

Al Signor Sindaco  
del Comune di Veggiano  
p.zza Alberti 1  
Veggiano (PD)

Al Responsabile  
Ufficio Pianificazione Territoriale  
dott. Riccardo Gennari

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato “PANORAMA”

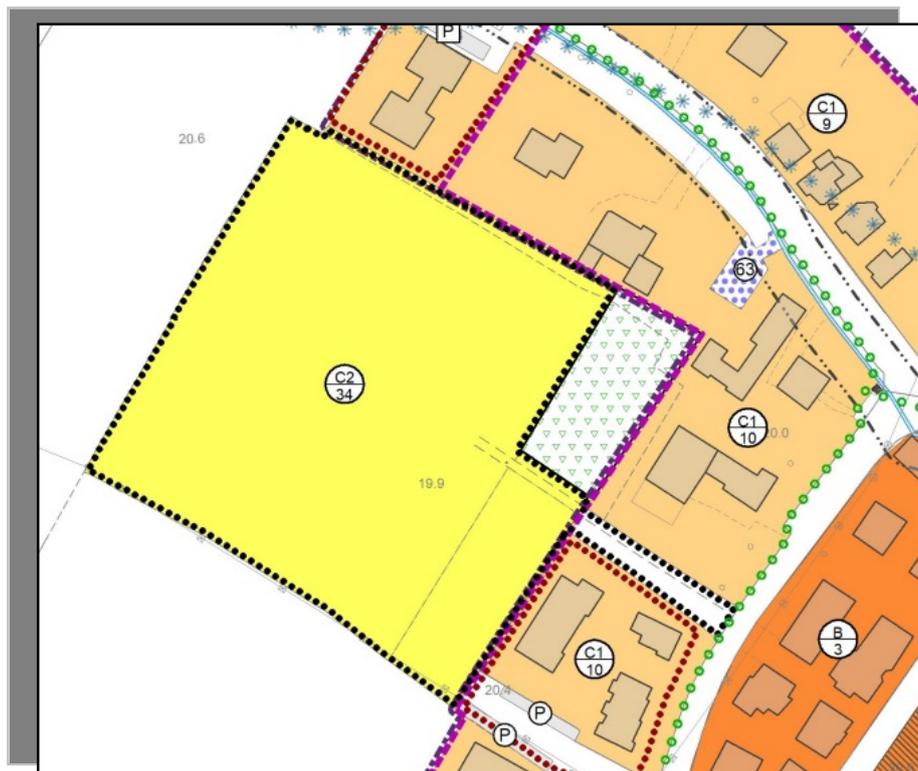
Richiedente: **Panorama srl**  
via degli Artisti n. 12, Veggiano (PD)

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

La relazione che segue ha lo scopo di descrivere nel modo più esauriente possibile, unitamente agli elaborati grafici, il progetto di un P.U.A., denominato “Panorama” da sottoporre all’approvazione della Giunta Comunale.

L’area soggetta all’obbligo di strumento urbanistico attuativo dal Piano degli Interventi individuata con la sigla Z.T.O. C2/34 è disciplinata dall’Elaborato 28\_dimensionamento e dall’art. 10.5 delle Norme Tecniche Operative vigenti.



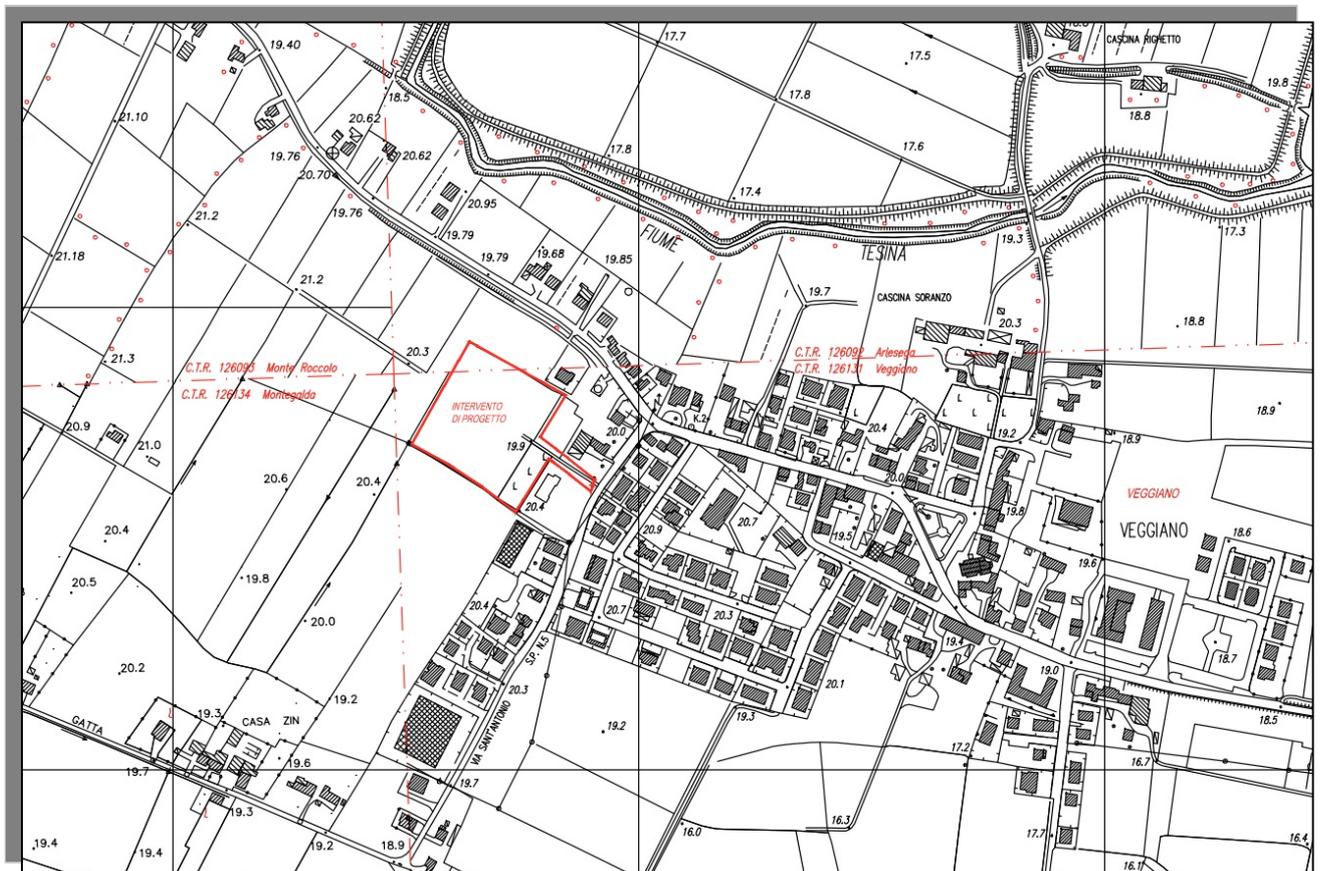
In data 24.02.2022 è stato sottoscritto tra la parte proponente e il Comune un accordo pubblico/privato che si allega alla presente (allegato 2) al quale è seguita l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante n. 8 al Piano degli Interventi

Sostanzialmente si prevede in tale accordo a carico della parte proponente o privata, il versamento di un contributo straordinario relativo al plusvalore dell'area pari a € 206.880 da versare prima del rilascio del permesso a costruire relativo all'urbanizzazione delle aree. A discrezione della sola parte privata è la scelta se monetizzare tale importo o in alternativa cedere al comune un lotto di pari valore, eventualmente monetizzando la differenza in difetto.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, queste saranno a scapito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, sottoservizi, ecc.), mentre resta a carico di chi presenta il Permesso a Costruire il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione.

## LOCALIZZAZIONE

Il Progetto urbanistico attuativo, prevede l'urbanizzazione di un'area a destinazione residenziale localizzata a Veggiano a ridosso del suo centro abitato, immediatamente a nord-ovest lungo via S. Antonio, in fregio alla Strada Provinciale n. 51 del Ceresone.

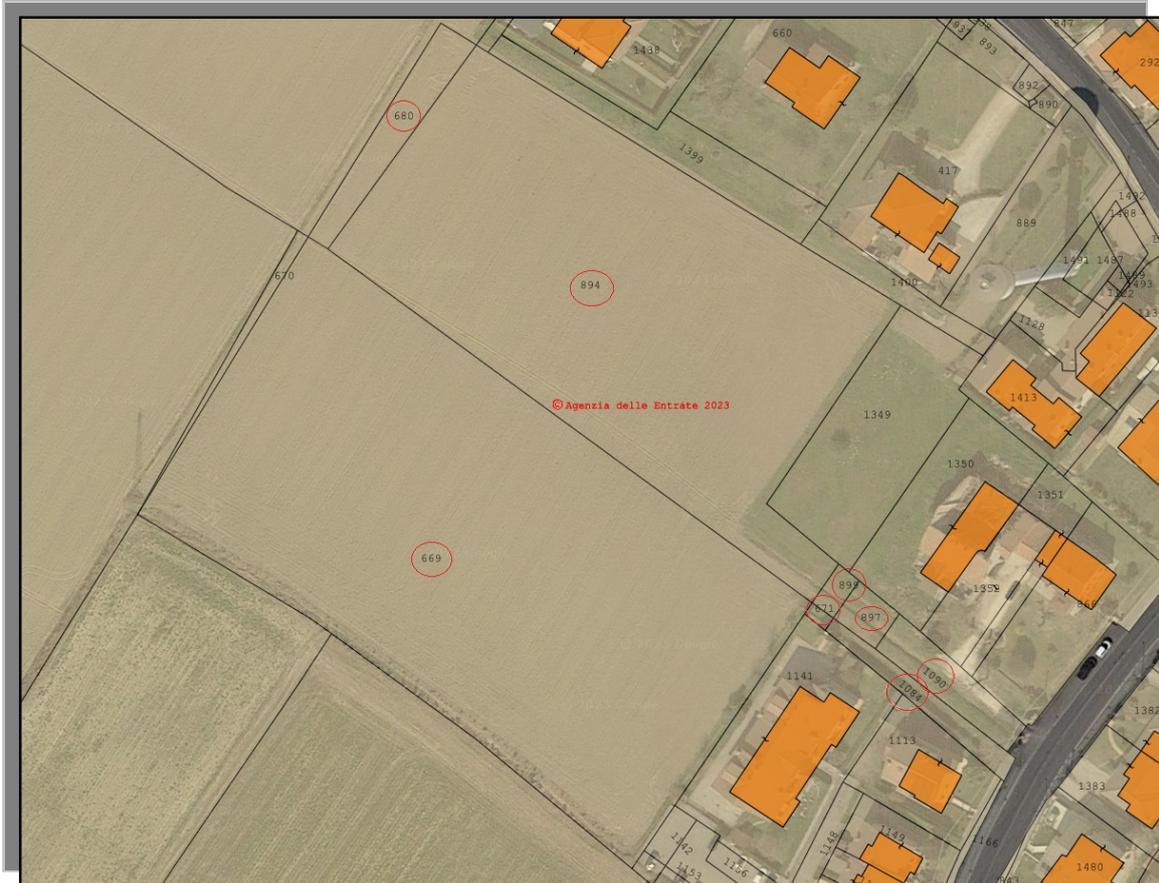


## PROPRIETA' CATASTALI AMBITO P.U.A.

Le aree interessate dal Piano urbanistico "Panorama", sono censite al Catasto Terreni del Comune di Veggiano:

fig. 5, particelle n.1090 - 1084 - 897 - 671 - 899 - 669 - 894 - 680

Tali particelle hanno una superficie complessiva di mq 17.240 catastali.



### Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Denominazione: **PANORAMA SRL** Sede: **VEGGIANO (PD)**  
 Codice Fiscale: **05384310289**

Immobili nel comune di: **VEGGIANO** Codice: **L710**

Immobili individuati: **8**

### Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	669					
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	671		SEMIN ARBOR	03	17	R.D. Euro: 0,12 (*) R.A. Euro: 0,08
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	680					
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	894					
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	897		SEMIN ARBOR	02	104	R.D. Euro: 0,94 (*) R.A. Euro: 0,54
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	899		SEMIN ARBOR	02	77	R.D. Euro: 0,69 (*) R.A. Euro: 0,40
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	1084		SEMIN ARBOR	03	230	R.D. Euro: 1,65 (*) R.A. Euro: 1,07
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	VEGGIANO(PD)	5	1090		INCOLTO		280	R.D. Euro: R.A. Euro:

## IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “Panorama”

Il progetto del Piano denominato “Panorama” prevede l’attuazione della zona territoriale omogenea C2/34 di espansione edilizia residenziale.

L’ambito d’intervento interessato dal Piano è individuato negli elaborati grafici di progetto, redatto al fine di prefigurare ed assicurare una progettazione unitaria complessiva dell’intero ambito soggetto ad obbligo di un unico strumento urbanistico attuativo. Le dimensioni e capacità edificatorie sono meglio evidenziati nelle tavole del Piano e nella tabella di verifica dei dati tecnici allegata anche alla presente relazione, nel rispetto della superficie e volumetria complessiva determinata.

### DATI GENERALI DI LOTTIZZAZIONE

SUPERFICIE catastale	17.240 mq		
SUPERFICIE reale			
di cui da progetto di urbanizzazione:			
area strade	2.468 mq		
area marciapiedi	1.053 mq		
area parcheggi	550 mq	>	529
area verde e invaso	1.831 mq	>	846
area cabina Enel	60 mq		
area edificabile	11.515 mq		
totale sup. reale	17.477 mq		
INDICE EDIFICABILITA' su sup. catast.	0,8 mc/mq		
VOLUME URBANISTICO (edificabile)	13.792 mc		
ONERI URBANIZ. PRIMARIA	<i>a scomputo per realizzazione opere di urbanizz.</i>		
ONERI URBANIZ. SECOND. E COSTO COSTR.	<i>a carico parte privata che presenta P.C.</i>		
CALCOLO STANDARD URBANISTICI:			
abitanti equivalenti	106	volume edif.x1,15 /150mc_abit.	
area verde minima mq	846	abitanti x 8mq/ab.	
area a park minima mq	529	abitanti x 5mq/ab.	

## CRITERI PROGETTUALI:

L'area oggetto di intervento è stata investita del ruolo di nuovo luogo centrale del tessuto urbano, soprattutto in relazione alle esigenze di diffondere l'immagine e la qualità urbana, con particolare attenzione:

- alle relazioni e modalità di integrazione del progetto con i tessuti urbani ed il sistema del verde e gli spazi aperti circostanti, parco pubblico e di mitigazione idraulica;
- alle relazioni e modalità di integrazione con i sistemi dei percorsi pedonali e veicolari, esistenti e previsti;
- alla qualità del progetto dello spazio aperto (verde e spazi pavimentati);
- alle proposte innovative, soprattutto in ragione delle esigenze della sostenibilità ambientale, (non è prevista la linea del metano, prevedendo l'utilizzo di fonti energetiche solari).

Per la redazione del piano si è proceduto ad un rilievo topografico dell'intera area interessata e dei siti contigui. Tale rilievo ha permesso di individuare cartograficamente la proprietà e di verificare, con una certa attendibilità, la superficie reale dell'ambito complessivo descritto dal Piano procedendo quindi al calcolo di verifica con le previsioni del P.I.

L'accessibilità all'area residenziale viene garantita da via S. Antonio tramite un tratto di strada rettilineo fiancheggiato da parcheggi laterali che si innesta con uno stop sulla viabilità di lottizzazione a servizio dei lotti edificabili.

L'area a Parco pubblico è stata localizzata in una posizione angolare rispetto all'urbanizzazione e ingloba l'area a mitigazione con il bacino di invaso per la detenzione delle acque, realizzando così un'area ampia dalla quale è possibile aprire lo sguardo verso la campagna e più lontano verso i colli di Montegalda con il castello che svetta in modo preponderante.

Le aree di sosta a parcheggio degli autoveicoli, previste in quantità superiore agli standards minimi, sono state volutamente poste lungo quasi tutta la viabilità a lato della stessa, al fine di garantire una migliore e maggiore dislocazione dei posti auto antistanti le abitazioni dei futuri residenti, in aree strategiche e polifunzionali,

Le tipologie edilizie previste nel Piano saranno prevalentemente del tipo Unifamiliare- Bifamiliare, Trifamiliare ed a Schiera, in quanto tipologie coerenti con le caratteristiche degli edifici limitrofi esistenti a nord ed a est. Tuttavia, per una migliore lettura della distribuzione degli edifici, il Piano viene accompagnato da previsioni planivolumetriche per quanto riguarda la sagoma massima dell'edificazione, le distanze minime dalla viabilità pubblica, garantendo così una maggiore integrazione con la morfologia del tessuto edilizio esistente, sarà comunque sempre ammesso lo spostamento di volume tra lotti nei limiti e rispetto alle Norme Tecniche di Piano.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Veggiano li: 16 gennaio 2023

Arch. Gianpietro Fortuna

(f.to digitalmente)

In allegato:

- estratto delle Norme Tecniche operative relative al calcolo dei volumi e delle altezze dei fabbricati

**Architetto Gianpietro Fortuna**  
**Via Pedagni 33**  
**35030 Veggiano (PD)**

# ALLEGATO

## Estratto delle Norme Tecniche operative relative al calcolo dei volumi e delle altezze dei fabbricati

Comune di Veggiano (PD)  
Piano degli Interventi n. 7

Norme Tecniche Operative  
giugno 2021

<p>26 -Altezza lorda</p>		<p>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.</p>	
<p>27-Altezza del fronte</p>		<p>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 prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</p>	
<p>28-Altezza dell'edificio</p>		<p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p>	
		<p>Altezza del vano misurata dal piano di calcestruzzo</p>	

12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
14-Superficie	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio	

Cla-TVIVEGG21086-U/Produzione/Word/Norme/Norme tecniche\_2022\_03\_14\_adozione.doc

Comune di Veggiano (PD)

Norme Tecniche Operative

Piano degli Interventi n. 7

giugno 2021

utile		misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	
15 - Superficie accessoria	SA	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti praticabili, per le sole porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80 (ad esclusione dei sottotetti costituenti pertinenza esclusiva di una unità immobiliare e che per le porzioni con altezza pari o superiore a m 1,80, costituiscono superficie utile);</li> <li>• i vani scale interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• 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 esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>	
16- Superficie complessiva	SC	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 superiori a 1,50 m.	
19-Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	

## **ARTICOLO 28 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

---

Nei nuovi interventi edilizi tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie e legnaie, devono essere compresi oppure, se distinti, armonicamente composti con l'edificio principale, sia nella forma, sia nei materiali.

Per ogni nuova, singola unità edilizia è obbligatoria l'individuazione di due posti auto per unità abitativa da realizzarsi a scelta tra le seguenti modalità:

- **autorimessa** compresa nella sagoma dell'edificio principale; tale volume è escluso dal computo volumetrico dell'edificio nella misura massima di mq 18 per ogni unità abitativa e con altezza massima non superiore a ml 2,40 fuori terra;
- stallo coperto con manufatto removibile privo di fondazione stabile, localizzato sul lotto di pertinenza;
- stallo scoperto sul lotto di pertinenza.

Nel caso di nuovi alloggi, ricavati con interventi di ristrutturazione edilizia o cambio d'uso, deve essere garantita la realizzazione di due posti auto fruibili (di cui uno coperto anche tramite pergolato di cui articolo 87 del REC), ciascuno di superficie non inferiore a mq 12,50 per ogni singola unità immobiliare.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, sono ammessi locali ad uso autorimesse, qualora ne siano sprovvisti, in eccedenza agli indici di P.I., nella misura massima di mq. 18 per ogni alloggio, e comunque complessivamente non superiori a 60 mq., anche staccati dal fabbricato principale qualora non sia possibile realizzarli in aderenza. L'altezza massima intesa come media misurata dall'intradosso del solaio, delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2.40 fuori terra.

Tali volumi accessori potranno essere costruiti a confine, con pareti non finestrate previo accordo tra le parti.

Tale norma si applica limitatamente alle zone "A2, B, C1, C1.1 ed ED" e agli edifici non funzionali alla conduzione del fondo schedati all'elaborato n.24 "Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo".