in cls dovranno essere di colore grigio e di forma regolare (quadrata e rettangolare anche insieme) per tutti i lotti così che coloro che interverranno successivamente al primo costruttore dovranno uniformarsi alle scelte di questo.

Le aree verdi saranno realizzate a prato con piantumazioni a cespuglio per le parti non orizzontali (lievi scarpate) ed anche ad alto fusto per le parti orizzontali.

Sulla base di coerenti e contestualizzate soluzioni progettuali che potranno essere presentate in sede di richiesta del rilascio dei singoli titoli abilitativi ad edificare i singoli manufatti, sarà possibile realizzare sulla copertura dei fabbricati tutta la superficie di verde privato necessaria ad esaurire gli standards richiesti dalla normativa. Nello stesso tempo, previo accordo tra i proprietari, sarà possibile concentrare su una o più coperture gli standards relativi a lotti diversi, con il possibile vantaggio di svincolare al suolo superfici utili per altri fini o per la realizzazione di parcheggi.

Le aree verdi in copertura dovranno essere trattate in modo uniforme per tipologia di verde.

Potranno essere utilizzare le seguenti essenze:

aree a confine con funzione di protezione:

- carpinus betulus (carpino)

arbusti d'arredo:

- lavandola spica (lavanda)
- nerium oleander (oleandro)

aree a parcheggio:

- sorbus aucuparia (sorbo degli uccellatori)
- fagus (faggio)
- betula pendula (betulla)

La realizzazione delle superfici esterne dei vari edifici compresi nel PUA dovrà assicurare sempre la percezione del carattere unitario dell'intervento in ordine a tipo di materiali e modalità di posa e di realizzazione.

3.4 ACCESSI CARRAI

Gli accessi veicolari sono individuati nella loro posizione in tutte le tavole di progetto; eventuali modifiche inerenti al loro assetto sono soggette al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo da parte del competente Ufficio. La posizione di eventuale cancello di accesso alla proprietà delimitata con recinzione dovrà essere arretrata di 5 ml rispetto al filo della strada.

Gli accessi sulle vie pubbliche non dovranno essere interessati da opere, manufatti o piantagioni che possano limitare l'avvistamento reciproco tra i conducenti che transitano sulla via e coloro che vi si immettono dalle aree private.

3.5 VARIANTI

Non costituiscono variante al presente PUA:

- le modifiche plano volumetriche che si mostrino rispettose degli allineamenti richiesti con il presente PUA;
- le variazioni delle superfici commerciali purché nel limite massimo di 1500,00 mq per singolo intervento nel rispetto della sommatoria delle superfici commerciali conteggiate nell'all. A2H per garantire il rispetto del dimensionamento del PUA;
- le variazioni delle superfici da adibire a magazzini e accessori tecnici di attività commerciali per i lotti 1, 2, 3, 4 financo alla riduzione a zero delle superfici commerciali a favore di altro lotto o per rinuncia alla possibilità di realizzare spazi commerciali.

La proposta del presente PUA è da ritenersi vincolante per quello che concerne:

- le sedi viarie veicolari;
- le aree destinate a parcheggio pubblico e a verde pubblico;
- la delimitazione dei lotti di intervento (salvo accorpamenti);

- la sagoma di massimo inviluppo per i fabbricati da realizzare salvo quanto stabilito al par. 3.1;
- gli allineamenti imposti nelle tavole grafiche salvo quanto stabilito al par. 3.1.

4. AREE PUBBLICHE

4.1 VIABILITA' CARRABILE E PEDONALE

Il PUA prevede la realizzazione di una strada interna da cedere alla Amministrazione Pubblica nella estensione di superficie determinata con il progetto urbanistico e indicata in Convenzione.

Nelle tavole di progetto sono individuate le dimensioni e la sezione stradale che risultano vincolanti per il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. La nuova viabilità avrà carreggiata di larghezza di 7 metri e sarà dotata di marciapiede della larghezza finita di 1,5 metri.

I marciapiedi dovranno essere progettati nel pieno rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche vigente al momento della presentazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

La strada si innesterà nel tratto realizzato dal Comune e dovrà essere oggetto di progettazione nell'ambito del progetto per il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

Nelle tavole di progetto è disegnata la segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale. Essa sarà realizzata come da elaborati progettuali in conformità alle Norme del Codice della Strada e alle eventuali ulteriori indicazioni fornite dall'Ufficio Comunale competente e dovrà conformarsi ad ogni eventuale nuovo regolamento che dovesse intervenire nel tempo trascorso tra l'approvazione del Piano ed il rilascio del PDC per le opere di urbanizzazione.

4.2 ATTREZZATURE PUBBLICHE

Il Piano prevede il disegno e la realizzazione di aree da destinare a Verde Pubblico attrezzato e di aree da destinare a Parcheggio Pubblico secondo le seguenti estensioni:

VP mq 5.657,11

P mq 2.372,08

La realizzazione di sottoservizi dovrà essere prevista a distanza non inferiore ai 3,5 metri dalle zone alberate e a 1,50 metri per gli arbusti.

I cavi dovranno essere ricoperti con guaine protettive come da normativa specifica vigente.

Lo spazio da destinare ad ogni eventuale albero posato non sarà inferiore a 25 mq in proiezione orizzontale, così da favorire la crescita di alberi con vasta chioma.

Dovranno essere previste caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e punti luce in misura adeguata e in posizione conveniente.

4.2.1 Parcheggi Pubblici

I parcheggi saranno dimensionati con stalli per la sosta delle autovetture di dimensioni conformi al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di Attuazione.

Nell'area dovranno essere previsti parcheggi per portatori di handicap secondo le indicazioni della L. 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di superamento delle barriere architettoniche. Gli stalli dovranno essere pavimentati con massetti autobloccanti tipo "erborella", le aree di manovra dovranno essere pavimentate in asfalto.

I parcheggi in linea disegnati lungo la strada saranno pavimentati in asfalto in continuità con la strada.

Le aree di parcheggio non potranno essere alberate.

4.2.3 Verde Pubblico

Il PUA prevede delle aree da destinare a verde pubblico, dette superfici sono comprese nella quota delle attrezzature indicate dai punti precedenti delle presenti Norme.

In corrispondenza dell'area di verde pubblico individuata a nord est della lottizzazione dovranno essere mantenute le preesistenze arboree esistenti ad alto fusto.

5. RETI TECNOLOGICHE

Ogni linea relativa a sottoservizi dovrà prevedere uno (e non più di uno) distacchi per portarsi all'interno dei singoli lotti nelle immediate vicinanze del confine, questo al fine di non dover intervenire con opere di scavo nella strada appena ultimata per ogni allacciamento del caso.

Dovranno essere costituite apposite servitù di passaggio per le linee di sottoservizi previste in eventuali tratti di strada interna privata consortile, tali sottoservizi non dovranno in nessun modo considerarsi "privati" in tali tratti ed ogni impegno di manutenzione ed ogni responsabilità a riguardo dell'utilizzo e del funzionamento degli stessi sarà in capo agli Enti gestori e non ai privati.

Eventuali modifiche al tracciato degli impianti purché supportate da motivazioni tecniche o economiche (che dovranno essere illustrate nella relazione del progetto finalizzato ad ottenere il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione) non costituiranno ragione di variante alle previsioni progettuali del presente PUA.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno eseguite e completate a regola d'arte, pronte per il collaudo e la successiva cessione al Comune.

5.1 RETE FOGNARIA

All'interno delle aree edificabili la distribuzione della rete di smaltimento delle acque reflue dovrà essere realizzata in modo da affluire divisa in bianche e nere alle rispettive canalizzazioni pubbliche. Gli allacciamenti delle acque nere e delle acque meteoriche dovranno essere realizzati a perfetta tenuta e dotati di pozzetti di adeguate dimensioni con ispezione ed impermeabilizzazione ed andranno a confluire nella rete pubblica realizzata sotto la strada interna alla lottizzazione e, di qui, andranno a confluire nei rispettivi collettori comunali.

I collettori delle acque meteoriche avranno una pendenza costante calcolata a partire dalla quota di scorrimento del collettore pubblico.

Dovranno essere previste adeguate camerette dotate di esalatori.

Il tracciato definitivo, le sezioni e le modalità esecutive saranno definiti dalla progettazione definitiva da inoltrarsi per l'ottenimento del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

5.2 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di illuminazione pubblica dovrà essere derivata dalla eventuale cabina di trasformazione. Dovrà essere installata una serie di corpi illuminanti per l'illuminazione della strada di nuova formazione compresi i marciapiedi e i parcheggi. Per il verde pubblico saranno posati dei pozzetti per la successiva eventuale posizione di armature metalliche non previste con questa proposta progettuale.

I punti luce saranno adeguati allo scopo per forma e per prestazioni, dovranno essere funzionanti e comprensivi di allacciamenti al quadro di controllo e alla linea di alimentazione presente tra i sottoservizi della appena realizzata strada di P.R.G., comprensivi di pozzetti, di pozzetti con chiusini, di cavi e tubazioni adeguate per contenere detti cavi, di puntazze per il collegamento a terra, di sistema di regolamento automatico delle accensioni, nonché di ogni opera relativa a scavi e ritombamenti per avere il lavoro finito.

La rete sarà assoggettata a progetto definitivo da concordare con l'Ente erogatore ed ogni opera relativa dovrà essere progettata in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

5.3 ACQUEDOTTO

La nuova porzione di acquedotto verrà realizzata nel sedime stradale interno alla lottizzazione e dovrà rispondere alla normativa vigente in materia al momento della presentazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. Dovrà essere previsto anche un punto per l'installazione di idranti nella posizione che si conviene e che dovrà essere individuata in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione. L'allacciamento all'acquedotto pubblico avverrà su indicazione dell'Ente gestore ai sensi del progetto delle opere di urbanizzazione e delle eventuali prescrizioni che potranno essere contenute nel parere rilasciato dall'Ente competente.

