



## COMUNE di SILEA \_PROVINCIA di TREVISO

CONSORZIO "LOTTIZZAZIONE ALZAIA"  
Via Longhin, 1 - 31100 TREVISO

VARIANTE PARZIALE N. 5 AL PUA N. 21 "PdIL ALZAIA"  
approvato con Del. C.C. n.20 del 26/04/2004

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

novembre 2023

COMUNE DI SILEA - FOGLIO 7, mapp. vari



ing. Sandro Benato

Piazzetta Primo Modin, 12 - 35129 PADOVA (PD) Tel. 049 8935081 - info@mpsrl.net



arch. Gabriella Bravin

Via Tenente Andrea Millevoi, 19 - 31057 SILEA (Tv) Tel. 0422 580583 - pec signumsrl@legalmail.it

## Piano di Lottizzazione "Alzaia"

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Premesse

Le presenti norme si applicano nell'ambito del piano di lottizzazione denominato "Alzaia", sito in Silea (Treviso) e individuato dal Piano Regolatore Generale come Zona Territoriale Omogenea C3, ovvero "*Zona ad urbanizzazione controllata*" (in conformità alla definizione datane anche dalle norme di attuazione del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del fiume Sile).

La zona territoriale C3, definita tramite la variante al Piano Regolatore Generale del comune di Silea approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2301 del 25 luglio 2003 (adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 19.12.2001) comprende un'area all'interno della quale sono allocate anche attività produttive per le quali si ritiene opportuno, in considerazione del pregio stesso del sito, un trasferimento in altro luogo, che sia più adatto a tali destinazioni d'uso.

Tali aree, individuate nella tavola n. 3 costituente elaborato del presente piano di lottizzazione, verranno attuate, in conformità a quanto previsto dall'art. 32 delle NTA del PRG, tramite programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale.

#### Norme del Piano di lottizzazione Alzaia

##### **1 Destinazioni d'uso**

All'interno del Piano di lottizzazione "Alzaia" è consentita la destinazione d'uso residenziale.

##### **2 Tipologie edilizie**

Sono consentite le tipologie adeguate alla destinazione d'uso residenziale, quali case singole, case binate, case a schiera, edifici condominiali (ecc...).

Le rappresentazioni planovolumetriche di cui alla tavola n. 6, costituente elaborato del presente piano di lottizzazione, hanno valore meramente indicativo. Esse definiscono l'ordine di grandezza degli impegni volumetrici, senza costituire tuttavia vincolo nell'edificazione. L'edificabilità dei lotti, nel rispetto delle volumetrie massime consentite, è attuabile entro i limiti spaziali definiti alla tavola n. 5 (massimi involuppi).

Di preferenza, anche allo scopo di favorire una lettura unitaria del contesto edilizio di nuova formazione, che si attesta, per parte rilevante, lungo la via Alzaia, parallela al corso del Sile, saranno utilizzate soluzioni tipologiche e materiali tradizionali.

##### **3 Densità edilizia territoriale e fondiaria**

In considerazione dell'indice di edificabilità territoriale stabilito dalla norma di PRG (1 mc/mq) sono state definite le volumetrie relative ai lotti individuati negli elaborati cartografici costituenti il presente piano. Ogni lotto, pertanto è definito sia in termini di superficie fondiaria che in termini di volumetria ivi edificabile (e, pertanto, per ciascun lotto è definito un indice di edificabilità variabile da 1,056 mc/mq a 1,338 mc/mq).

La tabella riportata a pag. 3 delle presenti norme, definisce le caratteristiche dimensionali di ciascun lotto

I lotti possono essere ulteriormente frazionati o accorpati purché nell'edificazione si rispettino tutti i parametri urbanistico-edilizi delle presenti norme, con particolare riferimento alle distanze tra i fabbricati e tra i fabbricati e i confini di lotto.

Il frazionamento di un lotto comporta l'attribuzione ai lotti derivati di una volumetria definita sulla base dell'indice fondiario del lotto originario.

È consentita la trasposizione di volumetria tra lotti nella misura massima del 20% della volumetria attribuita a ciascun lotto (qualora si attui la presente disposizione è fatto obbligo di depositare presso gli Uffici Comunali competenti, idoneo atto notarile di vincolo fondiario dal quale risulti tale impegno di un lotto nei confronti di uno o più altri).

