

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

Elaborato

2

-

01

Scala

-

Variante Piano Urbanistico Attuativo Caniezza

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Il Rappresentante
Christian Daniele

Coordinamento Generale
Urb. Roberto Rossetto



Progettisti
Arch. Andrea Rossetto

Progettazione Specialistiche
Ing. Otello Bergamo Ph.D.



TERRE s.r.l.
Venezia - Parco Scientifico Tecnologico Vega
30175, via delle Industrie, 15
T. 041 5093216 - terre@terre-srl.com - P.I. 04312280276

Dicembre 2018

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

TITOLO I – Contesto e campo di applicazione del P.U.A.	1
Art.1 – Generalità	1
Art.2 - Attuazione	1
Art.3 – Contenuti ed elementi costitutivi del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione)	2
Art.4 – Attuazione dei Comparti.....	4
Art.5 – Tempi di Attuazione.....	4
TITOLO II – Opere di Urbanizzazione.....	5
Art.6 – Conferimento degli standard urbanistici, realizzazione delle opere di urbanizzazione	5
TITOLO III – Disciplina d’uso del suolo e degli interventi	6
Art.7 – Zonizzazione.....	6
Art.8 – Edificazione dei comparti	6
Art.9 – Disposizioni formali e costruttive	6
Art.10 – Determinazione delle Superfici del P.U.A.....	7

TITOLO I – Contesto e campo di applicazione del P.U.A.

Art.1 – Generalità

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo "Caniezza" è redatto ai sensi dell'art.19 della L.R. 11/2004 e delle indicazioni di cui all'art.15 delle NTA del Vigente Piano degli Interventi.
2. L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal P.I. come zona C2.2 e soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione).
3. Il piano riguarda le aree, censite al Catasto Terreni del Comuni di Cavaso del Tomba al Foglio n.4, Mappali nn. 245 porz. – 246 – 826 – 1039 – 393 – 394 – 646 – 610 – 930 – 395 – 931 – 612 – 396 – 540 – 397 – 400 – 399 – 541 – 542 – 1041 – 647 – 652 porz. – 1549 – 1551 – 1550 – 1548 – 522 porz., per una superficie complessiva di Ha 4.44 come individuato nell'elaborato 17 "Individuazione Ambito d'Intervento su Base Catastale – Elenco Proprietà".
4. Il Piano prevede anche gli interventi fuori ambito, richiesti dall'Amministrazione Comunale e previsti nelle indicazioni particolari di cui all'articolo 15 delle N.T.A. del Piano degli Interventi.
5. Per quanto non normato nelle presenti N.T.A. vale quanto previsto dalle N.T.A. del Piano degli Interventi vigente.

Art.2 - Attuazione

1. Visto l'accordo di pianificazione sottoscritto in data 20 novembre 2017, con il presente piano si applica la riduzione al 56% della volumetria prevista nell'area pari a mc 37.413, ovvero il piano ha una volumetria di 20.806,5 mc equivalente a 139 abitanti teorici. La rimanente cubatura pari a 16.606,5 mc viene iscritta al registro dei crediti edilizi in forza delle ditte lottizzanti. L'utilizzo di quota del credito edilizio così generato all'interno dell'ambito del PUA, fino alla capacità prevista per gli standard realizzati non comporta variante al PUA stesso.
2. Il Piano di Lottizzazione è suddiviso in 2 comparti, i cui perimetri sono individuati nell'elaborato "Progetto: P.U.A. – Zonizzazione e Individuazione dei Comparti". L'attuazione della lottizzazione deve attivarsi dal comparto C.01 che assolve tutti gli standard previsti per la realizzazione della scuola nonché la cessione dell'area di pertinenza della stessa.
Il comparto successivo dovrà attivarsi funzionalmente alla realizzazione delle reti infrastrutturali e della viabilità, in particolare della funzionalità della rete fognaria. Il comparto C.02 non potrà realizzarsi se non a seguito del completamento della viabilità di collegamento con via Decumana e dell'adeguamento della viabilità esistente.
3. I perimetri dei comparti potranno essere oggetto di limitate modifiche, fino ad un massimo del 10% della superficie territoriale del singolo comparto, fermo restando la funzionalità complessiva del loro perimetro individuato.
4. I volumi vengono così distribuiti:

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMPARTI	SUP. (M ²)	VOLUME PUA (mc)	VOLUME MAX (mc)
C.01	19.236	8.758,7	14.647,3
C.02	25.333	12.047,8	22.765,7
TOTALE	44.569	20.806,5	37.413,0

