



PROGETTO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI QUATTRO
IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE
IN VIA MATTUGLIE (VE)**

DATI CATASTALI

NCEU
foglio 138, particelle 2189

COMMITTENTI

La Immobiliare Veneziana s.r.l.



San Marco, 4136
30124 Venezia
immobiliareveneziana@gmail.com

FASE

**VARIANTE AL PP C2/n.33
con precise disposizioni Art. 23 lettera b) DPR 380/2001. Ambito UMI n.2**

PROGETTAZIONE

BLU architettura

arch. Piero Vincenti
arch. Anna Nannini
con
arch. Sara Russo
arch. Nicolò Fattori



via Cesare Battisti, 2
30174 Venezia-Mestre
tel 041 3196370
info@bluarchitettura.com

TITOLO

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

ELABORATO

Elab.D_Variante

REVISIONE	DATA:	OGGETTO:
rev_00		
rev_01		
rev_02		
rev_03	__/__/__	
rev_04	__/__/__	



Norme Tecniche di Attuazione.

Alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato approvato vengono introdotte le seguenti modifiche (evidenziate in rosso):

ART.7 –MODALITA DI EDIFICAZIONE

Le aree incluse nel Piano Attuativo si configurano come aree di espansione urbana. Di conseguenza gli interventi edificatori previsti sono classificati come “edifici e manufatti di nuova costruzione”.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare, oltre agli indici urbanistici ed edilizi stabiliti dal Piano, anche le seguenti disposizioni:

- a) Il limite di inviluppo massimo definisce la massima estensione della superficie lorda di pavimento a terra. Qualora, a seguito degli approfondimenti progettuali alla scala edilizia, quest’ultima non occupi tutta la superficie delimitata dalla linea di inviluppo massimo la superficie residua potrà essere destinata a spazi privati di pertinenza degli edifici e delle singole unità immobiliari che li comporranno, e dovranno essere lastricati o sistemanti a verde;
- b) L’allineamento obbligatorio degli edifici riportato nella tavola 6 definisce la linea di fabbrica principale su cui deve attestarsi, in tutto o in parte, il fronte principale dei fabbricati lungo i lati esterni delle corti;
- c) Serre, logge, e parti a sbalzo degli edifici, potranno sopravanzare la linea di inviluppo massimo e l’allineamento obbligatorio richiamati ai precedenti punti a) e b). Al piano terra dovrà comunque essere rispettato il limite della superficie fondiaria; **sono ammesse soluzioni architettoniche che prevedano parti a sbalzo anche aggettanti su suolo pubblico, che concorrono alla formazione di Sp, così come meglio individuate negli elaborati della Variante al Piano Particolareggiato;**
- d) le quote altimetriche riportate nella tavola 6, indicano le altezze massime dei singoli fabbricati previsti dalla presente variante al P.P., computate ai sensi del punto 4.1.6 dell’art. 4 delle N.T.G.A del P.R.G. vigente;
- e) gli spazi privati e/o condominiali occupano le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità abitative e dovranno essere sistemati a verde con percorsi pedonali lastricati ed essenze arboree, scelte tra quelle contenute nell’elenco allegato alle presenti norme (allegato A). In detti spazi potranno essere previste le rampe delle autorimesse interrato, i posti auto all’aperto, le rampe per i disabili. Fanno eccezione le aree di pertinenza degli edifici con attacco a terra commerciale, le quali dovranno essere sistemate in coerenza e continuità con le finiture delle aree pubbliche attigue.
- f) le tavole di piano indicano alcune distanze minime (distanza tra fronti edificati, dal nastro stradale, ecc.); la nuova edificazione dovrà comunque rispettare la distanza minima di 5 m dal perimetro del piano;
- g) i porticati sono quelle strutture atte a garantire l’accessibilità sul piano di campagna di più fabbriche od i più corpi di fabbrica e, contemporaneamente, a garantire la protezione dell’utente con la netta separazione fra i percorsi pedonali e quelli carrabili. Tali strutture avranno di norma altezza non inferiore a 2,70 m, una profondità minima di 2,00 m, e saranno opportunamente illuminate nelle ore notturne ed assoggettate a servitù di uso pubblico;
- h) gli indici e le quantità edificabili nel presente P.P vengono utilizzati nella misura prevista dall’art. 5.1.9 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. vigente;
- i) la sistemazione degli spazi liberi dovrà recepire gli indirizzi del “Progetto Ambientale” allegato alla V.P.R.G. approvata con delibere di G.R.V. n. 3905/08 e n. 2141/08;

- l) l'intera lottizzazione dovrà avere una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale;
- m) dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc e comunque non inferiore alla misura minima prevista per legge;
- n) nella realizzazione delle nuove recinzioni e dei nuovi passi carrai dovranno essere rispettate le prescrizioni derivanti dal vigente "codice della strada";
- o) il soggetto attuatore del Piano deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte sotto il profilo architettonico, nella progettazione sia degli spazi aperti, sia degli edifici. A tal fine esso dovrà valutare prioritariamente la possibilità di ricorrere a sistemi di realizzazione degli interventi che garantiscono il controllo sulla qualità architettonica complessiva.

Nel caso in cui gli interventi previsti dal Piano Attuativo siano realizzati attraverso il ricorso a procedure concorsuali, finalizzate all'individuazione del progetto migliore e alla realizzazione in forma unitaria degli interventi, per i soli edifici a corte è ammessa un'altezza di 20 m, nel rispetto del sistema insediativo definito dal Piano e della superficie lorda di pavimento complessiva. Tale previsione è disposta ai sensi dell'art. 16.2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. e, pertanto, non costituisce variante alle previsioni della stessa. **Essendo già stati edificati i lotti delle U.M.I. n. 1 e n. 3, per i lotti della U.M.I. n. 2 è consentita l'altezza massima di 16,30 m, in allineamento all'altezza delle U.M.I. limitrofe.** Inoltre, per tutte le U.M.I. è ammessa una variazione del 20%, in aumento o in diminuzione, delle superfici lorde del pavimento, sempre nel limite della superficie lorda di pavimento complessiva stabilita dal Piano. Le disposizioni di cui al presente comma sono finalizzate a garantire un margine di libertà progettuale nell'articolazione dei volumi edificatori. L'incremento delle altezze e la variazione delle superfici lorde di pavimento delle singole U.M.I., nei limiti stabiliti dal presente comma, dovranno essere adeguatamente motivati nelle relazioni di progetto, e non costituiranno variante al Piano Particolareggiato. Inoltre, le relazioni di progetto dovranno dimostrare che le maggiori altezze non incidono negativamente sulle caratteristiche di ecocompatibilità degli edifici. Nel caso in cui il Comune incarichi un soggetto terzo di esperire la procedura concorsuale, quest'ultimo dovrà garantire il controllo da parte del comune sui criteri di valutazione delle proposte e sugli esiti della procedura stessa.