I lotti che dovessero essere impegnati con tipologie a schiera o binate possono essere sempre frazionati una volta avvenuta l'edificazione: in questi casi gli impegni volumetrici e di copertura si riferiscono al lotto originario.

#### **4 Rapporto di copertura**

Non superiore al 30%.

#### **5 Altezza dei fabbricati**

L'altezza massima consentita per i fabbricati è di m 9,50, computati ai sensi dell'art. 6 punto 6) delle vigenti norme tecniche di attuazione.

#### **6 Distanze dalle strade**

Le distanze dalle strade sono riportate nella tavola n. 5 "proposta di variante" costituente elaborato del presente piano di lottizzazione (definizione dei massimi inviluppi).

Rispetto alla strada di distribuzione interna, gli edifici avranno una distanza minima di ml 5 anche qualora la sede viaria, comprensiva di marciapiede ed eventuale banchina, sia superiore ai ml 7,00. Tale scelta si giustifica, sia in considerazione della morfologia della viabilità di progetto (la quale non consente eccessive velocità), che in considerazione dei ridotti afflussi veicolari nell'ambito di progetto che saranno limitati ai soli residenti. Vi è la necessità, infatti, di mantenere privata e di uso esclusivo dei residenti la viabilità interna alla lottizzazione vista la vicinanza della grande struttura "CineCity", la quale comporta, seppur in giorni e orari concentrati, notevoli afflussi di autovetture, spesso non adeguati agli esistenti spazi di sosta.

#### **7 Distanza dai confini**

La distanza dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona non può essere inferiore ai ml 5,00.

È ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio.

Deroghe alla minima distanza di ml 5,00 sono consentite qualora vi sia il consenso, debitamente registrato, del confinante, dal quale risulti anche l'impegno di questo ultimo a edificare nel rispetto della distanza tra fabbricati prevista al punto successivo.

#### **8 Distanza tra edifici**

La distanza minima tra edifici è di ml 10,00.

#### **9 Posti auto**

Ogni unità abitativa deve disporre di un posto auto (in garage singolo o autorimessa collettiva) incorporato alla costruzione, anche in locale interrato o seminterrato.

## 10 Recinzioni

Gli ambiti territoriali occupati da attività produttive da trasferire devono essere opportunamente mascherati visivamente tramite barriere verdi.

Le recinzioni di tali ambiti, sia verso strada che rispetto ai lotti limitrofi, devono essere costituite di una rete metallica plasticata dell'altezza di ml 1,50 e 2,00, sorretta da paletti metallici posizionati su uno zoccolo di cls dell'altezza max di 50 cm. Qualora la recinzione prospetti su strada, a ridosso della stessa, entro il lotto di proprietà privata, verrà realizzata una siepe di essenze autoctone scelte tra quelle riportate all'allegato D "*indicazioni per la gestione della vegetazione*" delle norme di attuazione del Piano Ambientale del Parco del Sile. Qualora la recinzione sia al confine con lotti limitrofi verrà realizzata una siepe, a ridosso della recinzione stessa, entro ciascuna delle due proprietà confinanti.

Le recinzioni dei singoli lotti possono essere realizzate come descritto al capoverso precedente quando si tratti di recinzione tra confini di lotti limitrofi; in questo caso tuttavia, l'altezza massima della recinzione non potrà eccedere 1,70 ml. La recinzione lungo strada deve essere realizzata con cancellata metallica, anche associata a siepe. L'eventuale parte "piena" della recinzione (realizzata in muratura o cls) non potrà eccedere l'altezza massima di 1 ml. L'altezza massima delle recinzioni non potrà eccedere 1,70 ml.

## 11 Sistemazione degli scoperti

Le aree scoperte di proprietà, con particolare riferimento a quelle localizzate lungo via Alzaia, devono essere sistemate a giardino, e piantumate con essenze autoctone come richiamato anche all'articolo precedente.

Le tavole di sistemazione del verde rappresentano una soluzione per la composizione degli scoperti comunque non vincolante.

### Dati metrici dei lotti

|         | Superficie fondiaria (mq) | Volume (mc) | Indice fondiario (mc/mq) |
|---------|---------------------------|-------------|--------------------------|
| LOTTO 1 | 9217                      | 10986       | 1,192                    |
| LOTTO 2 | 5954                      | 7334        | 1,232                    |
| LOTTO 3 | 5300                      | 5595        | 1,056                    |
| LOTTO 4 | 1788                      | 2285        | 1,279                    |
| LOTTO 5 | 2993                      | 4004        | 1,338                    |
| LOTTO 6 | 5190                      | 6708        | 1,292                    |
| LOTTO 7 | 1256                      | 1428        | 1,137                    |
| Sommano | 31.698                    | 38.340      | 1,210 (medio)            |

## **12 Norme integrative di cui alla Variante Parziale n. 5 al PUA valide per il solo per ambito dei ML 1, 2 e 3**

### **Progettazione unitaria**

È stabilito che all'atto della richiesta del primo permesso di costruire di ciascuno dei macrolotti 1, 2 e 3, verrà contestualmente depositato il progetto planivolumetrico dell'intero macrolotto, comprendente l'intera rete distributiva interna, la suddivisione in lotti e i relativi massimi inviluppi.

Con la presentazione dei Permessi di Costruire dei fabbricati (successivi al primo di ciascun macrolotto), va presentato un aggiornamento dello stato di avanzamento del macrolotto con la dimostrazione del rispetto della volumetria assegnata, della volumetria complessiva e della rimanente da costruire e del rapporto di copertura.

### **Fronte minimo dei lotti**

I macrolotti 1, 2 e 3 oltre al rispetto di quanto già stabilito nelle NTA del PUA, possono essere frazionati o accorpati nel rispetto del fronte minimo pari a 23 m.

### **Altezza dei fabbricati**

L'altezza massima consentita per i fabbricati, di m 9,50, è ridotta a m 6,50 per quelli previsti sui Macrolotti 1, 2 e 3, nella "prima fascia" lato Sud, come indicato alla tavola n. 4 della Variante Parziale n. 5 al PUA.

### **Sistemazione degli scoperti**

Le aree scoperte di proprietà, con particolare riferimento a quelle localizzate lungo via Alzaia sul Sile, costituenti la fascia di rispetto del fiume Sile, devono essere sistemate a giardino, con l'utilizzo di essenze autoctone.

Nelle aree dei Macrolotti 1, 2 e 3 individuate come FASCIA DI TUTELA DEL FIUME SILE è consentita la sola realizzazione di giardini e il posizionamento di eventuali arredi ad essi funzionali. Nell'ambito della FASCIA DI TUTELA DEL FIUME SILE è esclusa la realizzazione di piscine e relative strutture accessorie, nonché il posizionamento di casette da giardino, gazebo e pergole anche del tipo bioclimatico.

### **Posti auto**

Nei Macrolotti 1, 2 e 3 è obbligatorio predisporre parcheggi privati all'interno della superficie fondiaria nella misura minima di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di:

- a) un posto auto coperto avente superficie utile non inferiore a ml 2,50x5,00 per ogni unità edilizia;
- b) un secondo posto auto per ogni unità immobiliare, posto anche all'aperto ed entro l'area di pertinenza del fabbricato, qualora la superficie utile sia superiore a mq 60;
- c) un ulteriore posto auto per ogni unità immobiliare al di fuori della recinzione o dell'area di pertinenza; in caso di edifici con oltre quattro alloggi la superficie a parcheggio dovrà essere asservita ad uso pubblico. È consentita la monetizzazione delle sole aree a parcheggio asservite ad uso pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

La superficie a parcheggio sia privato che pubblico, va computata in ragione di 20 mq per ogni posto auto, relativi allo stallo e allo stretto necessario spazio di manovra. Sono pertanto esclusi dal computo eventuali altri spazi di manovra e per la viabilità di accesso e distribuzione.

Gli spazi a parcheggio privati devono restare nella disponibilità esclusiva dell'insediamento al quale sono pertinenti. Essi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne, all'interno della superficie fondiaria o in aree funzionalmente collegate al lotto d'intervento purché siano asservite con vincolo di destinazione.

La dotazione degli spazi è riferita alla superficie fondiaria e quindi aggiuntiva rispetto alla dotazione minima prevista dall'Art. 31 della LR 11/2004.

I parcheggi devono essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta.

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'All. 1, punto 1.4.1 del DM 26 giugno 2015, ai sensi dell'Art. 4, comma 1-ter del DPR 380/2001, è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, e per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.