

**COMUNE DI NEGRAR
PROVINCIA DI VERONA**

Oggetto: C2/20 del Comparto Urbanistico PUA S.MARIA

Proprietà:

Resenterra srl

Progettista: **arch. Renzo Banterle, Ord. Arch. Verona n. 114
Via Umberto I, 11, 37024 Negrar, Verona**

**arch. Piero I. Banterle Ord. Arch. Verona n. 1749
Via Umberto I, 11, 37024 Negrar, Verona**

**VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
“S.MARIA”**

Elaborato adeguato alle:

Delibera di Giunta Comunale n.142 del 30.10.2024,

Parere n. 4- VFSA del 16.01.2025 (ambito C2/20),

Parere favorevole prot. 186951 del 11-04-2025 - RV Servizio Geologico,

Parere Sabap prot. 8971 del 31-03-2025

Data:

24 aprile 2025

08 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

PREMESSA

- 1. Le convenzioni urbanistiche**
- 2. Contesto legislativo**
- 3. Localizzazione**
- 4. Dimensionamento**
- 5. Soggetti operatori**
- 6. Norme tecniche dell'intervento**
- 7. Considerazioni architettoniche**
- 8. Elementi di Edilizia Sostenibile**

Premessa

La presente variante riguarda il Piano di Lottizzazione ambito C2/20 a mezzo del Progetto di Coordinamento Urbanistico denominato “Santa Maria”.

Il Comune di Negrar di Valpolicella ha approvato con atto della Conferenza dei Servizi in data 11.12.2009 il Piano di Assetto del Territorio PAT, ratificato poi con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n°4238 del 29.12.2009.

in data 21.07.2015 con atto del segretario comunale rep.6274 veniva stipulata convenzione edilizia/urbanistica tra il Comune di Negrar e la ditta Brunelli srl/ Valarsa srl (manifestazioni n.219) ai sensi dell'art.17, comma 4, della L.R. Veneto 11/2004 per interventi di volume superiore a mc. 800, in ottemperanza della Deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 18.11.2013 e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 07.04.2014, con l'obbligo: di presentare il progetto di PUA all'ufficio Protocollo del Comune di Negrar a seguito della realizzazione e cessione a favore del Comune di Negrar della strada di accesso e degli standard pubblici relativi ai singoli PUA delle ditte COGESE SRL e Santa Maria 90 SRL (Lotto Sud), secondo lo schema planimetrico di massima allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n.97/2013.

1. Le convenzioni urbanistiche

Le convenzioni urbanistiche venivano stipulate in data 21.07.2015 e specificatamente con atto del segretario comunale rep.6274 veniva stipulato convenzione edilizia/urbanistica tra il Comune di Negrar e la ditta Brunelli srl e Valarsa srl (manifestazioni n.219) ai sensi dell'art.17, comma 4, della L.R. Veneto 11/2004 per interventi di volume superiore a mc. 800 e veniva contestualmente versata la prima rata relativa alla quota di perequazione pari ad € 30.317,00;

Per quanto riguarda la ditta a ditta Santa Maria 90 srl con atto del segretario comunale rep.6275 veniva stipulata convenzione edilizia/urbanistica con il Comune di Negrar (manifestazioni n.220) ai sensi dell'art.17, comma 4, della L.R. Veneto 11/2004 per interventi di volume superiore a mc. 800.

In tale contratto veniva stabilito che, in attuazione della deliberazione di Giunta Comunale n.168/2013 del 03.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni, la ditta Santa Maria 90 Srl realizzi un'opera pubblica in alternativa al pagamento della quota perequativa di € 282.010,00 (Euro duecentottantadue milazero dieci/00), a titolo di contributo di compensazione per la trasformazione urbanistica.

Il progetto preliminare di tale opera pubblica è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.55 del 15.04.2014 ad oggetto: “Lavori di allargamento strada e realizzazione di un marciapiede su Via Camarele”, stabilendo altresì che le opere sopra descritte dovranno essere collaudate, a mezzo certificato di regolare esecuzione, contestualmente alle opere di urbanizzazione del PUA relativo al “lotto Sud”.

