

Documento di Piano

NTA Norme Tecniche Attuative

Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero – PUA Gheno

Committente:

Nicholas Gheno

Via Rivagge, n. 35/B – Pove del Grappa (VI)

C.F. GHN NHL 96E09 A703I

Premessa

Le presenti Norme Tecniche Attuative - NTA riferite al Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero denominato "PUA-Gheno" riprendono integralmente le NTO del vigente PI – San Nazario, ma limitatamente alle indicazioni relative ai fabbricati residenziali. La funzione residenziale e quelle considerate comunque compatibili alla funzione residenziale dalle norme del vigente PI, sono infatti le sole ammesse dal PUA in questione.

Le parti variate/integrate rispetto alle NTO del PI che risultano caratterizzare il presente PUA sono segnalate in colore [azzurro](#).

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - APPLICAZIONE DEL PI

01 – DISPOSIZIONI GENERALI

01.1 - ELABORATI DEL PUA

Sono elementi costitutivi del PUA, oltre alla presente normativa, le tavole e gli elaborati indicati di seguito:

- Tavole di Piano e di progetto:
- 01 – Inquadramento nella pianificazione urbanistica vigente
- 02 – Planimetria generale di Piano
- 03 – Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti
- 04 – Progetto
- 05 – Legge 13/89 e DM 136/89
- 06 – Indicazioni cromometriche
- 07 – Misure preventive e protettive per lavori in quota
- 08 – Opere di urbanizzazione

i documenti di Piano:

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Norme Tecniche Attuative (NTA) – presente documento
- Prontuario per la Mitigazione Ambientale

e i documenti di progetto:

- Relazione Tecnica
- Relazione paesaggistica
- Calcolo Superfici e Volumi
- relazione L13/89 e relativa dichiarazione di conformità.

01.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

Il PUA si attua per mezzo di intervento edilizio diretto (IED), secondo le modalità previste nella presente normativa.

01.3 - AMBITO TERRITORIALE DI INTERVENTO

La delimitazione dell'ambito territoriale del PUA è deliberato o variato con provvedimenti del Consiglio Comunale, che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge n. 62/53.

01.4 - PIANO DI AREA DEL MASSICCIO DEL GRAPPA

Il territorio del PUA è compreso nel Piano di Area del Massiccio del Grappa (PAMG), adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 7092 del 23/12/1986.

Il PAMG ha valenza paesistica ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 490/1999.

Valgono quindi le direttive, prescrizioni e vincoli riportati direttamente nel PAMG, nonché quelle elaborate nel presente PUA, in adempimento alle indicazioni dello stesso PAMG.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

02 - INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di PUA.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di IED.

02.1- Superficie territoriale = ST

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua per mezzo di PUA, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La ST è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate direttamente nelle tavole di PI o al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

02.2- Superficie fondiaria = SF

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua per mezzo di IED.

La SF è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI e dalle strade, esistenti o previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

02.3- Indice di utilizzazione territoriale = UT

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile (SU), come definita nel punto 03 - INDICI EDILIZI, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq di superficie territoriale ST.

02.4- Indice di utilizzazione fondiaria = UF

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie utile (SU) come definita nel punto 03 - INDICI EDILIZI, espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria SF.

02.5- Indice di perequazione = IP

Per indice di perequazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile SU, come definita nel punto 03 - INDICI EDILIZI, destinata all'edilizia privata, costruibile per ogni mq di superficie territoriale ST.

02.6- Indici edificabilità

Ai soli fini del computo degli oneri e degli standards urbanistici, la trasformazione da indici di utilizzazione (U espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (I espressi in mc/mq) va eseguita secondo la seguente formula: $I = U \times 4,5$, dove il fattore 4,5 indica l'altezza virtuale.

03 - INDICI EDILIZI

03.1. Superficie utile = SU

03.1.1 Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.

03.1.2 Nel computo della superficie utile abitabile delle unità residenziali vanno inclusi:

- gli attici, i sottotetti abitabili o le parti di sottotetto con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di m 2,20, qualora il soffitto sia inclinato l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 m, per la relativa superficie utile;
- corpi a sbalzo chiusi;
- le logge per le loro parti rientranti oltre i m 1,40.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- porticati ad uso pubblico;
- le superfici per servizi ed accessori comprendenti:
 - cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza;
 - autorimesse se ricavate all'interno del corpo dell'edificio;
 - logge, balconi: fino ad una superficie complessiva non residenziale contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile;
 - superficie utile abitabile;
- i locali interrati e seminterrati destinati a servizi ed accessori per la residenza, che emergono rispetto al piano di campagna originario fino a cm 100, misurati all'intradosso del solaio, compresi nell'area di sedime del fabbricato;
- gli annessi rustici;
- i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a m 2,20;
- le logge rientranti, fino alla profondità massima di m 1,40.

