

PROVINCIA DI TREVISO
C O M U N E D I
P O N Z A N O V E N E T O

O G G E T T O

NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"DIANTHA" IN VIA G. MAZZINI

C O M M I T T E N T E

IMMOBILIARE TRE - CREMA RENZO S.N.C.
ROSSI LINO - ROSSI ANNA - ROSSI CARLA
ROSSI GIORGIO - ROSSI PAOLO
ROSSI STEFANO

P R O G E T T I S T A

ARCHITETTO DAVID BRAIDO

E L A B O R A T O

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

T A V O L A N R

A_17

S C A L A

D A T A

GENNAIO 2014

D A V I D B R A I D O
A R C H I T E T T O

VIA MONTE CRISTALLO 10
31029 VITTORIO VENETO (TV)
c e l l . 3 3 9 . 7 4 3 3 1 1 5
m a i l . d a v i d z g @ l i b e r o . i t
p e c . d a v i d . b r a i d o @ a r c h i w o r l d p e c . i t
p . i . 0 4 5 7 1 6 1 0 2 6 2

Art.1 _NATURA ED OGGETTO DELLE NORME

1. Il Comune di Ponzano Veneto (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) che, in attuazione del Piano di Assetto del Territorio, prevede l'attuazione delle direttive in esso contenute attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata.
2. Le presenti norme e gli elaborati progettuali descritti al successivo art.2, costituiscono lo strumento per l'urbanizzazione dell'ambito che delimita l'area di espansione residenziale classificata dal P.I. Z.t.o. – Cs.15, e normata dall'Art.11 delle N.T.O. del medesimo P.I.
3. Detta area è localizzata in Comune di Ponzano Veneto (TV), nella località Ponzano in prossimità della Via G.Mazzini, tra Via Claudio Cattaneo e Vicolo Giuseppe Mazzini.
4. Ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme nonché gli elaborati di progetto del P.d.L. a cui fanno espresso riferimento, contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per l'edificazione sulle aree private.

Art.2 _ELABORATI DI PROGETTO DEL P.D.L.

1. Il progetto del Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. A_01: INQUADRAMENTO GENERALE
 - Tav. A_02: PLANIMETRIA STATO DI FATTO
 - Tav. A_03: DELIMITAZIONE AMBITO D'INTERVENTO
 - Tav. A_04: SEZIONI STATO DI FATTO
 - Tav. A_05: PLANIMETRIA DI PROGETTO E DIMOSTRAZIONE STANDARD
 - Tav. A_06: SEZIONI DI PROGETTO
 - Tav. A_07/A_07bis/A_07ter: TAVOLA PARTICELLARE
 - Tav. A_08: TAVOLA ARREDO URBANO
 - Tav. A_09: PARTICOLARI COSTRUTTIVI
 - Tav. A_10: PLANIMETRIA RETE FOGNATURA NERA E RETE ACQUEDOTTO
 - Tav. A_11: PLANIMETRIA RETE FOGNATURA BIANCA E LAMINAZIONE
 - Tav. A_12: PLANIMETRIA RETE ELETTRICA E GAS METANO
 - Tav. A_13: PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE TELEFONICA
 - Tav. A_14: PLANIMETRIA VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
 - Tav. A_15: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Tav. A_16: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- Tav. A_17: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. A_18: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE IN AMBITO
- Tav. A_19: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE EXTRA-AMBITO
- Tav. A_20: PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA
- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- CONVENZIONE TIPO

Art.3 _AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano a tutte le costruzioni di natura pubblica e/o privata da realizzarsi all'interno dell'ambito descritto all'art.1 delle presenti N.T.A, alle relative aree scoperte, ai manufatti minori e agli arredi nonché alle pavimentazioni degli spazi pubblici.
2. Nel caso vi fosse divergenza tra le presenti norme e quelle di P.I., prevalgono le presenti norme.
3. Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme presenti.
4. Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore maggiore.
5. Il Piano di lottizzazione definisce le aree pubbliche e quelle private.
6. Le aree pubbliche sono quelle interessate dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione.
7. Le aree private sono quelle destinate alla edificazione (lotti).

Art.4 _AREE PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree pubbliche, di seguito descritte, sono le aree che, urbanizzate a cura e spesa della ditta lottizzante, saranno dalla stessa trasferite al Comune a titolo gratuito congiuntamente alle opere di urbanizzazione. Queste riguardano:
 - a- viabilità pubblica;
 - b- parcheggi pubblici;

c- verde pubblico

d- opere di urbanizzazione

A) VIABILITÀ PUBBLICA

2. Le aree destinate alla viabilità pubblica sono inedificabili. Potranno solo essere installate le attrezzature tecnologiche richieste dalla loro funzione specifica. Non dovrà mai in alcun modo essere intralciata la circolazione dei veicoli e delle persone.
3. E' fatto obbligo, ai sensi della vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di adottare soluzioni progettuali e costruttive che consentano la piena fruizione (accessibilità) dell'intera viabilità e delle relative infrastrutture anche da parte di portatori di handicap.
4. Il percorso ciclo-pedonale sarà complanare alla carreggiata stradale e dovrà mantenere una larghezza costante di 2,50 m.; la differenziazione della sede del percorso da quello adibito per le corsie a traffico carrabile sarà definito dall'installazione di una serie di dissuasori.
5. Si deve prevedere lungo la viabilità efficace segnaletica orizzontale e verticale ed inoltre idonea illuminazione.
6. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

B) PARCHEGGI PUBBLICI

7. I parcheggi dovranno essere realizzati secondo le Tavole di progetto. Ogni parcheggio dovrà avere dimensioni non inferiori a m. 2,50 x 5,00. L'eventuale parcheggio per portatori di handicap dovrà avere dimensioni non inferiori a m. 3,20 x 5,00. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere indicate da apposita segnaletica orizzontale e verticale.
8. La pavimentazione di tutti i posti auto sarà del tipo permeabile, realizzate con elementi grigliati drenanti in cls, per un minor impatto ambientale e per favorire il deflusso delle acque meteoriche.

C) VERDE PUBBLICO

9. Le aree a verde dovranno presentare superfici a fondo naturale opportunamente inerbite e piantumate con alberature di medio fusto, siepi, piante a carattere ornamentale, ecc. In particolare il parco dovrà presentare una forte preponderanza di superfici inerbite, prevedendo, quale elemento ornamentale, l'impianto di essenze minori quali Carpino bianco e Acero Riccio, alternati da eventuali arbusti quali sanguinella, nocciolo, corniolo, ligustro, lantana, frangola, biancospino, fusaggine, sorbi ecc. La vegetazione prescelta dovrà comunque essere atossica e antiescoriante.
10. Nelle aree a verde pubblico è di regola vietata l'edificazione che non riguardi la realizzazione o l'installazione di attrezzature per il gioco e lo sport, la realizzazione di percorsi pedonali, la realizzazione di aiuole. Potranno altresì essere realizzati eventuali modesti manufatti (quadri, cabine elettriche, ecc.) a servizio di impianti pubblici o di interesse collettivo.
11. L'Amministrazione ha facoltà di destinare le aree a Verde pubblico di proprietà anche ad utilizzi diversi o in alternativa a monetizzarle in relazione ad eventuali sopravvenute mutate necessità o esigenze di interesse pubblico.

D) OPERE DI URBANIZZAZIONE

12. Le opere di urbanizzazione da realizzare comprenderanno le strade, i parcheggi, i marciapiedi, le aiuole e le zone verdi interne al piano, nonché tutte le reti dei sottoservizi quali fognature nere e meteoriche, acquedotto, gas-metano, reti ENEL, della telefonia, e dell'illuminazione pubblica. Dette opere riguarderanno anche la predisposizione degli allacciamenti ai sottoservizi.
13. Tutte le reti e le opere di urbanizzazione sono indicate negli appositi elaborati progettuali.

Art.5 _DISPOSIZIONI PLANO VOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE, FORMALI E COSTRUTTIVE PER LE AREE PRIVATE

1. Le presenti N.T.A. nonché gli elaborati progettuali specifici costituenti parte integrante del Piano, definiscono le prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi sulle aree private con particolare riguardo a:
 - a- modi di intervento;

- b- tipi di intervento;
- c- destinazioni d'uso;
- d- definizioni e metodi di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi;
- e- parametri urbanistici ed edilizi;
- f- disposizioni planovolumetriche, tipologiche e costruttive;
- g- aree scoperte degli edifici;
- h- recinzioni ed accessi ai lotti;
- i- smaltimento delle acque reflue e meteoriche.

A) MODI DI INTERVENTO

2. Nelle aree private (lotti) l'edificazione si attua mediante intervento edilizio diretto.
3. Tutti gli interventi sono subordinati a permesso di costruire (P.d.C.), a denuncia di inizio attività (D.I.A.), a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o a comunicazione di inizio attività libera (C.I.A.) in conformità alla normativa vigente.
4. Il progetto edilizio dovrà riguardare gli edifici previsti per ogni singolo lotto, e dovrà essere corredato da tutta la documentazione indicata dal Regolamento Edilizio Comunale.
5. E' consentito l'intervento diretto anche nel caso di accorpamento dei lotti o di parte di essi.
6. Analogamente è ammesso l'intervento anche per ambiti (sub-lotti) appartenenti al medesimo lotto.

B) TIPI DI INTERVENTO

7. Nelle aree private (lotti) contrassegnate dai nr 1 al 10, è ammessa la costruzione di nuovi insediamenti privati a destinazione residenziale. A seguito dell'avvenuta ultimazione delle opere, sul patrimonio edilizio esistente saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei casi in cui sia ammesso dalla potenzialità edificatoria residua del lotto.

C) DESTINAZIONI D'USO

8. Si fa espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 19 delle N.T.O. del vigente P.I.

D) DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

9. Si fa espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 22 delle N.T.O. del vigente P.I.
 10. Si fa espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 23 delle N.T.O. del vigente P.I.
 11. Si fa espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 24 delle N.T.O. del vigente P.I.

E) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Si fa espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 32 delle N.T.O. del vigente P.I.
 13. L'indice di copertura ed il volume edificabile massimo di ogni lotto è vincolante ed invariabile. Di conseguenza parimenti vincolanti ed invariabili sono la superficie massima copribile di mq. 4.911 ed il volume massimo di mc 16.360 (= St. di proprietà mq. 16.306 x 1,00 mc./mq.), realizzabili all'interno dell'intero ambito.
 Ai fini del presente comma valgono i seguenti parametri edificatori massimi:

Lotto (nr)	Superficie Fondiaria lotto (m ²)	Indice di coperta 35% lotto (max) (m ²)	Altezza Massima (m)	Volume Massimo (m ³)
1	745	261	9,50	871
2	745	261	9,50	871
3	1.007	352	9,50	1.178
4	800	280	9,50	936
5	800	280	9,50	936
6	622	218	9,50	728
7	622	218	9,50	728
8	3.371	1.180	9,50	3.943
9	2.053	719	9,50	2.401
10	3.222	1.128	9,50	3.768
Totale	13.987	4.897	- - -	16.360

14. Le pertinenze alle abitazioni, quali pergolati, legnaie, pompeiane ecc. devono distare almeno 1,50 mt dai confini di proprietà.

F) DISPOSIZIONI PLANO-VOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

15. La tavola di progetto n A05 (planimetria di progetto e dimostrazione degli standard) individua gli involuipi teorici massimi delle masse, inteso come limite vincolante entro il quale può articolarsi lo sviluppo planimetrico degli edifici da realizzare.
I sedimi dei futuri fabbricati saranno pertanto definiti dalle esigenze progettuali planimetriche degli stessi.
16. In fase di rilascio dei permessi a costruire o all'atto della denuncia di inizio attività, ogni lotto potrà essere suddiviso in sub-lotti, e/o le costruzioni da realizzare potranno essere frazionate in una o più unità immobiliari, fermo restando il rispetto della superficie copribile e del volume massimo edificabile del lotto originario.
17. Al fine della tutela e della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali è ammessa la costruzione in aderenza tra sub-lotti o lotti.
18. I nuovi edifici dovranno rapportarsi armonicamente con l'intorno. Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno essere quelle della costruzione isolata, in linea, a schiera e a corte, a blocco, mono o plurifamiliare.
19. Il piano d'imposta dei fabbricati dovrà essere assunto almeno cm. 20 al di sopra delle sistemazioni esterne e comunque almeno cm. 20 superiore ai piani viabili delle strade di lottizzazione.
20. Gli edifici dovranno essere costruiti rispettando la scelta dei seguenti materiali e parametri costruttivi:
 - fondazioni in opera;
 - strutture monopiano o pluripiano di tipo tradizionale o in alternativa di tipo prefabbricato in cls, ferro, legno ecc.;
 - coperture a due falde inclinate o a padiglione, con manto in coppi, tegole tipo coppo o pannelli metallici;
 - tamponature esterne preferibilmente di tipo tradizionale;
 - finitura delle tamponature esterne a intonaco o muratura in mattoni faccia a vista;
 - eventuali tinteggiature esterne secondo le caratteristiche cromatiche tradizionali locali;
 - forometrie di tipo tradizionale con serramenti costituiti da invetriate in legno,

alluminio o PVC con coloritura secondo le caratteristiche tradizionali locali.

21. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di accettare soluzioni diverse che si dimostrino compatibili e coerenti con il contesto nel quale si insediano.
22. Sono vietati intonaci di tipo sintetico graffiato, rivestimenti in "clinker" o in "gres ceramico", l'uso di tinte non adeguate al contesto.

G) AREE SCOPERTE DEGLI EDIFICI

23. Nelle aree scoperte degli edifici sono consentiti tutti gli interventi mirati alla manutenzione al miglioramento e alla conservazione dei giardini, delle alberature, delle siepi, e di ogni manufatto minore di arredo.
24. Per le piante decorative d'alto fusto, ferma restando la raccomandazione di usare sesti d'impianto adeguati alle caratteristiche vegetazionali della pianta adulta, sono da evitare gli impianti di specie vegetali non tradizionali, esotiche o comunque non appartenenti al clima tipico dei luoghi.

H) RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO E ACCESSI AI LOTTI

25. Le recinzioni dei lotti potranno avere una altezza massima di m. 1,50; l'eventuale parte cieca non dovrà superare l'altezza di cm. 50 (le altezze si misurano dalla quota di calpestio del marciapiede per quelle da eseguirsi sul confine stradale o dalla quota zero definita per ogni lotto per quelle da eseguirsi lungo il perimetro dell'ambito esterno e quelle a divisione tra lotti).
26. Nelle tavole di progetto sono indicati gli accessi ai lotti. Tali posizioni non sono da ritenersi vincolanti. L'eventuale cancello dovrà essere posto in proprietà privata in corrispondenza degli accessi e se non automatizzato a distanza non inferiore a m. 5.00 dalla linea di confine stradale.

I) SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E METEORICHE

27. Le acque reflue provenienti dagli edifici andranno smaltite in fognatura comunale nera.
28. Le acque meteoriche raccolte dagli edifici e dalle aree scoperte dei vari lotti andranno smaltite attraverso pozzi perdenti (dim. cm. 200) all'interno dei lotti medesimi nella misura di 1 ogni mq. 1000 di superficie impermeabilizzata.
29. Lo smaltimento delle acque dovrà comunque attuarsi nel rispetto delle prescrizioni

della specifica normativa vigente. Il progetto degli edifici dovrà indicare lo schema delle condotte delle acque meteoriche e reflue, e l'eventuale soluzione tecnica adottata per lo smaltimento ai fini del rispetto della normativa sopra richiamata.

Art.6_OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

1. Oltre alle disposizioni delle presenti NTA, e per quanto non da queste contemplato, nell'attuazione del Piano di lottizzazione dovranno essere osservate le N.T.O. ed il Regolamento Edilizio allegati al P.I. e le Leggi Statali e Regionali in materia di edilizia ed urbanistica.

* * * * *