

**COMUNE DI FONTE**  
*Provincia di Treviso*

PROGETTO: **LOTTIZZAZIONE "VIA BELLI"**  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA BELLI", progetto generale di urbanizzazione primaria della lottizzazione di Via Belli a Fonte Alto (TV)**

Riferimento:

- *pratica avviata con n° 3341 del 20.03.2010*
- *pratica edilizia analizzata con n° 11/69 del 08.06.2011*
- *revisione in adeguamento al parere prot. n° 763 del 24.01.2012*
- *revisione in adeguamento al parere prot. n° 8640 del 15.09.2012*
- *revisione al deposito del 12.2012 in adeguamento alle successive verifiche con Enti gestori dei sottoservizi e Comune di Fonte del 01.2013*

OGGETTO: **NORME TECNICHE di ATTUAZIONE**

**Art. 1 COMPETENZE DELLE NORME**

Le presenti norme si applicano all'ambito territoriale interessato dal presente progetto di Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominato "Via Belli".

**Art. 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI PIANO REGOLATORE**

Tutte le attività nell'ambito del Piano in oggetto sono disciplinate dalle presenti norme nonché, per quanto non specificato, dal P.R.G. del Comune di Fonte, variante generale adottata con delibera del C.C. n° 25 del 14.06.2005 e dalla recente previsione urbanistica del P.I., a seguito della pubblicazione al BUR dell'intervenuta approvazione definitiva.

**Art. 3 ELABORATI DI PIANO**

Il progetto del Piano di Lottizzazione è costituito da allegati e tavole grafiche, generali e specifiche aggiornate datate 27.12.2012, di seguito elencate:

<i>Tavole / Allegati</i>	<i>Titolo</i>
Allegato n° A	- Relazione Tecnica e Paesaggistica, Verifica Standard
Allegato n° B	- Capitolato con descrizione delle opere
Allegato n° C	- Norme Tecniche di Attuazione

Allegato n° D	- Schema di Convenzione
Allegato n° E	- Computo Metrico Estimativo
Tavola n° 1	- Estratto di Mappa; - Estratto di Tavola 4a PRG; - Vista aerea; - Render 3D con schema degli edifici realizzabili; - Planimetria generale con verifica superfici, scala 1:500; - Planimetria zonizzazione di progetto, scala 1:250; - Verifica dati di progetto e standard PRG.
Tavola n° 2	- Planimetria sottoservizi ACQUA POTABILE - Legenda sottoservizi - Sezioni specifiche A-A e B-B
Tavola n° 3	- Planimetria dei sottoservizi FOGNATURE - Legenda sottoservizi - Sezioni specifiche A-A e B-B
Tavola n° 4	- Planimetria dei sottoservizi ACQUE METEORICHE. - Legenda sottoservizi; - Particolare perdenti; - Sezioni specifiche A-A e B-B.
Tavola n° 5	- Planimetria dei sottoservizi, specifica ILLUMINAZIONE PUBBLICA, TELEFONIA FISSA e GAS METANO. - Legenda sottoservizi - Schema specifico palo I.P. - Sezioni specifiche A-A e B-B
Tavola n° 6	- Planimetria dei sottoservizi, specifica elettrificazione ENEL - Legenda sottoservizi - Sezioni specifiche A-A e B-B - Particolari Enel

Tavola n° 7                      - Planimetria di individuazione con ottici;  
   - Documentazione fotografica.

#### **Art. 4 AREE A VERDE PUBBLICO, MARCIAPIEDI, STRADE E PARCHEGGI**

Il Piano di Lottizzazione identifica tutte le aree da adibire a verde pubblico, strade, piste ciclabili, aree di manovra e parcheggi. In particolare i valori previsti in progetto sono di seguito elencati:

#### **Dati di progetto**

AREA COMPLESSIVA DI LOTTIZZAZIONE PREVISTA = mq 7.697

AREA IN AMPLIAMENTO LOTTIZZAZIONE RISPETTO ALL'INIZIALE = mq 2.044

AREA TOTALE LOTTIZZAZIONE RIVISTA (senza area esclusa) = mq 9.630

VOLUME EDIFICABILE MASSIMO =  $(200+150 \times 2) \times 7.5 + 200 \times 6.5 = 5.050$  mc

VOLUME AGGIUNTIVO DAL PROGETTO ORIGINARIO = mc 3.125

VOLUME COMPLESSIVO EDIFICABILE = totale mc 8.175

DENSITA' ABITATIVA = 150 mc/abitante

ABITANTI EQUIVALENTI PRIMA PARTE =  $5050/150 =$  circa 34 abitanti

ABITANTI EQUIVALENTI SECONDA PARTE =  $3.125/150 =$  circa 21 abitanti equivalenti

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO PRIMA PARTE =  $3.5 \times 34 = 119$  mq

STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO SECONDA PARTE =  $5 \times 21 = 105$  mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO PRIMA PARTE =  $5 \times 34 = 170$  mq

STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO SECONDA PARTE =  $6 \times 21 = 126$  mq

#### **Verifiche:**

##### Totale standard minimi richiesti:

- tot. STANDARD MINIMI A PARCHEGGIO =  $119+105 = 224$  mq
- tot. STANDARD MINIMI A VERDE PUBBLICO =  $170+126 = 296$  mq

##### Dati di progetto in variante:

- STANDARD a PARCHEGGI/MANOVRA =  $(135+110) =$  mq 245 ( $>$  mq 224, verifica)

- STANDARD a VERDE/AIUOLE =  $(113+22+18+24+36+60+23) = \text{mq } 296 (= \text{mq } 296, \text{ verifica})$

La consistenza effettiva delle aree e la loro individuazione nell'ambito di lottizzazione dovrà essere verificata in sede di tracciamento delle opere, a seguito della verifica di frazionamento.

Il trasferimento delle proprietà al Comune dovrà avvenire nel rispetto dei tempi e con le modalità previste nell'apposita Convenzione.

#### **Art. 5 LOTTI DA EDIFICARE, NORME GENERALI**

Nel Piano di Lottizzazione "Via Belli" è individuata, per ogni lotto, la Superficie Fondiaria, La volumetria edificabile massima e la sagoma limite di edificabilità, quest'ultima indicativa in base agli accordi tra confinanti e la proprietà dei fondi.

In sintesi i dati sono:

- **Lotto n° 1**, Superficie del Lotto = mq 961, Volume max ipotizzato = mc 1600 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 2/c**, Superficie del Lotto = mq 620 Volume max ipotizzato mc 600 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 2/b**, Superficie del Lotto = mq 620, Volume max ipotizzato = mc 600 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 2/a**, Superficie del Lotto = mq 622, Volume max ipotizzato = mc 600 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 3**, Superficie del Lotto = mq 958, Volume max ipotizzato = mc 1100 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4/a**, Superficie del Lotto = mq 315, Volume max ipotizzato = mc 520 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4/b**, Superficie del Lotto = mq 315, Volume max ipotizzato = mc 520 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4/c**, Superficie del Lotto = mq 315, Volume max ipotizzato = mc 520 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4/d**, Superficie del Lotto = mq 315, Volume max ipotizzato = mc 520 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4/e**, Superficie del Lotto = mq 315, Volume max ipotizzato = mc 520 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4/f**, Superficie del Lotto = mq 320, Volume max ipotizzato = mc 525 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)

- **Lotto n° 5**, Superficie del Lotto = mq 1442 compresa stradina privata di accesso, Volume max ipotizzato = mc 550 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)

La capacità edificatoria minima utile all'interno di ogni lotto = 75% dell'edificazione massima.

Per le distanze dalle strade dell'edificato fuori terra, specificate con le sagome limite di edificabilità, ci si attiene all'art. 9 del D.L. 1444/68. Per le distanze tra edifici ci si attiene a quanto stabilito dalle N.T.A. del vigente PRG

## **Art. 6 NORME PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE**

Al fine di uniformare l'intervento edilizio si prescrive quanto segue:

- il sedime dei nuovi volumi edilizi deve mantenersi all'interno della sagoma limite indicativa per lotto, presente negli elaborati di zonizzazione, (non vincolante se esistono accordi tra confinanti e/o stessa proprietà adiacente);
- all'interno della lottizzazione è ammessa l'edificazione delle seguenti tipologie edilizie:
  - a) isolata unifamiliare;
  - b) bifamiliare;
 questi edifici devono essere il più semplice possibile, senza grosse problematiche di intervento e manutenzione, pensati in modo tale che il **lato maggiore** sia orientato lungo l'**asse est-ovest**, consentendo di ridurre le dispersioni termiche invernali ed ottenendo il massimo apporto energetico estivo;
- i fabbricati devono privilegiare le coperture di geometria semplice di tipo rurale, a due falde, con asse di colmo principale avente direzione est-ovest, con possibilità d'intersecare falde secondarie direzionate in senso trasversale; pendenze comprese tra il 30% ed il 45% e sporgenze massime di cm 80; le strutture al di sopra delle coperture (camini, lucernari, abbaini, ecc..) devono essere omogenee nelle dimensioni ed ordinate per disposizione, autorizzando la forma libera;
- privilegiare la disposizione degli ambienti interni in modo energeticamente efficiente, quindi con gli **ambienti di servizio a nord** e quelli più utilizzati durante la giornata a sud
- non sono ammesse, come eccezioni nell'insieme, le coperture piane e/o a giardino pensile, in riferimento a quanto prescritto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del P.I. vigente;
- le finiture devono essere di tipo tradizionale, con oscuri lignei e tinte delle murature, qualora non a faccia-vista, di colore pastello, non di impatto visivo;
- sono da privilegiare le soluzioni architettoniche che mirino ad ottenere la massima efficienza energetica, con l'uso di energie rinnovabili integrate, con la scelta rivolta ai materiali biocompatibili che siano naturali, riciclati e riciclabili.

## **Art. 7 RECINZIONI**

Le recinzioni fronte strada nei lotti privati e nelle aree verdi destinate al Comune sono prescritte con altezza massima complessiva rispetto al marciapiede di m 1.50, eseguite con muro in calcestruzzo o in mattoni/pietra faccia vista, di altezza massima m 0.50, chiusura con copertina in pietra o a grezzo liscio e ringhiera superiore in ferro verniciato antracite. composta da semplici tondini ad andamento verticale od orizzontale o, in alternativa rete plastificata prestampata su pali.

Tutte le restanti recinzioni possono essere eseguite con muretto in calcestruzzo di altezza massima m 0.30 rispetto alla quota del lotto di riferimento e soprastante rete metallica plastificata verde, o più semplicemente a pali e rete senza zoccolatura inferiore, per un'altezza massima di m 1.50.

## **Art. 8 ACCESSI**

Nelle cartografie di Piano sono indicati gli accessi ai singoli lotti. A seguito degli interventi edilizi è possibile modificare la posizione degli accessi carrabili a condizione che ciò non comporti la riduzione degli standards a verde e parcheggio. La larghezza di ogni accesso è comunque fissata con una misura minima di mt 5.00. Le rampe per gli accessi carrabili ai piani interrati, se necessarie, devono avere inizio ad una distanza non inferiore a m 5.00 dalla strada pubblica di lottizzazione.

## **Art. 9 PARCHEGGI**

I parcheggi pubblici individuati all'interno del PdL, risultano vincolanti per quantità ma non per collocazione, pertanto possono essere traslati se vi è la necessità di creare nuovi accessi ai lotti privati, senza ridurne il numero complessivo. All'interno di ogni lotto di pertinenza si devono ricavare parcheggi nel rispetto delle indicazioni delle norme del PRG vigente.

## **Art. 10 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il presente Piano di Lottizzazione sarà attuato previa stipula di apposita convenzione con il Comune di Fonte che abbia le caratteristiche di cui alla L.R. 61 dell'85 e successive integrazioni.

La convenzione deve contenere l'impegno ad eseguire, prima o contemporaneamente alla realizzazione di qualsiasi intervento privato, tutte le opere di urbanizzazione, quali: strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi e tutte le reti tecnologiche, (sottoservizi).

I termini di esecuzione sono quelli indicati nella convenzione e comunque le opere di urbanizzazione dovranno iniziare entro un anno dalla data di notifica della concessione edilizia relativa ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei suddetti tempi le opere non risultassero iniziate o fossero incomplete si dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un rinnovo della concessione concernente la parte non ultimata.

Il Comune rilascerà le singole concessioni edilizie nel rispetto della normativa vigente e di quanto previsto dal presente Piano di Lottizzazione.

Tutti gli atti finalizzati all'attuazione del P.d.L. devono fare riferimento alle tavole di progetto ad alle presenti N.T.A., nonché a quanto stabilito dal vigente P.R.G. per tutto ciò che nelle presenti norme non è stato trattato.

*Fonte li 01.03.2013*

La ditta promotrice:

---

Il tecnico progettista:

---