

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

**COMUNE DI PORTOGRUARO**

**VARIANTE al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:  
Via G.Ambrosoli - L.Peleatti, Portogruaro.  
Approvato con D.G.C. n.90 del 7/9/2010 e D.C.C. n.77 del 8/11/2010**

**L.R. 32/2013 - Piano casa ter**

**Progettazione**

 **TONEROPROGETTI**  
ARCHITETTO FILIPPO TONERO  
Viale Trieste, 39 - 30026 Portogruaro (Ve)  
telefono +39 0421 277784 - fax +39 0421 5846054  
www.toneroprogetti.it - info@toneroprogetti.it

**Committente: IMMOBILIARE SVEVO S.a.s. Di Del Col Gastone & C.**

ELABORATO:

REV:

**NTA**

**VPUANT**

**00**

**Data:** 23/04/2014    Rif. Lettera Prot. 0016587 - 16/04/2014

agg.

## **VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA IN PORTOGRUARO**

Variante al Piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata denominato "Svevo"

### **Titolo I - Disposizioni generali**

- Art.1 - Ambito di applicazione del Piano
- Art.2 - Elementi costitutivi del Piano
- Art.3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art.4 - I termini del Piano

### **Titolo II - Il progetto di suolo**

- Art.5 - Disposizioni generali
- Art.6 - Usi degli spazi aperti
- Art.7 - Sistemazioni e materiali dello spazio aperto

### **Titolo III - Destinazioni d'uso e regole insediative**

- Art.8 - Disposizioni generali
- Art.9 - Destinazioni d'uso degli edifici
- Art.10 - Regole insediative

### **Titolo IV - Gli standards**

- Art.11 - La verifica degli standards
- Art.12 - Aree pubbliche e di uso pubblico

### **Titolo V - Modalità di attuazione e realizzazione**

- Art.13 - Attuazione
- Art.14 - Opere di urbanizzazione, cessioni, scomputi
- Art.15 - Convenzione

## **Titolo I - Disposizioni generali**

### Art.1 - Ambito di applicazione del Piano

La presente Variante al "Piano urbanistico attuativo di riqualificazione edilizia ed urbanistica" disciplina l'edificazione e le sistemazioni infrastrutturali del tessuto urbano di Portogruaro, più precisamente individuata all'interno del perimetro dell'estratto catastale inserito nella Tav.1. Il presente, avente valore di piano urbanistico attuativo del P.R.G., così come previsto dalla L.R. 23 aprile 2004 n°11, della LR 4 del 9/3/2007, e dalla LR. 32 del 29 novembre 2013 e sue successive integrazioni e modifiche vigenti al momento della presentazione della definizione della domanda edilizia ed è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale. Per quanto qui non riportato valgono le Norme di attuazione del P.R.G. alle quali si rimanda.

### Art.2 - Elementi costitutivi del Piano

*La Variante al Piano urbanistico attuativo è costituita dai seguenti elaborati:*

Tav.1 – Inquadramento territoriale: PRG, estratto di mappa, ortofotopiano, estratto di C.T.R.;

Tav.2 - Inquadramento territoriale: estratti tavole P.A.T.

Tav.3 - Stato di fatto;

Tav.4 - Vincoli gravanti sull'area e reti esistenti;

Tav.5 - Comparazione: P.U.A. approvato e P.U.A .di variante;

Tav.6 - Edifici da demolire;

Tav.7 - Aree cedute e acquisite;

Tav.8 - Aree verdi, parcheggi e rete viaria;

Tav.9 – Planivolumetrico;

Tav.10 – Progetto urbanistico, Volumetria, tabella standard;

Tav.11 – Reti tecnologiche;

c. testi:

- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione tecnica
- Schema di convenzione

### Art.3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Le superfici riferite agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico e agli standards sono da considerarsi dei valori minimi relativamente agli indici urbanistici ed edilizi su cui sono state calcolate; per particolari disposizioni del volume eccedente l'indice di zona , in deroga per gli effetti della L.R n.32 del 29 novembre 2013 , si rimanda a quanto stabilito dalla L.R n.32 del 29 novembre 2013 e sue successive integrazioni e modifiche vigenti al momento della presentazione della definizione della domanda edilizia .

Il calcolo del volume definitivo di progetto verrà eseguito rispettando i parametri dettati dalle norme di legge

e alla normativa comunale vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Il volume del fabbricato (V) è il valore ottenuto dal prodotto della superficie coperta (Sc) per l'altezza relativa (H).

Le rappresentazioni planivolumetrica e assonometrica, hanno valore puramente indicativo, mentre sarà vincolante e prescrittiva l'area di max inviluppo ( o (Sc) massima ) entro la quale potrà essere realizzato il nuovo edificio (Tavv. 8 - 9 – 10).

#### Art.4 - I termini del Piano

Nelle Tavole e nelle Norme sono inseriti termini generali e specifici che individuano ed esplicano il linguaggio del Piano ed il campo d'azione degli stessi.

Sono termini generali quelli desunti dalle N.T.A. del P.R.G.

Inoltre :

- R - D - C Residenze, Direzionale/Terziario e Commerciale: individuano le destinazioni d'uso residenziali, direzionali/terziarie così come definite al successivo art. 9 delle presenti norme;
- G Garages: individua le destinazioni d'uso per il ricovero degli autoveicoli così come definite al successivo art. 9 delle presenti norme;
- S Servizi: individua le destinazioni d'uso per l'erogazione dei servizi così come definite al successivo art. 9 delle presenti norme;
- P Parcheggi interrati: individua le destinazioni d'uso per il ricovero degli autoveicoli così come definite al successivo art. 9 delle presenti norme;

Sono termini specifici quelli usati nel Piano per indicare le regole insediative, gli usi e il trattamento degli spazi aperti, meglio definiti nei successivi articoli.

Per tutti gli altri termini e per quanto non specificato si rimanda alla normativa di P.R.G..

### **Titolo II - Il progetto di suolo**

#### Art.5 - Disposizioni generali

Il progetto di suolo definisce ed individua gli usi, le sistemazioni ed il trattamento degli spazi aperti. Il progetto di suolo è esplicitato nelle Tavv. 8 - 10.

#### Art.6 - Usi degli spazi aperti

Gli usi consentiti per gli spazi aperti sono quelli individuati nella Tav. 8. Essi comprendono:

a) usi per l'utenza pedonale:

- percorsi ciclo-pedonali (pubblici);
- verde attrezzato (pubblico);
- verde (privato).

b) usi per l'utenza veicolare:

- viabilità veicolare;
- parcheggi scoperti (pubblici/privati).

La suddivisione tra spazi pubblici e privati e le quantità corrispondenti sono precisate nella Tav.8.

#### Art.7 - Sistemazioni degli spazi aperti

##### Art.7.1 – Percorsi ciclo-pedonali

I percorsi ciclo-pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone, biciclette e carrozzine. La loro superficie deve essere antisdrucchiolevole, regolare e compatta. Lungo tutti i percorsi deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica. La pendenza di eventuali rampe non deve superare l'8%. Per lunghezze superiori a 10m, è opportuno prevedere ogni 10m di rampa, un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di 1,50m. La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali e delle rampe non può essere inferiore a 1,50m, se a senso unico, a 2,50m se a doppio senso. I raggi di curvatura non devono essere inferiori a 5m.

Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi ciclo-pedonali devono avere una pendenza laterale dell'1%.

I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonali sono: terra battuta, resine acriliche, asfalti colorati o verniciati, elementi prefabbricati di cemento vibrocompresso.

##### Art. 7.2 - Marciapiedi

I marciapiedi devono consentire la mobilità pedonale e delle persone con capacità motorie ridotte su almeno un lato della carreggiata stradale, a livello differente dalla corsia di circolazione veicolare; la loro larghezza non può essere inferiore a 1,50m. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolevole, regolare e compatta, di materiale preferibilmente diverso da quello delle corsie veicolari. Lungo tutti i marciapiedi deve essere assente ogni tipo di barriera architettonica.

##### Art. 7.3 - Giardini

I giardini sono spazi scoperti pubblici o d'uso pubblico o privati, sistemati con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo-pedonali ed attrezzature per il gioco e lo sport.

Nella loro realizzazione si dovrà curare, in particolare, la coerenza dell'articolazione con la selezione dei materiali naturali ed artificiali dal catalogo della vegetazione autoctona e naturalizzata, nonché la sicurezza degli utenti attraverso una scelta dei materiali coerente con il tipo di uso proposto e l'esclusione di materiali vegetali pericolosi.

Sulle superfici a prato in piano sono ammesse alberature autoctone e naturalizzate, isolate o raggruppate, delle seguenti specie:

- Acer campestre (acero campestre);

- *Alnus glutinosa* (ontano nero);
- *Carpinus betulus* (carpino bianco);
- *Celtis australis* (bagolaro);
- *Fraxinus angustifolia* (frassino ossifillo);
- *Fraxinus oxycarpa* (frassino meridionale);
- *Fraxinus ornus* (orniella);
- *Laurus nobilis* (alloro);
- *Ligustrum vulgare* (ligustro);
- *Pinus halepensis* (pino d'aleppo);
- *Pinus pinaster* (pino marittimo);
- *Pinus pinea* (pino domestico);
- *Platanus acerifolia* (platano);
- *Populus alba* (pioppo bianco);
- *Populus canescens* (pioppo gatterino);
- *Quercus ilex* (leccio);
- *Quercus pubescens* (roverella);
- *Quercus robur* (farnia);
- *Robinia pseudacacia* (robinia);
- *Salix* (salice);
- *Tilia cordata* (tiglio riccio);
- *Tilia platyphyllos* (tiglio nostrano);
- *Ulmus minor* (olmo campestre);
- *Viburnum lantana* (viburno).

Sulle superfici a prato sono ammesse fasce arbustive autoctone o naturalizzate, monospecifiche, delle seguenti specie:

- *Amorpha fruticosa* (falso indaco);
- *Crataegus monogyna* (Biancospino);
- *Eleagnus angustifolia* (Eleagno);
- *Hippophae rhamnoides* (olivello spinoso);
- *Juniperus communis* (ginepro comune);
- *Tamarix gallica* (tamerice).

#### Art. 7.4 – Filari alberati

I filari sono insiemi di elementi vegetali disposti prevalentemente lungo gli assi stradali, i percorsi ciclabili e nelle aree a parcheggio.

Per alberi di altezza fino a 10m la distanza tra gli stessi deve essere non inferiore a 4m; per alberi di altezza compresa tra 10 e 20m, tale distanza deve essere non inferiore a 6-8m.

#### Art. 7.5- Strade

Le strade si compongono di: marciapiedi, elementi di separazione e di margine, come le fasce di connessione verdi (alberature isolate, filari e siepi), di spazi pedonali, di banchine, di corsie veicolari di transito e di servizio. La larghezza minima della corsia veicolare è 2,75m. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma: l'asfalto e il cemento bituminoso. E' consentito l'utilizzo di canalette laterali pavimentate diversamente dal resto della corsia, di larghezza di 0,40m; i materiali ammessi sono: il calcestruzzo, la pietra naturale, il porfido, l'acciottolato, i laterizi pieni o l'inerbito. Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari al 2,5%.

Le strade dovranno essere realizzate come indicato negli elaborati grafici di progetto.

#### Art. 7.5 – Parcheggi a raso

Il parcheggio a raso costituisce uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto. La protezione ambientale del suolo e delle acque superficiali e sotterranee è realizzata con l'adozione generalizzata, sia per le superfici di sosta che di manovra, di pavimentazioni impermeabili o, eventualmente, semipermeabili in superficie (cioè con uno strato impermeabile interrato). La permeabilità dovrebbe quindi essere limitata alle fasce di impianto degli alberi e delle siepi. I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto maggiore a trenta devono dotarsi di un sistema di raccolta e sedimentazione delle acque di prima pioggia. I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto inferiore a trenta saranno di preferenza impermeabilizzati e le acque meteoriche saranno recapitate nella fognatura.

Nelle aree di parcheggio devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50, o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3,20m, e riservati a veicoli al servizio delle persone disabili. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede il collegamento con lo stesso deve avvenire con opportune rampe.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, le aree e gli spazi destinati a parcheggio pubblico di uso pubblico dovranno, di norma, essere alberati e realizzati assicurando una quota di superficie permeabile al suolo non inferiore al 35% della superficie complessiva di dette aree e spazi a parcheggio; sono incluse tra le superfici permeabili anche quelle realizzate con masselli alveolari a semina erbosa ovvero altre soluzioni tecnicamente equivalenti.

### **Titolo III - Destinazioni d'uso e regole insediative**

#### Art.8 - Disposizioni generali

Le destinazioni d'uso e le regole insediative definiscono ed individuano le funzioni ammesse e consentite per piano, il rapporto dell'edificio con il suolo, il numero dei piani e l'altezza, l'ingombro massimo di sedime.

#### Art.9 - Destinazioni d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso principali ammesse per l'edificato sono la Residenza, il Direzionale o Terziario anche con uffici aperti al pubblico, il Commerciale, Artigianale di servizio alla residenza, i Garages anche interrati, i Servizi e i Parcheggi coperti;

Il disegno dei parcheggi privati è comunque indicativo; in sede di progetto esecutivo essi dovranno essere computati e realizzati secondo gli artt. 64, 65, 66 del R.E. del P.R.G.

#### Art.10 - Regole insediative

Sono regole insediative quelle che danno indicazioni per l'assetto morfologico dell'edificio in pianta e in alzato, e ne indicano il rapporto con lo spazio aperto, pubblico o privato.

- volume edificabile: 5.034 mc indica la massima volumetria edificabile; il volume edificabile in attuazione diretta di PRG è 3.620 mc mentre il maggior volume richiesto è rilasciato in deroga per gli effetti dell'art. 3 comma 2 della L.R n.32 del 29 novembre 2013 e sue successive integrazioni e modifiche vigenti al momento della presentazione della definizione della domanda edilizia , ampliamento di 1.414 mc pari al 70% sul volume esistente di 2020 mc, demolito e ricomposto. Resta inteso che al fine di applicare l'aliquota di deroga volumetrica, all'atto della richiesta di PdC del fabbricato dovrà essere presentata la prestazione energetica dell'edificio in Classe A, sulla base dei dati presentati e della definizione del progetto esecutivo verrà calcolata la reale quota volumetrica di deroga, con comunque il massimo volume complessivo di 5.034 mc corrispondente al dimensionamento degli standards.
- altezza massima realizzabile – valgono le disposizioni delle NTA per le zone B2 = 9,50ml

#### **Titolo IV - Gli standards**

##### Art.11 - La verifica degli standards

Gli standards sono definiti in base agli artt. 61 e 62 del R.E.del P.R.G.

La Tav. 10 e le tabelle ivi inserite riportano le superfici, per funzione, destinate allo standard, suddivise per destinazione d'uso ammessa.

La verifica degli standards è fatta nel rispetto delle quantità stabilite dal D.M. 1444/68 e dalle ulteriori specifiche, dalla legge urbanistica regionale 61/85 e dagli artt. 61 e 62 del R.E. del P.R.G.

##### Art.12 - Aree pubbliche e di uso pubblico

Le aree a standard si suddividono in aree pubbliche e aree di uso pubblico. Le prime corrispondono alle superfici minime che devono essere cedute al Comune con le destinazioni fissate dalla normativa di riferimento. Le seconde corrispondono alle opere di urbanizzazione primaria che possono rimanere di proprietà privata ma di cui deve essere consentito l'accessibilità pubblica.

Le aree pubbliche e di uso pubblico inserite nel Piano sono da considerarsi tutte opere di urbanizzazione



primaria.

## **Titolo V - Modalità di attuazione e realizzazione**

### Art.13 - Opere di urbanizzazione, cessioni, scomputi

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle definite all'art. 48.3 del R.E. del P.R.G e all'art. 4 della Legge 29-09-1964 n°847.

La quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria è riportata nelle Tav. 8.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria devono essere cedute al comune o mantenute in proprietà ma asservendole all'uso pubblico nella misura stabilita dalla convenzione.

### Art.15 - Convenzione

La Convenzione stabilisce i rapporti tra le parti, operatore privato e operatore pubblico.

Nella Convenzione sono fissate le quantità di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico, le opere da realizzare, il valore degli scomputi e dei pagamenti. Alla Convenzione devono essere allegati tutti gli elementi esplicativi quali estratti catastali, cartografia generale e di dettaglio, capitoli ecc..