

**COMUNE DI PONZANO VENETO**

**PROVINCIA DI TREVISO**

**VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO EX D3/1  
ORA PUA 38 , PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO**

**ALLEGATO "C"  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

I proprietari lottizzanti: **CREMA RENZO s.n.c.**

**EDILCREMA S.N.C. DI CREMA MARCELLO & C.**

Il progettista: **Arch. BONARIOL MARCO**  
**Arch. BREDARIOL RENATO**

Paese 19/03/2013

### **Premessa**

L'intervento di progetto consiste nella variante urbanistica allo SUA D3/1 in seguito al cambio d'uso dell'area previsto dal nuovo P.I. del Comune di Ponzano Veneto , da Z.T.O. D3/1 destinata a "Servizi connessi al terziario avanzato" a Z.T.O. "C Zone residenziale destinate a nuovi complessi insediativi e soggetta a PUA n. 38". L'intervento prevede anche il ridisegno della viabilità, del sistema dei parcheggi e del verde nonché il completamento delle opere di urbanizzazione non ancora collaudate.

### **Art. 1 – Contenuto ed efficacia della Variante P. di L. (ora PUA 38)**

1. Il P.I. del Comune di Ponzano Veneto ricomprende l'ambito in Z.T.O. "C" "Zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi", identificate nella cartografia di Piano con il cartiglio PUA 38 e normate dall'art. 31 delle N.T.A. vigenti.

2. La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, ha valore ed efficacia di Piano di Lottizzazione ai sensi della Legge 17/08/1942, n° 1150, della L.R. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni. Essa viene redatta in conformità agli articoli 19 e 20 della predetta L.R. ed ha efficacia decennale.

### **Art. 2 – Disciplina urbanistica del P.U.A. 38**

1. La presenti norme disciplinano l'attuazione del PUA 38 ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e integrano quanto già previsto nelle N.T.A. del P.I. vigente.

### **Art. 3 – Individuazione ambito P. di L.**

1. L'ambito di P.U.A., individuato dalla cartografia di Piano degli interventi, è stato modificato ai sensi del comma 13 dell'art. 31 delle N.T.A. vigenti, rispettando il limite massimo del 10% della superficie territoriale e la capacità insediativa teorica e senza ridurre le superfici per servizi. La modifica consiste in una riduzione della superficie di circa mq 101,10.

2. Le opere di urbanizzazione primaria relative la strada di accesso da via Cavour, la rotatoria, il sistema dei parcheggi limitrofi la scuola elementare e l'asilo di proprietà della Benetton Group sono già state realizzate e collaudate in

data 25/06/2007 con verbale di collaudo approvato con determinazione n. 504 del 05/09/2007. Nella tavola PG-01 V1 sono evidenziate e identificate in legenda come "primo stralcio dei lavori" relativo al SUA D3/1.

#### **Art. 4 – Prescrizioni del P. di L.**

1. Il P. di L. definisce, con le presenti norme e con le tavole di progetto, tutti gli interventi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; qualunque intervento sui suoli inclusi nel seguente P. di L. è soggetto alle presenti norme. Il P. di L. indica per ciascun lotto la sagoma di inviluppo massimo degli edifici.

2. I fabbricati dovranno essere realizzati con uno sviluppo planimetrico ricompreso all'interno della sagoma di massimo inviluppo indicata nella tav. PG-02-V2, rispettando comunque le distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati e le altezze massime fissati dalle presenti norme.

3. Nella dimostrazione delle distanze tra le pareti di edifici, dai confini, dell'altezza degli edifici, del computo dei volumi e della superficie coperta è sempre ammessa l'applicazione di quanto previsto dalla L.R. 21/96 e successive modifiche o integrazioni. Il P. di L. prevede, con la convenzione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte della ditta lottizzante e la loro cessione al Comune, secondo le procedure stabilite dalla presente normativa.

#### **Art. 5 – Modalità di attuazione.**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e lo sfruttamento delle aree edificabili saranno regolamentati da una convenzione stipulata ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004.