In data 02.11.2018 con atto Rep. 28491 raccolta 21310 del dottor Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, sono stati modificati gli articoli 4-5-7-11 della Convenzione Edilizia/Urbanistica tra il Comune di Negrar di Valpolicella e la ditta Santa Maria 90 SRL, ai sensi dell'Art.17, comma 4 della L.R. Veneto 11/2004 per interventi di Volume superiore a mc.800 Rep. 6275 del 21.07.2015 del Segretario Comunale.

- in data 29.11.2018 con istanza prot.30593 e successive integrazioni, i Progettisti Arch. Renzo Banterle e Arch. Piero Banterle, hanno depositato richiesta di Variante n.2 al PUA (Piano Urbanistico Attuativo) Residenziale denominato " Santa Maria" di proprietà delle ditte Santa Maria 90srl, Resentera Srl e Co.Ge.se Srl, (P.E.n.008C/16);
- con deliberazione di Giunta Comunale n.23 del 07.02.2019, è stata adottata la variante n.2 al Piano di Lottizzazione, e successivamente pubblicato l'avviso di avvenuto deposito degli elaborati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della L.R.11/2004;
- con Delibera di Giunta Comunale n.71 del 11.04.2019 si è preso atto dell'assenza di osservazioni e approvato la Variante 2 al Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata- ambito di progetto di coordinamento urbanistico, denominato "Santa Maria " sito in via Camarele a Santa Maria di Negrar di Valpolicella;
- la suddetta variante 2 modifica gli art. 5-10-12 della convenzione urbanistica rep. 21428/17 in attuazione della D.G.C. 181/2018 (relativamente alla modifica dei lavori di allargamento stradale e realizzazione del marciapiede/percorso ciclopeditonale su via Camarele suddiviso in due lotti).
- in data 16 maggio 2019, con atto del Notaio Emanuele De Micheli Rep. 30668 raccolta 22978 è stata stipulata tra il Comune di Negrar di Valpolicella e le ditte Santa Maria 90 - CO.GE.SE Srl - Impresa di Costruzioni Resentera SRL, la modifica alla convenzione urbanistica ad oggetto: "Modifica degli articoli 5,10,e 12 della Convenzione edilizia/urbanistica rep. n.21428 del 02.05.2017, per l'attuazione tramite progetto di coordinamento urbanistico, dei piani di lottizzazione residenziali di iniziativa privata di cui gli ambiti C2/17- C2/18-C2/19 e C2/20 in loc. Arbizzano."

2. Contesto legislativo

Negli accordi sopra descritti era indicato che il progetto dei singoli PUA - per gli ambiti di pertinenza (C2/19-C2/20-C2/18 E C2/17) seguissero la seguente tempistica: **o** presentazione del progetto di PUA entro sei mesi dalla data di stipula del contratto sopra richiamato per gli ambiti C2/17 e C2/18 (Santa Maria 90 lotto Sud e Co.Ge.Se Srl); **o** a seguito della realizzazione e cessione a favore del Comune di Negrar della strada di accesso e degli standard pubblici relativi ai singoli PUA delle ditte COGESE SRL e Santa Maria 90 SRL (Lotto Sud) e secondo lo schema planimetrico di massima allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n.97/2013 per gli ambiti di pertinenza C2/19 e C2/20, di proprietà di Santa Maria 90 SRL (Lotto Nord) e Brunelli Srl e Valarsa Srl.

In seguito alla proposta presentata dallo scrivente tecnico progettista , al prot.26600 del 12.11.2015, a nome e per conto delle ditte S.Maria 90, Co.Ge.Se Srl e Brunelli Srl – Valarsa Srl nella quale viene formulata una prima proposta al fine illustrare una prima ipotesi finalizzata alla successiva individuazione, attraverso la presentazione di apposito Piano urbanistico attuativo, di un ambito di progettazione unitaria, il Comune di Negrar con la Delibera di Giunta n° 191 del 24-11-2015 considerando:

- l'articolo 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi che prevede che l'attuazione del Piano, al fine di coordinare gli interventi edilizi, avvenga anche attraverso "*ambiti di progettazione unitaria*" per i quali viene redatto un progetto di coordinamento urbanistico, attuabile anche per stralci;
- l'articolo 24 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi che prevede che nelle zone C2 soggetto a piano attuativo siano reperiti gli standard previsti dalla L.R.11/2004 e di cui all'articolo 15 delle NTO;
- l'articolo 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano Interventi che prevede che gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata possano comprendere nel loro interno anche aree a diversa destinazione di zona; rileva che tale prima ipotesi, permette di ipotizzare uno schema di massima per poter successivamente presentare un progetto di coordinamento urbanistico all'interno dei quali, per stralci, si possano attuare i singoli piani urbanistici attuativi delle zone C2/17, C2/18, C2/19 e C2/20 i cui contenuti in sintesi sono i seguenti:
 - a. progettazione congiunta da parte delle ditte attuatrici le manifestazioni di interesse n.219-220-221 di tutte le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, sottoservizi) e standard primari e secondari dei singoli ambiti;
 - b. reperimento degli standard primari e secondari complessivi nell'ambito del piano unitario, volti a soddisfare la realizzazione dei servizi pubblici di lottizzazione e la parziale compensazione economica per la quota di standard non reperita al valore individuato dalla D.C.C. n.22/2012;
 - c. dislocazione razionale degli standard, accorpendo il verde in maniera più fruibile ed aggregata, in continuità degli impianti sportivi esistenti per una superficie di circa 2100 mq.

3. Localizzazione

L' ambito delle ZTO C2/20, di S.Maria confina a Nord con la ZTO C2/19 ad est con la con la ZTO C2/18, a sud con la ZTO C2/6 e a ovest verso le zona del vajo del Ghetto.

Sulla Zona il PI pone alcuni vincoli. Il vincolo più importante è denominato "Zona di tutela dei corsi d'acqua e dei cimiteri" e corre lungo tutto il corso del Vajo del Ghetto ed è attualmente di 10 metri secondo il PAT e il Piano degli Interventi mentre il vecchio PRG lo poneva a 20 metri dalla mezzeria del corso d'acqua.

Il terreno pende come la strada da nord a sud, ed è poi declinante da est ad ovest.

L'ambito territoriale è stato ampliato del 10% in zona a verde, come pure il verde secondario viene reperito in zona a verde sportivo.

Le opere di urbanizzazione e i sottoservizi sono stati completati e hanno ricevuto un collaudo parziale

4. Dimensionamento

La superficie territoriale delle ZTO C2/17, C2/18, C2/19, C2/20 di S.Maria così come delimitata dall'ambito è di 22.189 mq, quest'area deriva dalle superficie catastali della società Brunelli srl (ora Impresa Edile Resenterra srl) per 4257 mq, della società CO.GE.SE. srl per 6085 mq, della società S.Maria 90 srl per 12.454 mq, per un totale di 22.189 mq. La superficie territoriale definita dalla presente lottizzazione è di mq 22.189, mentre la volumetria globale è di 22.750 mc, tale volumetria deriva dalla somma delle volumetrie che le ditte hanno convenzionato con le singole manifestazioni d'interesse come riportato nei precedenti capitoli, e che non coincidono con i metri quadrati. Il dimensionamento coinvolge tutto il comparto del PUA S.MARIA e viene eseguito seguendo gli standard previsti dalla LR 11/2004 è così realizzato, $mc\ 22.740/150 = 151,5$ abitanti. In particolare la zona C2/19 in questione ha una superficie fondiaria al netto delle cessioni di 3367 mq con 5147 mc e 800 mc verranno trasferiti con questa variante alla ZTO C2/20.

C2/20 mq 4504 territoriale, mc 4257 mappali n° 719/1203/1204 1205/1206/1207/1208/1221/1222				
ZTO	PROPRIETA'	N° LOTTO	MQ fondiari	METRI CUBI
C2/20	Resenterra srl	Lotto 12	mq 1067	mc 1050
C2/20	Resenterra srl	Lotto 13	mq 586	mc 1050
C2/20	Resenterra srl	Lotto 14	mq 996	mc 800
C2/20	Resenterra srl	Lotto 15	mq 803	mc 1357
TOTALE			mq 3452	mc 4257

5. Soggetti operatori

Le aree che compongono la zona C2/20 risultano in gran parte appartenenti alla società
IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L. Con sede in Negrar (VR) , frazione Arbizzano, via
dell'Abaco n.2, iscritta al Registro delle Imprese di Verona codice fiscale e numero di iscrizione
02712780234 e parte cedute al Comune di Negrar di Valpolicella con atto Rep. 21428 del 02.05.2017
precedentemente descritto, precisamente N.C.T, foglio n.44:

Cedute:

particella 1203, Seminativo Arboreo, cl. 2, superficie mq. 985, RD. Euro 8,14 e RA euro
4,58, (proprietà Comune di Negrar di Valpolicella);

particella 1208, Seminativo Arboreo, classe 2, superficie mq. 67, RD. Euro 0,55 e RA euro
0,31, (proprietà Comune di Negrar di Valpolicella);

in proprietà:

particella 1204, Seminativo Arboreo, cl. 2, superficie mq. 586, RD. Euro 4,84 e RA euro
2,72, (proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

particella 1205, Seminativo Arboreo, cl. 2, superficie mq. 803, RD. Euro 6,64 e RA euro
3,73, (proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

particella 1206, Seminativo Arboreo, cl. 2, superficie mq. 919, RD. Euro 7,59 e RA euro
4,27, (proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

particella 1207, Seminativo Arboreo, cl. 2, superficie mq. 864, RD. Euro 7,14 e RA euro
4,02, (proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

particella 719, Bosco Ceduo, classe 2, superficie mq. 112, RD. Euro 0,14 e RA euro 0,03,
(proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

particella 1221, Bosco Ceduo, classe 2, superficie mq. 148, RD. Euro 0,19 e RA euro 0,05,
(proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

particella 1222, Bosco Ceduo, classe 2, superficie mq. 20, RD. Euro 0,03 e RA euro 0,01,
(proprietà ditta IMPRESA DI COSTRUZIONI RESENTERRA S.R.L.);

6. Norme tecniche di intervento

1 – Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 – Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie reale equivale alla superficie derivata dal rilievo topografico sovrapposta alle tavole di PI. Eventuali cessioni al Comune di superficie fondiaria per il miglioramento delle opere pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici non riducono la superficie fondiaria computabile per l'edificazione

3 - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5 – Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 – Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Ai soli fini della quantificazione della superficie coperta, gli sporti aperti e superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella sola parte eccedente, gli sporti chiusi si considerano interamente.

Non costituiscono superficie coperta: le coperture degli accessi pedonali con dimensione

massima di 2,50 x 2,50 m; le scale esterne con sbalzo fino a 1,50 m addossate agli edifici anche con sostegni; le piscine fuori terra o interrate; gli alloggiamenti per impianti tecnologici addossati

agli edifici fino al limite di 1,50 m di sporgenza e con superficie in pianta non superiore a 3,00 mq per unità

abitativa; gli alloggiamenti per i contatori con superficie in pianta non superiore di 3,00 mq; la superficie occupata dagli impianti sportivi o attrezzature coperte solo stagionalmente (massimo 180 giorni all'anno).

Per sporti e aggetti si intendono: gronde, lesene, cornici, pensiline, poggiali e balconi senza pilastrature o sostegni e senza elementi di chiusura anche parziale quali frangisole, setti in elevazione fino al piano superiore. Tali aggetti e sporti fermo restando lo sbalzo massimo di 1,50 m potranno estendersi per tutta l'ampiezza della facciata.

Non costituiscono superficie coperta le pavimentazioni senza sottostanti volumi anche inaccessibili, i muri isolati e i setti architettonici nei limiti di una sporgenza massima di 1,5 m se addossati ad edifici.

9 – Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti

permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - Indice di permeabilità IPT/ IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 - Indice di copertura

IC Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 – Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Escluse le superfici di portici e tettoie.

13 – Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Per profilo perimetrale esterno dell'edificio si intende la parte la parte di fabbricato che fuoriesce dal terreno di progetto.

Sono inoltre esclusi i sottotetti con altezza minore di 1,80 ed eventuali locali al sottotetto con i requisiti di abitabilità direttamente collegati all'unità sottostante.

14 – Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata

al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 – Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal

computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la

sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e

gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate accessorie sino alla mezzzeria del muro comune.

Per attività imprenditoriale si intende rimessaggi e parcheggi a scopo di lucro come attività prevalente.

16 – Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60 % della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17 – Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18 - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti

Sono escluse dalla sagoma:

- le tende da sole addossate all'edificio;
- le scale esterne con sbalzo fino a 1,50 m addossate agli edifici senza sostegni;
- le pavimentazioni senza sottostanti volumi anche inaccessibili, i muri isolati e i setti architettonici con superiori a 1,50 m. altezza minore di 3,00 m.
- le coperture degli accessi pedonali con dimensione massima di 2,50 x 2,50 m;
- gli alloggiamenti per impianti tecnologici addossati

agli edifici fino al limite di 1,50 m di sporgenza e con superficie in pianta non superiore a 3,00 mq per unità abitativa;

- gli alloggiamenti per i contatori con superficie in pianta non superiore di 2,00 mq;

Per sporti e aggetti si intendono: gronde, lesene, cornici, pensiline, poggiali e balconi senza pilastrature o sostegni e senza elementi di chiusura anche parziale quali frangisole, setti in elevazione fino al piano superiore. Tali aggetti e sporti fermo restando lo sbalzo massimo di 1,50 m potranno estendersi per tutta l'ampiezza della facciata.

19 – Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno di progetto posto in aderenza all'edificio.

Per fuori terra si intende rispetto alla quota attuale del terreno, ad eccezione del caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile

dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (art. 11 del RE), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo dell'altezza e del volume.

21 -Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno di progetto posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno di progetto posto in aderenza all'edificio.

22 - Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno di progetto posto in aderenza all'edificio.

23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

L'altezza minima degli spazi al di sotto i soppalchi non deve essere inferiore a m.2.20; i locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza media superiore a m. 2,20. La superficie dei soppalchi non deve essere maggiore al 50% di quella del locale soppalcato, solo nell'ipotesi che l'altezza del locale al di sotto del soppalco sia inferiore di 2,70 m, nei limiti sopra indicati.

25 - Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda .

26 - Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Per l'ultimo piano, nel caso di orizzontamenti in legno, l'altezza lorda viene misurata sotto trave.

Nel caso di copertura in pendenza si applica l'altezza ponderata, calcolata secondo gli schemi sotto riportati. Ai soli fini del calcolo del volume edificabile dovrà essere considerata l'altezza di eventuali piani seminterrati ponderata rispetto all'andamento del terreno di progetto, oltreché eventuali vespai o terrapieni fuori terra rispetto all'andamento del terreno di progetto oltre 0,50 m".

27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di

copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Per quota del terreno si intende terreno di progetto. Per intradosso del solaio di copertura si intende l'elemento strutturale anche se interno sia esso piano o inclinato.

Per strutture perimetrali si intendono le strutture al di sotto dell'intradosso del solaio di copertura.

Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici, (apparecchiature tecniche, per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala, abbaini nei limiti di cui al

punto 43. Nel caso di solai in legno si calcola l'intradosso sotto le travi di copertura.

Ai fini del calcolo dell'altezza delle fronti non vengono considerati gli elementi architettonici quali timpani, vele, setti murari ecc. la cui altezza non superi quella della linea di colmo della copertura su cui insiste. Nel caso di fronti conclusi a timpano l'altezza va calcolata all'estremità superiore solo nell'ipotesi che tale fronte sia il lato maggiore dell'edificio. Nel caso di lati uguali l'altezza del fronte dovrà essere misurata nel punto d'incontro tra lo spigolo delle pareti esterne del corpo di fabbrica e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di fabbricato costituito da corpi di fabbrica posti su più livelli non allineati in verticale, l'altezza del fronte si considera dal terreno di progetto alla copertura posta a quota maggiore.

Non concorrono alla misurazione di tale altezza gli sbancamenti finalizzati all'accesso ai piani interrati e relative corsie di manovra. Nell'ipotesi tale accesso risultasse fuori terra rispetto al terreno di progetto verrà conteggiato nella misurazione dell'altezza del fronte solo se di larghezza maggiore di 3,00 m.

28 -Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 -Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 - Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Il computo della distanza deve essere considerato in proiezione su un piano orizzontale della sagoma dell'edificio con la proiezione orizzontale sullo stesso piano del confine di riferimento.

31 – Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 - Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 – Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva,

funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37- Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 - Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 -Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Sono ammessi portici/porticato a tutti i piani del fabbricato.

40 - Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Il tamponamento degli elementi posti entro la sagoma dell'edificio e sottostanti volumi chiusi non necessita della verifica del rispetto delle distanze da confini ed edifici, rimane fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43 - Volume edificabile

Si definisce volume edificabile il volume del solido emergente dal terreno di progetto computando l'altezza lorda

(26) e la superficie coperta (8).

Anche nei casi di volumi assegnati puntualmente al lotto in sede di strumento urbanistico generale.

a) Viene computato il volume di:

a.1 - i locali sottotetto aventi i requisiti di agibilità per la parte con altezza $\geq$ a mt. 2.70 se collegati direttamente al piano inferiore ;

a.2 - le logge limitatamente alle parti rientranti oltre i m 1,50;

a.3 – i locali abitabili di cui al successivo articolo 41;

b) Non viene computato il volume di:

b.1 - portici e le gallerie pubbliche o di uso pubblico;

b.2 - portici privati, pergole bioclimatiche, tettoie, sporti e aggetti aperti su due lati di qualsiasi dimensione per ogni unità abitativa a qualunque piano;

b.3 - le cabine elettriche pubbliche o di uso pubblico;

b.4 - il volume interrato dei piani, si considera interrato un edificio o corpo di fabbricato avente tre lati completamente interrati rispetto al terreno di progetto, in tutti gli altri casi dovrà essere conteggiata nel volume esclusivamente la parte ricadente oltre la quota del terreno di progetto sia in pianta che in elevazione;

b.5 - i volumi tecnici emergenti dalle coperture e quelli posti in aderenza all'edificio nel limite di 35 mc per fabbricato;

b.6 - non vengono computati nel volume abbaini con larghezza utile interna $\leq$ a metri 2,00 sul fronte dell'edificio;

b.7 - il volume del vespaio fino ad una altezza di 0,50 m;

b.8 - i piani sottotetto qualora siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35%, accesso diretto dal piano sottostante e vi sia un dislivello non superiore a cm. 60.00 dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta del trave di copertura, tale altezza dovrà essere dimostrata in corrispondenza di eventuali rientranze qualora la somma delle stesse insista per una lunghezza superiore al 50% del corrispondente prospetto.

b. 9 - Viene ammessa la possibilità di scomputare i volumi tecnici e delle murature perimetrali, secondo i criteri, le modalità e le procedure previste dalla L.R. 09/03/2007, n. 4, e delle successive linee guida. Gli interventi proposti per poter essere considerati meritevoli di essere promossi ai sensi della succitata L.R. 4/2007, ed in applicazione dell'allegato "B" alla D.G.R. n. 1579/2008, "linee guida in materia di edilizia sostenibile"- devono totalizzare un punteggio complessivo NON INFERIORE a "+1".

b.10 - Scale esterne di larghezza massima di 1,50 m per rampa, aperte almeno su due lati (anche con sostegno) .

b.11 - Ingressi e percorsi pedonali coperti nel limite di 2,50 m x 2,50 m;

b.12 - Casette in legno con superficie coperta massima pari a 6 mq e altezza massima 3,00 m (misurata nel punto più alto), una per unità abitativa oppure una per ogni appezzamento di proprietà;

b.13 - Il volume occupato dal vano ascensore;

Agli effetti della determinazione del volume deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate.