5.4 DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

La rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà posta in opera nel sedime stradale interno alla lottizzazione. Il progetto per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà valutare se è necessario o meno dotare la zona di una cabina di trasformazione energia da media tensione (15.000 V) a bassa tensione (380 V) che potrà trovare collocazione anche nelle aree destinate a verde pubblico o nelle aree destinate a parcheggio pubblico avendo cura che, per posizione, dimensioni, forma e aspetto non mostri di essere in contrasto con la destinazione della zona o di arrecare disagio all'utilizzo della zona.

La predisposizione per la distribuzione in bassa tensione dovrà ottenersi con tubazioni doppie nei materiali e secondo indicazioni di posa come da regola d'arte.

5.5 RETE TELEFONICA E RETE DATI

La rete telefonica e la rete dati sarà posta in opera nel sedime stradale interno alla lottizzazione ed è previsto il collegamento alla linea pubblica esistente sulla strada di P.R.G. appena ultimata. Le dimensioni delle tubazioni saranno di sezione adeguata a garantire il servizio, tenuto conto di ogni richiesta intuibile in relazione alle destinazioni d'uso previste dal nuovo intervento e saranno assoggettate a progetto esecutivo da concordare con l'Operatore e riportare ogni decisione conseguente nel progetto redatto per ottenere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

La predisposizione per la distribuzione dovrà ottenersi con tubazioni doppie nei materiali e secondo indicazioni di posa come da regola d'arte.

5.6 RETE METANO

Per quanto riguarda l'approvvigionamento del gas metano è previsto il collegamento alla rete pubblica esistente sulla strada di P.R.G. esistente. Le dimensioni delle condotte saranno di sezione adeguata a garantire il servizio con modi e pressioni richiesti dal nuovo intervento e saranno assoggettate a progetto esecutivo da concordare con l'Ente erogatore e dovranno riportare ogni decisione conseguente nel progetto redatto per ottenere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

6. PRESCRIZIONI FINALI

Il soggetto attuatore potrà richiedere ed ottenere i permessi di costruire all'interno dei singoli lotti privati solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e la cessione delle stesse alla pubblica Amministrazione.

6.1 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Per quanto non esplicitato nelle presenti Norme Tecniche e negli elaborati di progetto si dovrà fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente.

6.2 APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE

Per l'approvazione e l'attuazione del PUA si fa riferimento alla procedura amministrativa prevista dalla L.R. 11/2004.

6.3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE INTERNE AL SOTTOAMBITO DOPO LE TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL PIANO

Le aree incluse nell'ambito dopo le trasformazioni disciplinate dal piano saranno ridenominate D-PT, D-VP e D-P secondo le superfici e la perimetrazione delle aree così pianificate.

7. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (rif. paragrafo 3.1)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Norme Tecniche di Attuazione P.U.A. Consorzio Rio Le Venghe

Il/la sottoscritto/a																				
nato/a a											il	/ /								
residente in						via						n.								
codice fiscale																				

Ovvero

Il/la sottoscritto/a																				
nato/a a											il	/ /								
residente in						via						n.								
In qualità di rappresentante legale della ditta:																				
Il/la sottoscritto/a																				
nato/a a											il	/ /								
Con sede a						via						n.								
P. IVA/codice fiscale																				
codice fiscale																				

PREMESSO

Che ha presentato al Comune di Belluno il _____ al Prot. n. _____

richiesta di **Permesso di Costruire**

altro titolo abilitativo _____

per la realizzazione dell'intervento di un fabbricato nel lotto indicato con il n. _____ all'interno della lottizzazione richiesta dal Consorzio Rio Le Venghe e approvata dal Comune in data _____ con il seguente provvedimento _____

Che le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. dispongono che per i magazzini ed accessori tecnici di attività commerciali è prevista la riduzione degli standard applicando quelli relativi alle attività produttive qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- vi sia espressa istanza di parte;
- sia stipulato apposito atto formale unilaterale d'obbligo che vincoli tale destinazione d'uso o subordini il mutamento della destinazione d'uso della stessa a titolo abilitativo con reperimento degli standards mancanti e pagamento degli oneri concessori di ragguglio (in tali casi sarà obbligatorio stipulare tale atto prima del rilascio del titolo abilitativo relativo al singolo fabbricato, secondo il modello allegato in coda alle presenti Norme);
- la porzione commerciale e quelle accessorie siano fisicamente separate.

Che è intenzione del/i sottoscritto/i di avvalersi della disposizione di cui sopra;

Che il progetto inoltrato dà evidenza di come sia stato rispettato il disposto delle Norme sopra richiamato evidenziando negli elaborati grafici le superfici destinate a magazzino e ad accessori tecnici mostrandone anche la separazione fisica dal resto del fabbricato.

(Quanto sopra premesso) il/i sottoscritto

SI OBBLIGA

A vincolare la destinazione d'uso a magazzino/locale accessorio tecnico come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla richiesta indicata sopra o a subordinarne il mutamento della destinazione d'uso della

stessa a titolo abilitativo con reperimento degli standards mancanti e pagamento degli oneri concessori di ragguglio.

Letto, confermato e sottoscritto in data

In Fede

allegare fotocopia documento d'identità