2. Tale convenzione regolamenterà:

α il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare per la realizzazione delle opere previste dal P. di L., acquisiti preventivamente i pareri degli Enti interessati;

α l'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria;

αl'obbligo di cedere le aree in proprietà e le opere di urbanizzazione primaria al Comune o di costituire su di esse vincolo di uso pubblico;

αlo scomputo del costo per realizzare le opere dagli oneri di urbanizzazione;

αadeguate garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere;

αvarianti parziali e sostanziali al P. di L.;

αle modalità di corresponsione al Comune del contributo perequativo per l'utilizzo della volumetria eccedente l'It di 8.000 mc./ha.

### **Art. 6 – Elaborati del P.di L.**

1. Sono elementi costitutivi del presente Piano di Lottizzazione le tavole di seguito indicate:

αRelazione illustrativa;

αTav. n° PG-01-V1 – Inquadramento urbanistico – catastale, planimetria dello stato di fatto, modifica dell'ambito di intervento con limite massimo del 10%;

αTav. n° PG-02-V2 – Planimetria di progetto e comparativa tra la variante e il piano di lottizzazione ex D3 autorizzato con P.C. n° 7276 del 30/01/07;

αTav. n° PG-03-V2 – planimetria generale con segnaletica stradale ed il sistema del verde;

αTav. n° PG-04-V2 – piani volumetrico: proposta di progetto;

αTav. n° PG-05-V2 – Progetto reti tecnologiche;

αTav. n° PG-06-V1 – Sezioni stradali trasversali;

αTav. n° PG-07-V2 – la verifica urbanistica, individuazione delle aree da cedere al comune e programma degli interventi;

αAllegato A - Schema di convenzione;

αAllegato B - Schema disciplinare tecnico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

αAllegato C - Norme Tecniche di Attuazione Integrativa;

- αAllegato D – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- αAllegato E - Elenco catastale delle proprietà ed atti dimostranti la titolarità delle proprietà;
- αAllegato F – Relazione illustrativa relativa al D.P.R. 503/1996;
- αDichiarazione di conformità del progetto al D.P.R. 503/1996;
- αProntuario per la mitigazione ambientale
- αVerifica di compatibilità idraulica

**Art. 7 – Rapporti di dimensionamento del P. di L., parametri urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso**

P.I. VIGENTE

1. I rapporti di dimensionamento del P. di L. sono regolamentati dall'art. 12 delle N.T.O. del P.I. vigente e vengono definiti per ciascuna ZTO in mq/abitante;
2. Gli articoli 30.6 e 31 delle N.T.O. del P.I. vigente regolamentano i parametri urbanistici ed edilizi.

**Parametri urbanistici ed edilizi:**

- S. T. ambito P.R.G	:S.t.	24.782,33 mq
- S. T. ambito in proprietà	:S.t.	24.681,23 mq
- Superficie ditte escluse dal P. di L.	:S.t.	101,10 mq
- I.T. (indice territoriale)	:I.T.	8.000,00 mc/ha
<i>eventuale eccedenza fino a 12.000,00 mc/ha è soggetta a perequazione</i>		
- V. (volume)	:V.	19.744,98 mc
- V. volume richiesto oggetto di perequazione	:V.	2.375,02 mc
- V. volumetria complessiva	:V.	22.120,00 mc
- V. lotto 01	:V.	10.922,49 mc
- V. lotto 02	:V.	11.197,51 mc
- C. (superficie coperta) - lotto 01	:C.	3.348,49 mq
- lotto 02	:C.	2.686,44 mq

- Altezza max del fabbricato	:H	9,50 m
- Distanza dalle strade	:Ds	h, con minimo di m 5,00
- Distanza dai confini	:Dc	h/2 con min. di m 5.00
- Distanza fabbricati	:Df	h del fabbricato più alto con il min. di ml 10.00

Tutte le distanze vanno misurate ortogonalmente in proiezione orizzontale.

3. I parametri urbanistici ed edilizi, e i limiti di massimo inviluppo hanno valore a tempo indeterminato, rimanendo fermi anche una volta scaduti i termini di efficacia del PUA. Eventuali nuove edificazioni saranno pertanto soggette al rispetto delle prescrizioni di cui sopra, dovendo in particolare rispettare l'it massimo di 12.000 mc./ha previsto per l'ambito, salvo che il Comune non ne consenta il trasferimento.

### **Dimensionamento abitanti insediabili**

1 abitante teorico = 150 mc volume residenziale lordo

Volume residenziale / 150 mc = n° abitanti teorici

22.120,00 mc / 150 mc = 147,46 arrotondato a 148 abitanti insediabili

### **Verifica Degli Standard**

Fc (aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport) = 15,00 mq/abitante

Fd (aree per parcheggi) = 4,5 mq/abitante

Fc = 148 abitanti x 15,00 mq = 2.220,00 mq (P.R.G.) < 2239,60 mq (progetto)

Fd = 148 abitanti x 4,50 mq = 666,00 mq (P.R.G.) < 1835,93 mq (progetto)

Oltre agli standards richiesti verranno cedute al comune le seguenti aree di progetto ricavate all'interno della lottizzazione e riguardanti :

- viabilità = 2.043,25 mq

- marciapiedi e piste ciclabili = 989,96 mq
- aiuole con semina a prato = 329,83 mq

4. Le destinazioni d'uso ammissibili degli edifici previsti sono quelle consentite nelle N.T.O. del P.I. Vigente. È sempre consentito apportare, in fase esecutiva e senza la necessità di previa approvazione di una variante, modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici. Tali modifiche possono essere apportate con l'assenso dei soli titolari delle aree interessate.

#### **Art. 8 – Modalità di edificazione**

1. Il P. di L. si attua con gli interventi basati su singoli Permessi Costruire, riferiti ai lotti indicati nelle tavole di Progetto. All'interno di ogni lotto è consentita la presentazione sia di un progetto unitario, la cui esecuzione può essere realizzata per stralci e conseguenti abitabilità parziali, ma anche di progetti edilizi diversi, pertanto soggetti a più Permessi di Costruire, purché sia sempre dimostrata in ogni istanza il rispetto del volume e della superficie coperta massima realizzabile prevista nel lotto.
2. L'edificazione dovrà avvenire all'interno delle linee di inviluppo massimo; è ammessa la costruzione in aderenza.

#### **Art. 9 – Caratteristiche architettoniche degli interventi edilizi**

1. Sono ammesse le seguenti tipologie di edifici: a schiera, in linea, a corte, a blocco, a corpi singoli, a corpi binati, ecc.
2. A tal fine, si precisa che le previsioni degli elaborati di PUA hanno valore solo indicativo e orientativo, sia per quanto riguarda le tipologie che la distribuzione dell'edificato all'interno dei due lotti. Pertanto, la distribuzione, la localizzazione,

le caratteristiche dimensionali, tipologiche e architettoniche delle costruzioni private verranno definite in sede di progettazione edilizia.

3. In fase esecutiva sono altresì ammesse trasposizioni di volumi e superficie coperta tra i vari lotti entro un limite massimo del 10% , purchè il progetto risulti sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate.

4. Sono ammessi volumi interrati anche in tutto o in parte diversi dalla sagoma di massimo inviluppo riportata negli elaborati grafici di P. di L.

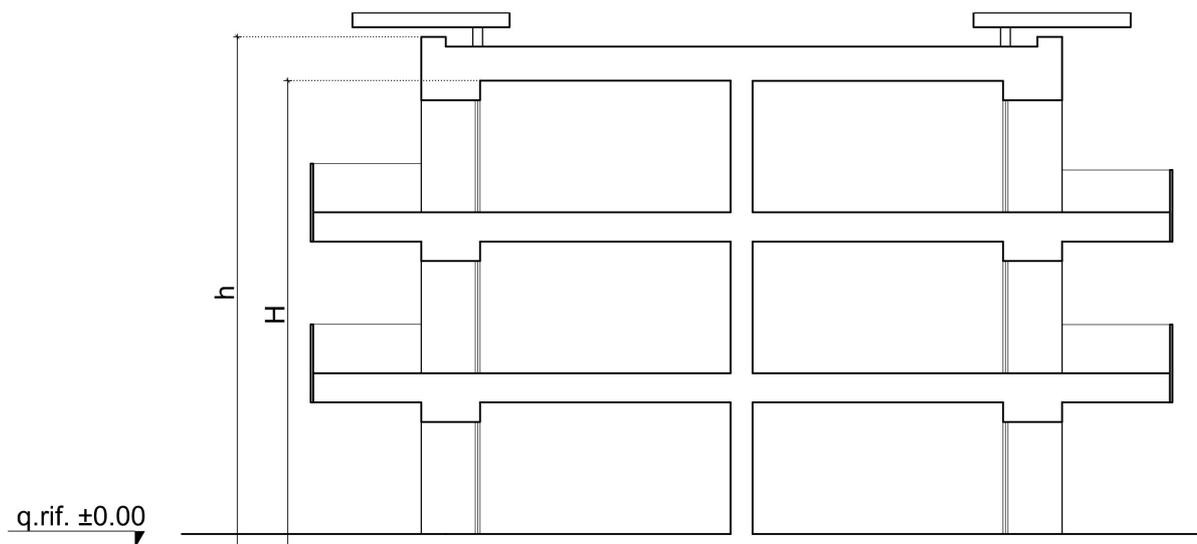
### **Art. 10 – Definizioni e metodi di misurazione particolari**

1. Nel misurazione della distanza dell'edificio dalle strade non si devono considerare pertinenza stradale le "aree e aiuole adibite a verde pubblico" e il "marciapiede privato non gravato da uso pubblico", evidenziato negli elaborati grafici con retino giallo, previsto in corrispondenza del parcheggio dell'asilo del Gruppo Benetton ed in prossimità dell'intervento residenziale esistente denominato Agora, ed evidenziato con opportuno retino negli elaborati grafici di P. di L..

2. La distanza dalla strada del cancello carraio e delle rampe di accesso ad eventuali piani interrati, pari a m 5, va misurata dal limite interno del marciapiede e non dal confine con la proprietà pubblica.

3. Gli avancorpi costituiti da volumi tecnici quali camini, focolari non costituiscono superficie coperta purchè tutti di dimensioni contenute, e pertanto non vanno considerati al fine del rispetto delle distanze dei 5 metri dai confini o dalle strade e nel distacco di 10 metri tra le pareti di edifici distinti.

4. L'altezza dei fronti, "h" , si misura come da schema sotto riportato, non tenendo in considerazione la pensilina aggettante.



Schema grafico per la misurazione di "H" e "h".

**Art. 11 – Verde pubblico.**

1. Il verde sarà realizzato mediante tappeto erboso e piantumazione di cespugli ed alberi di medio ed alto fusto autoctoni, secondo le indicazioni del Comune. Vedi informazioni contenute nella tav. PG-03-V2 "planimetria generale con segnaletica stradale ed il sistema del verde".

**Art. 12 – Aree per parcheggi.**

1. Ogni posto auto dovrà avere dimensioni minime di cm 250x500, ad esclusione di quelli destinati a persone disabili per i quali dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia.

**Art. 13 – Recinzioni e accessi.**

1. Le recinzioni dovranno avere un aspetto decoroso e non impedire e comunque limitare la visibilità per la circolazione.

2. Le recinzioni non dovranno superare i ml. 1.50; saranno costituiti da zoccolatura massima di cm. 50 e soprastante ringhiera o rete metallica.

3. Il numero e la posizione degli accessi carrai prevista negli elaborati grafici di P. di L. saranno di volta in volta adeguati in sede di presentazione delle varie istanze di Permesso di Costruire degli edifici, eventualmente ricollocando, se necessario, anche i parcheggi pubblici, senza necessità di una variante al PUA. Sono comunque ammesse solo modeste modifiche concordate preventivamente con l'ufficio tecnico comunale.

#### **Art. 14 –Spazi per la raccolta di rifiuti.**

In prossimità degli accessi ai lotti o in altri punti si dovranno prevedere delle aree per la raccolta dei rifiuti. La pulizia e il mantenimento di tali spazi sarà a carico dei privati ed il dimensionamento dovrà essere concordato con l'ente gestore.

#### **Art. 15 –Norme tecniche di P.I.**

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alle N.T.O. di P.I.