LOTTE	SUP. (M ²)	VOLUME PUA (mc)	VOLUME MAX (mc)	NOTE
01	1.817	900,0	2.140,6	Comparto C.01
02	1.673	900,0	1.971,0	Comparto C.01
03	1.668	900,0	1.965,1	Comparto C.01
04	4.033	3.958,7	4.751,3	Comparto C.01
05	1.853	900,0	2.183,0	Comparto C.02
06	2.156	900,0	2.540,0	Comparto C.02
07	1.902	900,0	2.240,8	Comparto C.02
08	1.247	900,0	1.469,1	Comparto C.02
09	1.520	900,0	1.790,7	Comparto C.02
10	2.233	900,0	2.630,7	Comparto C.02
11	1.423	900,0	1.676,4	Comparto C.02
12	1.304	900,0	1.536,2	Comparto C.02
13	997	900,0	1.174,6	Comparto C.02
14	1.584	900,0	1.866,1	Comparto C.02
15	3.105	3.047,8	3.658,0	Comparto C.02
16	3.242	2.100,0	3.819,4	Comparto C.01

5. Salvo quanto sopra, il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione potrà modificare in modo limitato e circoscritto i parametri localizzativi e quantitativi del piano, apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alle loro migliorie, realizzabili senza che questo comporti variante al piano urbanistico attuativo purché nel rispetto del dimensionamento complessivo.

Art.3 – Contenuti ed elementi costitutivi del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione)

1. Il Piano assume le destinazioni d'uso previste al comma 1 dell'art.15 delle N.T.A. del Piano degli Interventi vigente, stabilisce i limiti dimensionali e le modalità degli interventi edilizi, definisce, quantifica e localizza gli standard urbanistici, individua gli interventi infrastrutturali e le modalità di attuazione degli interventi.
2. Sono elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

ELABORATI FASCICOLATI		
N° ELAB.	TITOLO	REV
1	Relazione illustrativa generale	01
2	Norme tecniche di attuazione	01
3	Schema Convenzione - Atti unilaterali d'obbligo	00
4	Piano Particellare	00
5	Stima dei costi e quadro economico	00
6	Relazione di compatibilità geologica	00

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

7	Relazione di compatibilità idraulica	00
8	Valutazione previsionale di clima acustico	00
9	Valutazione ambientale strategica - Rapporto Ambientale	00
10	Dichiarazione di non incidenza ambientale (ex DGRV 2299/2014)	00
11	Relazione paesaggistica	00
12	Prontuario Opere a Verde	01
13	Fascicolo sottoservizi	00
14	Prime indicazioni per la sicurezza	00
15	Predimensionamento muretti contenimento	00
ELABORATI GRAFICI		
N° ELAB.	TITOLO	REV
16	Individuazione Ambito d'Intervento su C.T.R. , Ortofoto e Pianificazione Comunale	00
17	Individuazione Ambito d'Intervento su Base Catastale - Elenco delle proprietà	00
18	Individuazione Ambito d'Intervento su Rilievo Topografico	00
19	Report Fotografico	00
20	Stato di Fatto: Planimetria con individuazione dell'Ambito d'Intervento	00
21	Stato di Fatto: Planimetria Reti Tecnologiche esistenti	00
22	Stato di Fatto: Piano Quotato, Profili e Sezioni	00
23	Progetto: P.U.A. Zonizzazione e Individuazione dei Comparti	01
24	Progetto: P.U.A. – Individuazione Aree da Cedere	01
25.1	Progetto: P.U.A. - Planimetria generale, destinazioni d'uso del suolo	01
25.2	Progetto: P.U.A. - Planimetria generale, verifica standard	01
25.3	Progetto: P.U.A. - Planimetria generale, verifica standard	01
26	Progetto: P.U.A. - Planivolumetrico	01
27	Progetto: P.U.A. - Sezioni e viste d'insieme	01
28	Progetto: Opere a Verde - Planimetria generale	01
29	Progetto: Viabilità - Planimetria Generale, segnaletica stradale, dettagli accessi	01
30	Progetto: Viabilità - Planimetria percorsi ciclabili e pedonali	01
31	Progetto: Viabilità - Pianta e sezioni trasversali	01
32	Progetto: Viabilità - Planimetria Parcheggi, particolari e sezioni	01
33	Progetto: Accessibilità disabili - Planimetria generale	01
34	Progetto: Reti Tecnologiche - Tracciato Rete idrica - Metanizzazione	01
35.1	Progetto: Reti Tecnologiche - Tracciato fognatura acque bianche e nere (fase 1)	01
35.2	Progetto: Reti Tecnologiche - Tracciato fognatura acque bianche e nere (fase 2)	01
36	Progetto: Reti Tecnologiche - Tracciato ENEL - Telecomunicazioni e servizi	01
37	Progetto: Reti Tecnologiche - Tracciato e disposizione illuminazione pubblica e Colonnine ricarica auto elettriche	01
38	Progetto: Reti Tecnologiche - Illuminazione pubblica, Particolari costruttivi	01
39	Opere Fuori Ambito – Planimetria Opere funzionali al P.U.A.	00
40	Opere Fuori Ambito – Planimetria Opere Complementari	01

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.4 – Attuazione dei Comparti

1. Il progetto del comparto dovrà prevedere la verifica delle aree a standard, se previste, l'esatta individuazione delle aree da assoggettare a servitù o da cedere al Comune, l'organizzazione della viabilità ciclabile e pedonale, gli spazi verdi e a parcheggio, la definizione planimetrica e le regole compositive degli interventi edilizi e la cubatura relativa ad ogni lotto.

Art.5 – Tempi di Attuazione

1. Il Piano di Lottizzazione ha validità 10 anni a partire dalla definitiva approvazione dello stesso, fatta salve le eventuali proroghe che l'Amministrazione Comunale potrà concedere nei limiti di legge.

TITOLO II – Opere di Urbanizzazione

Art.6 – Conferimento degli standard urbanistici, realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione dovrà avvenire a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle norme per tempo applicabili. Il valore delle aree e delle opere da cedere è scomputabile dal contributo degli oneri di urbanizzazione in sede di rilascio del Permesso a Costruire dei fabbricati.
2. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione risulta superiore ai valori tabellari nulla è dovuto ai soggetti esecutori.
3. L'intera dotazione di aree a standard pubblici, verrà realizzata e ceduta al patrimonio comunale, secondo le quantità indicate nella tabella della tavola "Progetto: P.U.A. – Dotazioni territoriali, Verifica degli standard, Aree da cedere", salvo modesti aggiornamenti esecutivi mai superiori al 10% della superficie totale e comunque nel rispetto dei limiti minimi previsti nelle N.T.A. del Piano degli Interventi.

TITOLO III – Disciplina d'uso del suolo e degli interventi

Art.7 – Zonizzazione

1. Le aree comprese nel perimetro dell'ambito del Piano di Lottizzazione, con riferimento alla tavola "Progetto: P.U.A. – Zonizzazione e Individuazione dei Comparti" sono classificate:
Zona C2: in queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche, ovvero quanto normato all'articolo 15 comma 1 del vigente Piano degli Interventi.
Zone F per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
In particolare Zona F3 (aree per parco-gioco e sport) e Zona F4 (aree per parcheggi).
Vista la particolare posizione dell'area, a ridosso del centro di Caniezza si è ritenuto di articolare l'area in modo da integrare le diverse funzioni a verde e parcheggio nonché in funzione della prevista Scuola d'Infanzia.

Art.8 – Edificazione dei comparti

1. La capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione è articolata nei comparti di attuazione riportati nella seguente tabella:

2.

COMPARTO	MC	LOTTE
C.01	6.658,70	01 – 02 – 03 – 04 -16
C.02	12.047,80	05 – 06 – 07 – 08 – 09 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 - 15

3. Nei comparti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura max: 30%
- Altezze max dei fronti: ml 7.5
- Distacco dai confini: minimo ml 5.00
- Distacco tra fabbricati: minimo ml 10.00 tra pareti fabbricati, ml 5.00 tra pareti cieche in aderenza per edifici a confine
- Distanze dalle strade: 5 ml dalle strade di lottizzazione e dalle strade esistenti, completano nella sede stradale anche eventuali marciapiedi.

Art.9 – Disposizioni formali e costruttive

Gli interventi edificatori in ogni loro parte, le modifiche dello stato dei luoghi, le scelte dei materiali e in particolare le opere di finitura e completamento, dovranno essere uniformate alla ricerca della migliore relazione alle preesistenze e alle migliori condizioni d'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico, anche seguendo gli indirizzi

COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA
VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "CANIEZZA"
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

contenuti nei "Sussidi Operativi" di cui all'art.19 delle N.T.A. del Piano d'Area del Massiccio del Grappa.

In particolare l'intervento dovrà caratterizzarsi con una progettazione unitaria della delimitazione dei lotti (recinzioni) realizzate con muretti in pietra secondo la tradizione locale. Gli elaborati del piano illustrano una possibile soluzione del progetto del verde finalizzato alla caratterizzazione paesaggistica dell'intervento.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relativo al permesso di costruire dovrà essere corredato da una specifica progettazione unitaria del sistema del verde che, almeno per i singoli comparti, mantenga un'unica visione generale del luogo.

Art.10 – Determinazione delle Superfici del P.U.A.

La determinazione della reale consistenza dell'intervento complessivo e quindi dei singoli comparti, nonché dei lotti, fermo restando i mappali interessati e le loro dimensioni catastali, deriverà dalla verifica delle reali consistenze dei luoghi e le modifiche derivanti non costituiscono variante al P.U.A.