

COMUNE DI FONTE

Provincia di Treviso

PROGETTO: **VARIANTE GENERALE al 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 rif. n° 11/69 del 08.06.2011*
- *revisione in adeguamento al parere Comunale prot. n° 763 del 24.01.2012*
- *revisione in adeguamento al parere Comunale prot. n° 8640 del 15.09.2012*
- *revisione Comunale e sostituzione elaborati ed allegati del 12.2012*
- *revisione su indicazioni parere Soprintendenza del 03.06.2013, prot. 5927, protocollo
d'ingresso 0010134 del 16.04.2013, referente arch. F. Fiorino*

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, in particolare in riferimento al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" del P.I. 02.2012.

Art. 3 ELABORATI DI PIANO

Il progetto del Piano di Lottizzazione è costituito da allegati e tavole grafiche, generali e specifiche aggiornate datate 01.10.2013, di seguito elencate:

<i>Tavole / Allegati</i>	<i>Titolo</i>
Allegato n° A	- Relazione Tecnica e Verifica Standard
Allegato n° B	- Relazione Paesaggistica con Documentazione fotografica
Allegato n° C	- Relazione Geologica e di compatibilità idraulica
Allegato n° D	- Capitolato con descrizione delle opere

Allegato n° E	- Norme Tecniche di Attuazione
Allegato n° F	- Schema di Convenzione
Allegato n° G	- Computo Metrico Estimativo
Tavola n° 1	- Estratto di Mappa; - Estratto di Tavola 4a PRG; - Vista aerea fotografica; - Vista assonometria dello Stato di Fatto e di Progetto (ipotizzato) - 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 (ATS) - Legenda sottoservizi - Sezioni specifiche A-A e B-B
Tavola n° 3	- Planimetria dei sottoservizi FOGNATURE (ATS) - 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 - Specifica del palo I.P. a basso consumo - 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

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

- Z.T.O. interessata = U.M.I.
- Area in proprietà interessata = Comune di Fonte

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

Dati di progetto:

- LOTTO n° 1: Volume mc 1600, Utenze ipotizzate = n° 2
- LOTTO n° 2a: Volume mc 600, Utenze ipotizzate = n° 1
- LOTTO n° 2b+c: Volume mc 1200, Utenze ipotizzate = n° 2
- LOTTO n° 3: Volume mc 1100, Utenze ipotizzate = n° 1
- LOTTO n° 4: Volume mc 3125, Utenze ipotizzate = n° 5
- LOTTO n° 5: Volume mc 550, Utenze ipotizzate = n° 1

- **STANDARD a PARCHEGGI/MANOVRA = $(155+115) = mq 270 (> mq 119+105 = 224, verifica)$**
- **STANDARD a VERDE/AIUOLE = $(184+23+113) = mq 320 (= mq 179+126 = 296, verifica)$**

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.

Ci sono alcuni lotti che devono essere sottoposti ad una particolare cura compositiva perché determinanti per la buona riuscita dell’intero edificato (esistente + nuovo)

In sintesi i dati sono:

- **Lotto n° 1**, Superficie del Lotto = mq 961, Volume max ipotizzato = mc 1.600 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 2/a**, Superficie del Lotto = mq 629, Volume max ipotizzato mc 600, (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 2/b+c**, Superficie del Lotto = mq 1.370, Volume max ipotizzato = mc 1.200 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 3**, Superficie del Lotto = mq 925, Volume max ipotizzato = mc 1.100 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 4**, Superficie del Lotto = mq 1945, Volume max ipotizzato = mc 3125 (*volume trasferibile liberamente su altri lotti del P.d.L.*)
- **Lotto n° 5**, Superficie del Lotto = mq 1290, esclusa la 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 del lotto n° 2/a la sagoma dovrà prefigurare la continuità architettonica degli edifici posti ad ovest, in chiave attuale, in quanto elemento di connessione tra il borgo storico e la nuova lottizzazione residenziale.
- all’interno della lottizzazione è ammessa l’edificazione di tipologie architettoniche derivanti da una esemplificazione dello stato di fatto originario di edifici tipici di quest’area, sia a livello formale che di impianto tipologico-strutturale. Vanno privilegiate le soluzioni:
 - a) isolata unifamiliare;

b) bifamiliare;

Gli interventi dovranno prevedere una reinterpretazione delle caratteristiche formali dell'edilizia tradizionale: questi edifici devono essere il più semplice possibile, 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;

Il modello generale prevede un numero dei piani non superiore a due fuori terra.

