



PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI PONZANO VENETO

LOTTIZZAZIONE "MELBOURNE" IN VIA VOLPAGO NORD
E VIA PETRARCA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
E PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

DE LONGHI PIETRO, DANIELI GIUSEPPINA,
MARTINI GIUSEPPE, MARTINI TIZIANA

	Via Cavour 23 - 31044 Montebelluna (TV) Tel. 0423-601888 Fax 0423-601880 e-mail studio@tecnohabitingegneria.it www.tecnohabitingegneria.it	COMMESSA 5219	Progettista: CAVALLIN ing. EROS				STUDIO CON SISTEMA DI GESTIONE DELLA QUALITA' CERTIFICATO n. 5341/01/S 	
DATA	REV.	DESCRIZIONE	CAPO COMMESSA	OPERATORE	RIESAME	VERIFICA	VALIDAZIONE	
18.12.2012	a	prima emissione	ing. E. Cavallin	dr	ec	ec	ec	
11.03.2013	b	seconda emissione	ing. E. Cavallin	dr	ec	ec	ec	
15.05.2013	c	terza emissione	ing. E. Cavallin	dr	ec	ec	ec	

De Longhi Pietro e Martin Giuseppe	commessa:	5219
Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale	pag.	1/7

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

INDICE

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI.....	2
ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO.....	2
ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.....	3
ART. 4 - EDIFICAZIONE.....	3
ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO.....	3
ART. 6 - DISTACCHI.....	3
ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE.....	3
ART. 8 - AREE SCOPERTE.....	4
ART. 9 - POSTI AUTO.....	4
ART. 10 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE.....	4
ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	4
ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI.....	4
ART. 13 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	6
ART. 14 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI.....	6
ART. 15 - PRESCRIZIONI NORMATIVE.....	7
ART. 16 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI.....	7
ART. 17 - RECINZIONI.....	7
ART. 18 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE.....	7
ART. 19 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO.....	7

De Longhi Pietro e Martin Giuseppe	commessa:	5219
Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e proutuario per la mitigazione ambientale	pag.	2/7

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella classificata Cs-1 nell'attuale P.R.G. e compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli elaborati, parti integranti del Piano stesso con elaborati e tavole aggiornate a dicembre 2012:

- x Relazione generale
- x Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e proutuario per la mitigazione ambientale
- x Computo metrico estimativo
- x Elenco dei prezzi unitari
- x Copia dei titoli di proprietà dei mappali interessati dal piano di lottizzazione
- x Perizia di stima perequativa
- x Schema di convenzione
- x Progetto impianto di illuminazione pubblica
- x Relazione geologica e geotecnica
- x Relazione di compatibilità idraulica
- x Tav. 1 - Inquadramento urbanistico
- x Tav. 2 - Planimetria dello stato di fatto e documentazione fotografica
- x Tav. 3 - Planimetria opere di urbanizzazione
- x Tav. 4 - Planimetria sottoservizi
- x Tav. 5 - Planimetria del verde pubblico
- x Tav. 6 - Sezione trasversale tipo

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito. Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P. I. vigente.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

superficie territoriale:	8 201 m ²
volumetria residenziale massima ammissibile:	8 201 m ³
volumetria residenziale secondo convenzione:	8 200 m ³
superficie destinata a verde pubblico:	807 m ²
superficie destinata a parcheggio pubblico:	258 m ²

File:	5219-Norme tecniche e proutuario.odt	TECNOHABITAT INGEGNERIA
Operatore:	ec	

De Longhi Pietro e Martin Giuseppe	commessa:	5219
Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale	pag.	3/7

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente per le zone residenziali senza attività commerciali.

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale non sono concesse e non saranno ammessi cambi d'uso.

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'area di lottizzazione è suddivisa in sette lotti edificabili, non è ammessa variazione nella suddivisione, è ammesso l'accorpamento di singoli lotti. Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto tav. 3 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della tav. 3. Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico della tav. 3, mentre la volumetria minima consentita è pari al 60% di quella massima.

Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggianti, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. e Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella tav. 3 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L. e quelle contenute nel P.I.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- ✓ la destinazione d'uso nei limiti previsti delle presenti norme adeguate al P.I.;
- ✓ l'altezza massima degli edifici;
- ✓ la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;
- ✓ la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici.

ART. 6 - DISTACCHI

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 m sia nel caso di pareti finestrate che nel caso di pareti prive di finestre, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a 5 m.

La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 m, salvo diverso accordo tra i confinanti. Tale accordo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei registri ipotecari.

Distanza tra fabbricati è la distanza minima fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; non vengono considerate per tale verifica le pertinenze esistenti e legittimate su lotti contermini con altezza inferiore a 2,5 m, così pure i gazebo, i pergolati, le casette in legno e gli arredi da giardino.

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra. In ogni caso per l'altezza massima degli edifici si fa riferimento a quanto prescritto, per le zone C, dall'art. 31 delle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

File:	5219-Norme tecniche e prontuario.odt	TECNOHABITAT INGEGNERIA
Operatore:	ec	

De Longhi Pietro e Martin Giuseppe	commessa:	5219
Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale	pag.	4/7

ART. 8 - AREE SCOPERTE

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato. Le aree a verde pubblico dovranno essere sistemate a verde calpestabile con panchine ed alberature.

ART. 9 - POSTI AUTO

Oltre ai parcheggi di uso pubblico già indicati nella tav. 3, ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di un posto macchina all'interno del corpo del fabbricato; un secondo posto auto deve essere previsto nell'area fondiaria in prossimità dell'accesso carraio.

ART. 10 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE

I reflui di origine civile devono essere raccolti su vasca a tenuta per successivo conferimento al depuratore oppure smaltiti all'interno dei singoli lotti mediante trattamento primario con vasca Imhoff per la chiarificazione dei liquami e la digestione anaerobica dei fanghi e uno secondario di scarico negli strati superficiali del suolo (subirrigazione o fitodepurazione).

E' fatto obbligo di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensagrassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di trattamento.

Le acque di origine meteorica devono essere smaltite all'interno dei singoli lotti mediante recapito ad un pozzo perdente realizzato con anelli in calcestruzzo forati del diametro di 1,50 m ed altezza 5,00 m, avvolti per almeno 0,50 m con ghiaia di pezzatura 100-200 mm. Deve essere inoltre disposta una tubazione di sicurezza del diametro di 160 mm per lo scarico delle acque di supero al collettore pubblico.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici delle tav. 3.

Sono considerate opere di urbanizzazione:

- ✓ il verde pubblico alberato;
- ✓ parcheggi di superficie;
- ✓ percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- ✓ la fascia per l'eventuale percorso ciclopedonale lungo via Volpago Nord;
- ✓ tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del regolamento edilizio vigente nel Comune di Ponzano Veneto.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.

File:	5219-Norme tecniche e prontuario.odt	TECNOHABITAT INGEGNERIA
Operatore:	ec	

<i>De Longhi Pietro e Martin Giuseppe</i>	commessa:	5219
<i>Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto</i>		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale	pag.	5/7

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

INDICE

ART. 12 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	6
ART. 13 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI.....	6
ART. 14 - PRESCRIZIONI NORMATIVE.....	7
ART. 15 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI.....	7
ART. 16 - RECINZIONI.....	7
ART. 17 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE.....	7
ART. 18 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO.....	7

File:	5219-Norme tecniche e prontuario.odt	<i>TECNOHABITAT INGEGNERIA</i>
Operatore:	ec	

De Longhi Pietro e Martin Giuseppe	commessa:	5219
Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale	pag.	6/7

ART. 13 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente "Prontuario per la mitigazione ambientale" accompagna l'attuazione del Piano di Lottizzazione Z.T.O. Cs-1. Esso contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive che integrano le Norme Tecniche di Attuazione per la regolamentazione degli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal Piano di Lottizzazione

ART. 14 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI

Il terreno di intervento attualmente destinato a seminativo e prato presenta un andamento pressoché pianeggiante con una leggera inclinazione verso sud. Per le sue caratteristiche l'area possiede un discreto pregio ambientale e paesaggistico in quanto inserita in un contesto agricolo che ha conservato nel tempo la propria fisionomia e le proprie caratteristiche originarie nonostante l'ormai diffusa urbanizzazione della zona. In tal senso il progetto di urbanizzazione dell'area punta alla realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nelle norme generali del P.A.T. e del P.I. al fine di armonizzare quanto più possibile il nuovo insediamento al contesto circostante.

A tale scopo il Piano pone particolare attenzione alla definizione delle tipologie edilizie e degli elementi di finitura degli edifici che dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali. Si ritiene inoltre che in tale ambito potranno trovare ideale applicazione le tecniche costruttive proprie dell'architettura biologica la quale, come noto, prevede il rispetto di particolari requisiti a livello di progettazione edilizia, di materiali e tecniche costruttive.

Anche per quanto riguarda le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici il Piano ne prevede la sistemazione a verde/giardino con la piantumazione di essenze arbustive e/o d'alto fusto tipiche della flora locale. E proprio la destinazione a verde piantumato della gran parte delle aree scoperte, sia pubbliche che private, potrà determinare condizioni favorevoli per la formazione di altre nicchie ecologiche in aggiunta a quelle esistenti nella territorio agricolo circostante.

Per quanto riguarda inoltre le problematiche legate all'accessibilità dell'area, essa risulta facilmente collegabile a tutti i principali servizi e reti presenti lungo la viabilità comunale.

Da una attenta valutazione delle alterazioni delle componenti ambientali eventualmente indotte dagli interventi previsti, si può affermare che trattandosi di interventi volti a consentire la realizzazione di nuove costruzioni in zone già in parte edificate non si verificheranno significative azioni di disturbo o alterazioni sulle componenti ambientali; gli effetti negativi saranno soprattutto correlati alla durata dei cantieri ed alle modalità di realizzazione degli stessi. I materiali dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente e si dovranno mettere in atto tutte le precauzioni per ridurre al minimo l'inquinamento acustico, del suolo e delle acque. Si ritiene inoltre necessario che vengano comunque rispettate le norme di attuazione proposte che prevedono per ogni singolo intervento edificatorio la sistemazione a verde dell'area scoperta, con la prescrizione di mettere a dimora piante arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Nel complesso si può dunque concludere che le scelte operate nella redazione del Piano di Lottizzazione, sia per quanto riguarda le soluzioni tipologiche/architettoniche degli edifici che la sistemazione a verde non solo delle aree scoperte private ma anche di gran parte delle aree a servizi quale viabilità e parcheggi, consente di mitigare significativamente l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione del nuovo insediamento residenziale.

File:	5219-Norme tecniche e prontuario.odt	TECNOHABITAT INGEGNERIA
Operatore:	ec	

De Longhi Pietro e Martin Giuseppe	commessa:	5219
Lottizzazione "Melbourne" in via Volpago Nord in Comune di Ponzano Veneto		
Norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale	pag.	7/7

ART. 15 - PRESCRIZIONI NORMATIVE

Le disposizioni contenute nei paragrafi seguenti integrano e dettagliano il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione fornendo indicazioni per quanto attiene in particolare l'aspetto architettonico degli edifici di cui è ammessa la costruzione e la sistemazione delle aree scoperte.

ART. 16 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI

I nuovi fabbricati devono riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante.

Non sono ammesse scale esterne.

L'involucro degli edifici non dovrà presentare finiture superficiali con tinte violente o con contrasti troppo marcati.

Nel caso di copertura a falde, esse dovranno avere pendenza del 35%.

È ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso".

ART. 17 - RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate in cancellate, muri, grigliati, siepi ecc., e non superare l'altezza di 1,50 m misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, in ogni caso la parte cieca non può superare l'altezza di 0,50 m. Le siepi possono raggiungere l'altezza massima di 2,0 m.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile molto importante, deve essere ricercata l'omogeneità tipologica e cromatica lungo gli stessi fronti stradali.

ART. 18 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE

Gli spazi aperti di proprietà sia pubblica che privata dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona; a tal fine almeno l'80% delle piante arboree poste a dimora dovrà appartenere a specie comprese nella lista indicata all'articolo 22 del prontuario per la mitigazione ambientale del P.I. del Comune di Ponzano Veneto. Sono da escludere in via generale tutte le conifere fuori dal loro ambiente naturale, quelle ornamentali (thuja, cipresso,...) e altre specie esotiche.

Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente necessari saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti di porfido, "macadam", terra stabilizzata con GLORIT-A. Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di cemento lavorato, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella, asfalto a semipenetrazione.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

ART. 19 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico sia a servizio degli insediamenti residenziali che della nuova struttura pubblica dovranno essere opportunamente curati nella loro realizzazione. Per i parcheggi privati è consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella e/o in asfalto a semipenetrazione. La pavimentazione dovrà in ogni caso garantire un facile deflusso delle acque meteoriche.

File:	5219-Norme tecniche e prontuario.odt	TECNOHABITAT INGEGNERIA
Operatore:	ec	