03.2. Superficie coperta = SC

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati costituenti superficie utile.

03.3. Altezza del fabbricato = H

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima, misurata dal piano di campagna all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio.

03.4. Volume del fabbricato = V

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile; ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura.

03.5. Calcolo degli indici

Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.

La norma non si applica per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti.

03.6. Piano di campagna

È la quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento; per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno.

04 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

04.2. Una superficie fondiaria o territoriale si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo degli indici volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

04.4. Negli elaborati del PUA, a dimostrazione del calcolo degli indici, è presente l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con i relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

In caso di discordanza con la situazione catastale, prevale la dimostrata situazione reale.

05 - DISTANZE

05.1. Distanze minime tra fabbricati = D

Nelle zone residenziali d'interesse architettonico ambientale (A) le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ma solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti.

In caso di pareti antistanti tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano se la profondità della rientranza non supera i m 5.00.

I fabbricati possono essere addossati se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo coi proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari: oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti 2° e 3° comma, previo accordo con i proprietari confinanti.

La data di costruzione è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata con idonea documentazione.

05.2. Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade = DS

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco

al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Ove non sussistono problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco deve essere prevista una distanza minima assoluta di m 5,00 dal ciglio della strada.

Fuori dai centri abitati e nelle zone agricole la distanza minima dalla strada è quella stabilita dal D.M 1 aprile 1968 n. 1404.

05.3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà = DC

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari all'altezza del fabbricato prospiciente il confine, diminuita di 5,00 m, con un minimo assoluto ($H - 5$ m) di m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parte di parete non finestrata, oppure in base a presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Per le costruzioni interrato non è prescritta alcuna distanza dai confini o dai fabbricati.

05.4. Distanze dai confini di zona = DZ

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà.

Nel caso di confini tra zone residenziali di tipo diverso, zone a verde privato, e zone agricole, o zone di rispetto stradale, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

05.5. Modalità di calcolo.

Le distanze si misurano dalla superficie coperta del fabbricato, compresi i porticati.

Per distanza dal confine s'intende quella minima tra la superficie esterna del fabbricato e il confine stesso.

Per distanza fra corpi di fabbrica che si fronteggiano, si intende la minore fra quelle risultanti dalla proiezione ortogonale sulle varie fronti di ognuno dei due fabbricati sull'altro, misurata secondo quanto specificato al precedente punto 05.1.

Non sono considerati ai fini delle distanze dai confini e dai distacchi fra fabbricati, le costruzioni accessorie (garage, tettoie, ecc.) di altezza non superiore a m 2,50 esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi.

05.6. E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dello edificio stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 05.1, 05.2, 05.3, 05.4 nel caso di PUA con previsioni planovolumetriche.

06 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

06.2 - dotazione di spazi pubblici nei PUA

06.2.1. PUA per insediamenti residenziali.

a) Aree destinate all'urbanizzazione primaria

- strade (secondo le necessità e con le caratteristiche dimensionali definite dal R.E.)
- spazi a verde attrezzato e parcheggi 10.00 mq/ab, (parcheggio minimo 5 mq/ab)

Come definito nel dimensionamento del PATI ad ogni abitante si attribuiscono 190 mc di volume edificabile, che ai sensi del precedente 02.6- Indici edificabilità corrispondono una superficie utile S.U. di $190/4,5 = 42,22$ mq

06.2.6. Le aree per spazi pubblici destinati all'urbanizzazione **primaria** possono essere monetizzabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale e su istanza del proponente il PUA qualora si ravvisi l'impossibilità tecnica della cessione delle aree in questione ovvero la poca convenienza nel reperimento di spazi pubblici nell'area del PUA stesso per l'Amministrazione Comunale.

07 - PARCHEGGI = P

07.1. A completamento di quanto indicato al precedente punto 06, è obbligatorio in tutti gli interventi di nuova costruzione predisporre parcheggi privati ai sensi dell'art. 2 della legge 122/1989 nelle seguenti misure:

- per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per appartamento anche moncamera e comunque spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

07.2. Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

07.3. Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte – devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

07.4. Nelle zone A le aree per parcheggi possono essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale qualora non sia possibile reperirle all'interno della superficie fondiaria.

CAPO III – MODALITA' D'INTERVENTO

08 - INTERVENTI EDILIZI

Fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. 381/2001, l'intervento edilizio previsto dal PUA è il seguente:

- Nuova edificazione = NE

08.11. nuova edificazione = NE

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree identificate e disciplinate dal PI con apposite prescrizioni.

In relazione alle diverse situazioni urbanistiche sono previste due categorie di nuova edificazione, e precisamente:

08.11.2 Categoria 2 - Nuova edificazione = NE/2

Non sono previsti vincoli particolari oltre al rispetto degli indici di zona.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO

09 - CLASSIFICAZIONE IN ZONE URBANISTICHE

09.1 - Zone per insediamenti residenziali = A-B-C

Il presente PUA prevede per l'intera area interessata la sola classificazione in zona A, suddivisa a sua volta nelle sue sottozone, classificazione che deriva dal vigente Piano degli Interventi:

- zone di interesse architettonico ambientale = A

- zone di interesse storico-ambientale = A/1

- verde privato = A/2

CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

10. DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

10.1. Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni:

- a- residenza;
- b- annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc.);
- c- uffici pubblici e privati;
- d- attività commerciali fino a 400 mq per unità di superficie di vendita;
- e- attrezzature pubbliche e servizi sociali;
- f- alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- g- teatri e cinematografi;
- h- attività artigianali con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di 300 mq per unità;
- i- garages;
- j- officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti;
- k- stazioni di servizio e distributori di carburanti.

10.2. Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

- a- depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
- b- attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq per unità;
- c- industrie;
- d- mattatoi e laboratori di preconfzionamento carni con utilizzo di carni vive;
- e- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti antigienici;
- f- ogni altra attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per i depositi e magazzini all'ingrosso, le grandi attività commerciali, le industrie esistenti nelle zone residenziali sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

11 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A)

11.1. individuazione

11.1.1 Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; si individuano delle seguenti sottozone:

a) Zona A/1 – Centro storico

Comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, antecedente alla data di impianto del catasto italiano, aventi originariamente carattere urbano.

11.2. destinazioni d'uso

Valgono le norme previste del punto 10.

11.3. modalità d'intervento

11.3.1.3 Aree libere A/1a:

Mediante IED sono ammessi interventi di **nuova edificazione (NE/2)** nel rispetto delle norme planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche, contenute nel Prontuario, che in questo caso rivestono carattere prescrittivo;

- **SU_{max}** = La Massima superficie utile costruibile per il presente PUA pari a **SU = 147,55 mq.**

Tale superficie è stata ricavata moltiplicando l'originaria Superficie Territoriale ST di tipo A/1a definita dal PI e ricompresa nell'area interessata dal PUA corrispondente al mappale n. 1500, pari a 368,87 mq, per l'originario indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,40 mq/mq. L'intera area interessata dal presente PUA, pur classificata come A/1a, ha pertanto una SU massima costruibile di 147,55 mq.

- H = altezza massima = 8,50 m, non si dovrà in ogni caso superare l'altezza degli edifici di interesse storico-ambientale adiacenti.

11.4. - prescrizioni particolari

Gli interventi di cui al presente articolo non devono contrastare con il valore di bene storico-ambientale degli edifici o della zona; vanno altresì rispettate le indicazioni planivolumetriche, tipologiche ed architettoniche, contenute nel Prontuario.

CAPO VII - TUTELA DELL'AMBIENTE

30 - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

30.1 - L'ambiente, sia nell'accezione fisica e naturale che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è considerato oggetto di interesse pubblico.

Il Comune, di intesa con gli altri organi competenti a livello Regionale e Statale, ne cura la conservazione, la valorizzazione e l'utilizzazione sociale al fine di garantire la tutela delle risorse ed il benessere igienico e culturale della popolazione.

30.6 - In coerenza con le indicazioni del D.Lgs. n. 42/2004, [del PTRC e del PI, il presente PUA tutela il paesaggio nella sua qualità di segno ed immagine dell'ambiente.](#)

[L'area interessata dal presente PUA è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in relazione a beni tutelati per legge \(art. 142 lettera "c" DLgs 42/2004, fiumi e corsi d'acqua – Fiume Brenta\) e a bene paesaggistico "zona di urbanizzazione controllata di fondovalle", relativa al Piano d'Area del Monte Grappa – PAMG \(art. 136 lettera "d" DLgs 42/2004, bellezze panoramiche\). Conseguentemente le nuove edificazioni saranno possibili previo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica legata agli aspetti ambientali sopra richiamati.](#)

[La tutela dei valori paesaggistici, architettonici ed ambientali è definita dal Prontuario di Mitigazione Ambientale, che ha carattere prescrittivo.](#)

CAPO VIII

39 – COSTRUZIONI VARIE

39.2 - costruzioni accessorie

39.2.1. Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali.

39.3 - costruzioni interrato

39.3.1. Sono ammesse costruzioni interrato fino al piano campagna, qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

La superficie utile della parte interrato potrà estendersi anche fuori del perimetro edificato per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto edificabile Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

Valbrenta (VI), Settembre 2021



arch. Roberto Costa