Dimensioni ed impianto strutturale devono essere molto simili a quelli della tipologia ad elementi giustapposti.

I porticati potranno essere armonicamente inseriti nella sagoma dell'edificio o in prolungamento della falda di copertura, privilegiando i fronti rivolti verso sud; essi vanno dimensionati anche al fine di divenire elemento di schermatura e controllo del soleggiamento durante il periodo estivo. I fori devono essere omogeneamente ripartiti sulle facciate secondo allineamenti verticali, scanditi in funzione del portico.

- Sono da favorire interventi ecocompatibili, con caratteristiche legate all'efficienza energetica ed all'impiego di risorse rinnovabili. Vanno quindi attuate impostazioni progettuali che prevedano una significativa compattezza dell'edificio, cioè con bassi valori del rapporto tra superfici disperdenti e volume (S/V), al fine di consentire una maggiore efficienza energetica dell'edificio.
- 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 favorire per quanto possibile, l'affaccio a sud, sud-est e sud-ovest dei locali più bisognosi di riscaldamento ed illuminazione (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc) ed il raggruppamento a nord, oppure in posizione di filtro tra locali con diverse necessità di riscaldamento, dei vani di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, scala, ecc.), visto il loro minor fabbisogno termico. Compatibilmente con le caratteristiche formali dell'edilizia tradizionale, le dimensioni delle aperture rivolte a sud potranno avere maggiori dimensioni al fine di sfruttare l'irraggiamento solare.
- 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;
- non è consentita la realizzazione di terrazze, così come è vietato ogni altro elemento a sbalzo rispetto al corpo di fabbrica non protetto da portici, eccetto per i poggiali purché a richiamo delle soluzioni tipologiche presenti nel contesto, realizzati con materiali "leggeri" e tecniche di

ancoraggio che evitino il formarsi di ponti termici; le terrazze possono essere ammesse all'interno di volumi porticati.

- 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;
- i serramenti di porte e finestre debbono essere in legno; gli oscuri debbono essere di tipo tradizionale in legno ed apribili a ventola (vanno escluse tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana)
- 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 intonacato 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 0.40 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.

In rapporto alle specifiche caratteristiche presenti in loco, le pavimentazioni dei parcheggi potranno essere realizzate in:

- conglomerato bituminoso, in continuità con le caratteristiche delle sedi stradali;
- materiali lapidei in lastre o a cubetti;

- in terra o con misto stabilizzato cementato;
- in masselli autobloccanti continui o “ a griglia” in cemento pigmentato, oppure con grigliati di plastica a maglia stretta, con finitura superiore a ghiaino.

Quest'ultime soluzioni risultano da preferire per garantire la permeabilità ai fini delle problematiche idrauliche.

I parcheggi dovranno avere dimensioni non inferiori a ml. 2,50x5,00. Gli spazi di manovra e le strade di accesso ai parcheggi andranno previste di larghezza minima di ml. 6,00

Art. 10 STRADE, MARCIAPIEDI E ARREDO URBANO (I.P.)

Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; la parte della carreggiata utilizzata come pista ciclabile e/o marciapiede può essere differenziata nella finitura, con l'impiego di asfalto a grana grossa, o pigmentato o ancora con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale, tipo calcestre. I percorsi pedonali andranno realizzati lungo il bordo strada ad una quota più elevata di quella veicolare. La larghezza minima dei marciapiedi è di ml 1,50.

L'illuminazione pubblica va attuata rispondendo agli obiettivi fissati dalla normativa regionale, che, per quanto riguarda il Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (L.R.

07.08.2009, n. 17), si prefiggono:

- la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici;
- la sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- la tutela delle attività svolte dagli impianti astronomici;
- la tutela dell'ambiente naturale e dei ritmi naturali delle specie animali e vegetali;
- il miglioramento della qualità della vita e delle condizioni di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
- l'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Per la piantumazione nelle aree a verde pubblico o uso pubblico è importante preferire: platano, tiglio, frassino, acero, leccio, nocciolo, ontano, carpino. Tra le specie arbustive è preferibile utilizzare ligustro, fotinia, alloro, pollon di maggio, carpino, oleandro, lonicera, agrifoglio, ibisco.

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. e P.I. per tutto ciò che nelle presenti norme non è stato trattato, in particolare al “*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*” del 02.2012.

Fonte lì 01.10.2013

La ditta promotrice:

Il tecnico progettista:

