

Comune di Belluno

Provincia di Belluno

**P.U.A. IN LOCALITA' MUR DI CADOLA RELATIVO
AL COMPARTO ATTUATIVO N. 2 SUD IN
ATTUAZIONE AL MASTERPLAN DEL QUARTIERE
RESIDENZIALE DI CAVARZANO APPROVATO
DALLA GIUNTA COMUNALE IL 20/04/2012
DELIBERA N. 69**

- Fg. 59 - P.lle 1200 - 1774 - 1778 - 1779

Ditta: DOMA IMMOBILIARE SRL

PROGETTO ARCHITETTONICO

Allegato:

E

**NORME TECNICHE ATTUATIVE
P.U.A.**

Data

Scala

Settembre 2025

/

Il Progettista:

arch. Elvi Bortot

Studio arch. Elvi BORTOT

pec: studio.bortot@archiworldpec.it

INDICE

Indice generale

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO

ART. 3 – PARAMETRI URBANISTICI

ART. 4 – STANDARD URBANISTICI

ART. 5 – SUDDIVISIONE IN UMI

ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

ART. 7 – SUDDIVISIONE QUOTE MILLESIMALI DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI
SCOMPUTO DEGLI ONERI

ART. 8 – TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

ART. 9 – PRESCRIZIONI DELIBERA APPROVAZIONE PUA

ART. 10 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

ART. 11 – RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

ART. 12 – VERDE PUBBLICO – PARCHEGGI PUBBLICI

ART. 13 – TIPOLOGIA E FINITURE FABBRICATI

ART. 14 – VARIANTI

ART. 15 – COMPATIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R.V. 2948/2009

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato CAVARZANO - AMBITO 2 SUD il cui ambito è individuato nella tav. 3 del PUA e che nello specifico comprende i terreni individuati al foglio 59 mappali 1200 - 1774 - 1778 - 1779.

Le presenti norme devono essere rispettate in fase di redazione dei progetti delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati i quali progetti dovranno essere presentati a corredo delle richieste di permesso di costruire o di altri titoli abilitativi edilizi.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il PUA è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Prontuario per la mitigazione ambientale
- Documentazione fotografica
- Estratti e visure
- Schema di convenzione
- Norme tecniche attuative P.U.A.
- Computo metrico estimativo opere pubbliche
- Capitolato speciale d'appalto
- Barriere architettoniche
- Planimetria dello stato di fatto
- Planimetria dello stato di fatto con indicazione reti tecnologiche
- Planimetria di progetto
- Planimetria di progetto con aree pubbliche da cedere al comune
- planimetria di progetto con indicazione aree pubbliche da cedere al comune e segnaletica stradale
- Planimetria reti tecnologiche: fognatura acque bianche
- Planimetria reti tecnologiche: fognatura acque nere
- Planimetria reti tecnologiche: Enel, Telecom e illuminazione pubblica
- Sezioni
- Particolari aree da cedere al comune
- Limite indicativo non vincolante corpi di fabbrica in progetto

- Viste assonometriche dell'intervento
- Viste rendering dell'intervento
- Fotoinserimento
- Relazione idraulica
- Relazione geologica con micro zonizzazione sismica
- V.I.N.C.A.
- Dichiarazione non assoggettabilità V.A.S.
- Clima acustico

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione, all'interno dell'ambito del P.U.A., di cui la superficie territoriale, determinata secondo le corrispondenti risultanze della cartografia di PRG in formato digitale e pari a mq 13.369,00, è ammessa con i seguenti parametri urbanistici, calcolati in conformità al regolamento edilizio vigente:

PARAMETRI	P.R.G.	P.U.A.
volume urbanistico massimo ammesso	10.613,00 mc	10.613,00 mc
superficie coperta massima ammessa	2.600,00 mq	2.600,00 mq
superficie lorda massima ammessa	----- mq	----- mq
distanza minima dai confini del lotto	5,00 m	5,00 m
distanza minima dalle strade/spazi pubblici/uso pubblico	5,00 m	5,00 m
l'altezza massima	10,50 m	10,50 m

La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata fuori ambito ed è pari a 392.97 slm.

ART. 4 - STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard vengono dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., pertanto la proposta progettuale del P.U.A. rispetta la dotazione minima di standard urbanistici richiesta, come di seguito dimostrato.

	SUPERFICI A STANDARD DA REPERIRE (DOTAZIONI MINIME)					
	SUP. A STANDARD PRIMARI (MQ)		SUP. A STANDARD SECONDARI (MQ)			
	Verde	Parcheggi	Istruzione	Attrezzature interesse comune	Spazi pubblici attrezzati	
Insedimenti residenziali	568,00 mq	398,00 mq				

	SUPERFICI A STANDARD REPERITE (P.U.A.)							
	SUP. A STANDARD PRIMARI (MQ)				SUP. A STANDARD SECONDARI (MQ)			
	Verde		Parcheggi pista ciclopeditonale		Istruzione	Attrezzature e interesse comune	Spazi pubblici attrezzati	...
	<i>Pubblico</i>		<i>Pubblico</i>	<i>Pubblico</i>				
Insediamenti residenziali	569,00 mq		1.194,00 mq	1.120,00 mq				

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN UMI

Non è prevista la suddivisione in unità minime di intervento in quanto il Masterplan già individua l'ambito 2 Sud

ART. 6 - SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal P.U.A. prevede un unico lotto di intervento per il quale verrà presentata un'unica istanza di permesso di costruire.

La quota di riferimento per l'impostazione dei fabbricati di progetto e il calcolo dei relativi volumi urbanistici, corrisponde alla quota di cui ai relativi piani di urbanizzazione come individuati nella tav. 3.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità del lotto sono quelli riportati nelle tav. 3 ed indicati nell'art. 7 seguente.

ART. 7 - SUDDIVISIONE QUOTE MILLESIMALI DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI SCOMPUTO DEGLI ONERI

I diritti edificatori di cui all'art. 3 non prevedono quote millesimali in quanto l'unico lotto di intervento previsto corrisponde al 100% dei diritti edificatori.

Lotto n.	Superficie lotto fondiario	Superficie coperta	Volume urbanistico	% a scomputo
1	10.376,50 mq	2.600,00 mq	10.613,00 mc	100%

ART. 8 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

L'attuazione del P.U.A. è subordinata:

- al rilascio di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati di approvazione del P.U.A.; contenendo il P.U.A. precise disposizioni plani volumetriche - tipologiche - formali - costruttive, potrà essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati di approvazione del P.U.A.;

OPPURE

L'attuazione del P.U.A. è subordinata:

- al rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di edificazione dei fabbricati; contenendo il P.U.A. precise disposizioni plani volumetriche - tipologiche - formali - costruttive, potrà essere presentata segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dall'art. 23 del D.P.R. 380/2001.

ART. 9 - PRESCRIZIONI DELIBERA APPROVAZIONE P.U.A.

Gli interventi edilizi da realizzare all'interno dell'ambito del P.U.A. dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nei pareri emessi e richiamati nella delibera di approvazione del Piano.

ART. 10 - ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Sono elementi prescrittivi del P.U.A.:

l'ubicazione e le dimensioni degli spazi pubblici e in particolare

- verde pubblico attrezzato e verde pubblico - arredo urbano;
- parcheggi pubblici;
- pista ciclopedonale.

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

- il posizionamento e le sagome dei fabbricati previste compresi i piani volumetrici;
- l'ubicazione e le dimensioni degli spazi esterni quali parcheggi privati, verde privato e rampe di accesso ai garages interrati.

ART. 11 - RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante muretti in cls a vista o intonacati, siepi basse o in materiale metallico a disegno semplice.

Le aree scoperte private facenti parte della superficie fondiaria potranno essere sistemate a verde o pavimentate in asfalto, ghiaio, mattonelle autobloccanti a disegno semplice o con materiali tradizionali (porfido, pietra).

Gli accessi carrai sia dalla viabilità pubblica esistente che all'interno della superficie fondiaria saranno posizionati nel rispetto delle norme del codice della strada e comunque dovranno avere il nulla - osta del comando dei Vigili Urbani.

ART. 12 - VERDE PUBBLICO - PARCHEGGI PUBBLICI

Le superfici a verde pubblico sono previste nelle immediate vicinanze della viabilità esistente così da consentirne un'effettiva fruibilità da parte della collettività.

Risultano essere in prossimità dei percorsi pedonali e dotate di sistemi di seduta opportunamente dimensionati.

Sarà garantita l'accessibilità da parte dei bambini, degli anziani e delle persone in carrozzella o con altro impedimento fisico e sensoriale.

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono state ubicate secondo quanto previsto dal

Masterplan e saranno pavimentate in asfalto.

Gli stalli per le autovetture avranno la dimensione minima di 2.5 m x 5 m mentre i parcheggi per le persone con ridotta o impedita capacità motoria avranno la larghezza minima di 3.20 m come previsto dalla normativa.

Saranno dotati di segnaletica orizzontale e verticale.

Sono state previste inoltre delle idonee aree adibite al parcheggio di biciclette.

ART. 13 - TIPOLOGIA E FINITURE FABBRICATI

La tipologia e le finiture dei fabbricati di futura realizzazione sarà decisa in fase di progettazione esecutiva degli edifici a scelta e discrezione del progettista e le sagome ed inserimenti fotografici allegati al presente P.U.A. risultano essere puramente indicative e non vincolanti.

ART. 14 - VARIANTI

Costituiscono varianti al PUA le variazioni che incidono sui parametri prescrittivi di cui all'articolo 10.

ART. 15 - COMPATIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R.V. 2948/2009

In fase esecutiva saranno verificate le superfici relative all'uso del suolo con verifica puntuale del coefficiente di dispersione e di conseguenza la verifica dei volumi disperdenti ed invasanti.

In particolare al fine del dimensionamento di dettaglio dei volumi disperdenti ed invasanti, qualora fosse confermato il superamento del 50% di portata attribuita all'infiltrazione, in sede di progettazione esecutiva verrà accertata la funzionalità del sistema a smaltire gli eccessi di portata nel rispetto di quanto indicato a pagina 5 dell'allegato A alla D.G.R.V. 2948/2009.

Tali valutazioni verranno trasmesse all'ufficio del Genio Civile per le opportune considerazioni in merito.

In alternativa le dimensioni dell'invaso per la laminazione verranno dimensionate per un volume pari ad almeno il 50% degli aumenti di portata.