44 – Terreno di progetto

Quota del terreno a seguito degli interventi previsti in progetto; tale variazione rispetto all'andamento attuale del terreno non dovrà superare 1,00 m in riporto e 2,70 m in sterro, raccordandosi gradualmente con il terreno circostante. Nel caso di interventi edilizi di completamento di insediamenti preesistenti, caratterizzati dall'alterazione non reversibile dell'originale conformazione del suolo, documentata dai rilievi plano-altimetrici allegati alle pratiche edilizie (art. 11 del RE), saranno autorizzate le sistemazioni del terreno necessarie, finalizzate all'omogeneizzazione dell'assetto dell'area e/o alla riduzione degli impatti presenti, fissando

conseguentemente, rispetto alle stesse, la quota media del terreno di progetto per il calcolo

dell'altezza e del volume. Potranno essere autorizzate sistemazioni delle aree esterne con sterri e riporti superiori a quanto sopra, non interessanti l'imposta del fabbricato, finalizzati alla sistemazione e/o omogenizzazione dell'assetto planimetrico con l'esistente. Con riferimento ai miglioramenti fondiari che non prevedono anche la costruzione di edifici si rimanda all'art. 48 delle NTO del PI, inoltre in sede di PUA potranno essere definite quote di sterro e riporto diverse da quanto sopra.

45- Andamento attuale del terreno

Quota del terreno prima degli interventi previsti in progetto.

46- Parete finestrata

Deve intendersi non soltanto la parete munita di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munita di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce), un porticato delimitato da pilastrature, una loggia, una vano scala chiuso su tre lati deve intendersi parete finestrata. Non costituiscono parete finestrata le aperture dei vani ascensori. E' ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o modifiche di quelle esistenti in pareti già finestrate a distanza minore di 10 m da altri edifici purchè le pareti contrapposte siano afferenti alla stessa proprietà. Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono parete finestrata i lucernari a tetto, tali lucernari, complanari con la copertura, non costituendo veduta potranno essere realizzati a confine di proprietà.

47- corpi di fabbrica dello stesso edificio

Si considerano corpi di fabbrica di uno stesso edificio, i volumi qualora collegati da un elemento computabile ai fini della superficie coperta. Il dislivello tra le coperture non può superare i 4,00 metri. La distanza tra pareti cieche e pareti cieche di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore a 3 mt. Nel caso di pareti finestrate di corpi di fabbrica dello stesso edificio dovrà in ogni caso essere rispettata la distanza di 10 metri tra le stesse anche nell'ipotesi che solo una delle due sia finestrata.

48. Le distanze minime tra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7; -
- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Con al realizzazione dell'opera perequativa Allargamento Stradale PE: 25A/19BBAA la strada lungo il PUA denominata via Camarele prima di larghezza inferiore a m. 7 in virtù dell'allargamento perequativo diviene maggiore di m. 7. per cui si dovrebbero rispettare i 7,50 m per lato facendo così perdere ai lotti prospicienti la strada Via Camarele m.2.5 in questo modo venendo meno agli accordi convenzionati.

La distanza minima tra gli edifici e le strade per il PUA S.Maria m.5 per lato sempre.

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

7. Considerazioni architettoniche

La scelta della tipologia edilizia deve essere espressa in relazione alle preesistenze e al carattere culturale della zona, orientandosi verso i modelli architettonici diffusi nella zona.

I punti chiave che devono emergere dalla progettazione saranno:

1. **Coerenza con il contesto locale:** La scelta della tipologia edilizia dovrebbe riflettersi sulle caratteristiche architettoniche già presenti nella zona. Questo approccio contribuirà a preservare l'identità culturale e architettonica del luogo.
2. **Tipologie abitative raccomandate:** La preferenza per case in linea, a schiera, bifamiliari o piccoli condomini suggerisce una volontà di promuovere una densità abitativa controllata e una forma di aggregazione che si integri bene con l'ambiente circostante.
3. **Norme di attuazione e qualità urbana:** Il richiamo all'articolo 15 bis delle norme di attuazione variante 3 sottolinea l'importanza di migliorare la qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Questo implica l'adozione di pratiche e soluzioni che contribuiscano a tali obiettivi.
4. **Relazione interno-esterno:** Le norme vigenti del Piano Integrato (PI) per le coperture, i porticati e le pensiline indicano l'importanza di mantenere una relazione armoniosa tra gli spazi interni ed esterni. Il rispetto del carattere tradizionale della zona è fondamentale per evitare impatti negativi sulla percezione del paesaggio.
5. **Tipologia strutturale:** La preferenza per costruzioni in muratura portante con pilastri in calcestruzzo armato suggerisce una scelta strutturale robusta. Tuttavia, la flessibilità è incoraggiata, a condizione che una diversa opzione non influisca negativamente sull'aspetto complessivo degli edifici.

In generale, queste considerazioni devono portare a un approccio attento e bilanciato, cercando di trovare un equilibrio tra l'innovazione e la modernità delle nuove costruzioni e il rispetto per la storia e l'ambiente della zona circostante. La flessibilità nelle raccomandazioni suggerisce un approccio pragmatico che può adattarsi alle specifiche esigenze del contesto senza compromettere la qualità complessiva degli interventi edilizi.

8. Elementi di edilizia sostenibile

Materiali eco-compatibili di lunga durata: L'uso di materiali di costruzione e componenti ecocompatibili di lunga durata è un principio fondamentale per ridurre l'impatto ambientale nel lungo termine. La selezione di materiali deve rispondere a criteri di sostenibilità, preferendo quelli che hanno una minore impronta ecologica durante la produzione, l'uso e lo smaltimento.

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero degli edifici esistenti è consigliato l'uso di prodotti e componenti eco-compatibili di lunga durata, secondo le indicazioni contenute nella "lista di prodotti e componenti eco-compatibili e di lunga durata" allegata alla Delibera di Giunta Regionale 13 maggio 2003, n. 1564, e succ. modificazioni e integrazioni.

In via generale, e in riferimento alla certificazione energetica, al fine di assicurare un adeguato incremento della prestazione energetica degli edifici anche durante il periodo estivo e ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili, si consiglia in ogni caso l'uso di materiali che risultino coerenti con i criteri di eco-compatibilità e bio-sostenibilità.

In particolare, l'impiego di murature d'involucro caratterizzate da una elevata capacità termica e una bassa conduttività termica è consigliato al fine di mantenere condizioni di comfort negli ambienti interni durante il periodo estivo, evitando fenomeni di surriscaldamento dell'aria e assicurando un aumento del coefficiente di sfasamento dell'onda termica globale dell'edificio.

Il progetto architettonico dovrà contenere concetti e criteri d'elevata qualità sulla scelta di materiali eco-compatibili (bioarchitettura) e sulle soluzioni tecnologiche di gestione a basso impatto ambientale (risparmio energetico). Gli edifici dovranno essere caratterizzati da un indice termico inferiore a 50 Kwh/mq annui e dai seguenti criteri costruttivi:

1. **Conformità alle normative locali:** Il riferimento all'articolo 65 bis del regolamento edilizio indica un impegno a conformarsi alle normative locali, che spesso stabiliscono requisiti specifici per la sostenibilità delle costruzioni.
2. **Lista di prodotti eco-compatibili:** L'adesione alla "lista di prodotti e componenti eco-compatibili e di lunga durata" suggerisce un approccio pratico, basato su ricerche e valutazioni già effettuate da autorità regionali. Questo può semplificare la selezione dei materiali e garantire la coerenza con gli standard ambientali.
3. **Certificazione energetica e materiali sostenibili:** L'accento sulla certificazione energetica indica una consapevolezza dell'importanza di ridurre il consumo energetico degli edifici. L'uso di materiali sostenibili è raccomandato non solo per la loro eco-compatibilità, ma anche per contribuire all'efficienza energetica complessiva degli edifici.
4. **Murature d'involucro con elevate capacità termiche:** La preferenza per murature d'involucro con elevata capacità termica e bassa conduttività termica è una scelta strategica per mantenere il comfort termico negli ambienti interni durante il periodo estivo. Questa

caratteristica contribuisce a evitare il surriscaldamento dell'aria e a migliorare il coefficiente di sfasamento termico globale dell'edificio.

5. **Progetto architettonico eco-compatibile:** L'inclusione di concetti di bioarchitettura e soluzioni tecnologiche a basso impatto ambientale nel progetto architettonico evidenzia l'importanza di considerazioni sostenibili fin dalle fasi iniziali del processo progettuale.

In sintesi, le linee guida suggeriscono un approccio integrato alla sostenibilità, considerando sia la scelta dei materiali che le soluzioni architettoniche e tecnologiche. Questo approccio mira a realizzare edifici non solo efficienti dal punto di vista energetico, ma anche rispettosi dell'ambiente circostante.