

COMUNE DI VALDOBBIADENE PROVINCIA DI TREVISO

oggetto: PIANO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INIZIATIVA
PUBBLICA DENOMINATO “**CON.V.A.I.**” – ambito D2/2 del P.R.G
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

ditta: **CONSORZIO CON.V.A.I**
Via Piva, 59/B – VALDOBBIADENE
C.F. 03699340265

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **DI VARIANTE AL PIANO** **Aprile 2014** **CON EVIDENZIAZIONI**

Valdobbiadene, lì 15.04.2014

il progettista:
(Drusian Ing. Luciano)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVA DI INIZIATIVA PUBBLICA “CONSORZIO CON.V.A.I.”

Art. 1 – NORMA GENERALE

Il Piano di lottizzazione soggetto alle presenti Norme di Attuazione, redatto ai sensi della legge regionale n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, riguarda la realizzazione di un'area di espansione produttiva, denominata "Consorzio CON.V.A.I.", ubicata in Via Prà Fontana nel Comune di Valdobbiadene.

Per quanto non espressamente indicato negli elaborati del presente Piano si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione, alla normativa regionale e a quella nazionale.

Art. 2 – OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione ha come obiettivo prioritario la realizzazione di una zona produttiva e commerciale (all'ingrosso) che sia collegata e coordinata con l'edificato esistente e che sia funzionale alle attività che si andranno ad insediare.

Art. 3 – DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE – *adeguata alle varianti alle opere di urbanizzazione*

La proposta progettuale è composta dai seguenti elaborati, grafici e documentali:
elenco elaborati:

Tav. 1	Estratto P.R.G. vigente, estratto mappa catastale ed estratto C.T.R. <i>INVARIATA</i>
Tav. 2a	Rilievo dell'area – Planialtimetria <i>INVARIATA</i>
Tav. 2b	Rilievo dell'area – Sezioni <i>INVARIATA</i>
Tav. 2c	Rilievo dell'area – Sezioni <i>INVARIATA</i>
Tav. 3	Rilievo delle reti tecnologiche esistenti <i>INVARIATA</i>
Tav. 4	Planimetria di progetto <i>VARIATA</i>
Tav. 5	Aree da cedere e/o asservire <i>VARIATA</i>
Tav. 6a	Progetto esecutivo: planimetria <i>VARIATA</i>
Tav. 6b	Progetto esecutivo: planimetria <i>VARIATA</i>
Tav. 6c	Progetto esecutivo: rotatoria <i>VARIATA</i>
Tav. 7a	Progetto esecutivo: profili strada di progetto <i>VARIATA</i>
Tav. 7b	Progetto esecutivo: profili fognature acque nere <i>VARIATA</i>
Tav. 7c	Progetto esecutivo: profili fognature acque bianche <i>VARIATA</i>
Tav. 7d	Progetto esecutivo: profili fogn. acque nere–tratto Via Cal di Mezzo <i>VARIATA</i>
Tav. 8a	Progetto reti tecnologiche: acquedotto e fognatura nera <i>VARIATA</i>

Tav. 8b	Progetto reti tecnologiche: illuminazione pubblica <i>VARIATA</i>
Tav. 8c	Progetto reti tecnologiche: acque bianche zona nord <i>VARIATA</i>
Tav. 8d	Progetto reti tecnologiche: acque bianche zona sud <i>VARIATA</i>
Tav. 8e	Progetto reti tecn.: rete elettrica (progetto ENEL)–pubblica illuminaz. <i>VARIATA</i>
Tav. 9a	Partic. esecut.–sezione tipo strada–sez.tombin.– condotte con dist. <i>VARIATA</i>
Tav. 9b	Particolari esecutivi – impianto acque bianche e nere <i>VARIATA</i>
Tav. 9c	Particolari esecutivi – impianto rete ENEL –TELECOM - <i>VARIATA</i>
Tav. 9d	Particolari esecutivi – impianto acquedotto e fognatura nera <i>VARIATA</i>
Tav. 10	Progetto del verde – Progetto parcheggi <i>VARIATA</i>
Tav. 11	Segnaletica verticale ed orizzontale <i>VARIATA</i>
Tav. 12	Dimostrazione di accessibilità D.P.R. del 27.07.1996 n. 503 <i>VARIATA</i>
Tav. 13	Planimetria con schema di sovrapposizione <i>VARIATA</i>
Tav. 14	Ponte su Calmaor- planimetrie e piante <i>VARIATA</i>
Tav. 15	Ponte su Calmaor- sezioni – sovrapposizione <i>VARIATA</i>

- Documentazione fotografica *INVARIATA*
- **Relazione illustrativa *VARIATA***
- **Computo metrico estimativo *VARIATO***
- Capitolato speciale d'appalto *INVARIATO*
- **Norme Tecniche di Attuazione *VARIATE***
- Relazione Geologica *INVARIATA*
- Valutazione compatibilità idraulica *INVARIATA*
- Convenzione *INVARIATA (Rif. Rogito notarile)*

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Secondo la normativa vigente, il piano attuativo dovrà essere realizzato entro dieci anni dalla data di stipula della convenzione.

I termini per l'inizio e la fine lavori delle opere di urbanizzazione e degli edifici saranno definiti secondo la normativa vigente al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.

L'attuazione del piano sarà realizzata prioritariamente dagli aventi titolo, secondo le indicazioni contenute dalle presenti norme e secondo la legislazione nazionale e regionale vigente.

ART. 5 – UNIFORMITA' ARCHITETTONICA

Dovrà essere prevista al momento della progettazione l'uniformità e la congruenza architettonica d'insieme per quanto riguarda la tipologia, l'impianto volumetrico e i materiali da costruzione usati all'esterno.

ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili previsti nel piano attuativo è di carattere produttivo e commerciale all'ingrosso.

Il Piano di lottizzazione ha come obiettivo la realizzazione di depositi e magazzini, nonché attività commerciali all'ingrosso, o ad esse assimilabili (attività commerciali land-extensive quali: vendita di mobili, automobili, motonautica e campeggio, ferramenta, macchine agricole, pneumatici, ecc.) ed attrezzature ricreative (discoteche, sala giochi e simili).

ART. 7 – AREE VERDI

Le aree destinate a verde pubblico saranno adibite a giardino alberato e attrezzato con piantumazioni di specie arboree, adatte al luogo.

Inoltre dovrà essere realizzata all'interno dei lotti ove indicato in planimetria una fascia di rispetto di circa ~~10m~~ 5 m. lungo il perimetro che confina con le aree agricole ed indicata graficamente nella tavola n. 4 da retini colorati con lo scopo di mediare l'impatto tra le zone libere e quelle edificate.

A tale scopo gli interventi di mitigazione potranno essere realizzati con piantumazioni di specie arboree del tipo ad arbusto e ad alto fusto, parcheggi alberati con fascia di verde alberato, ecc. come da schema tipo (~~esemplificativo~~ e non vincolante) allegato alle presenti norme. **La fascia di mitigazione dovrà essere eseguita completamente (inerbimento avvenuto, siepe alta almeno 1 m e alberi alti almeno 2 m) prima della presentazione della richiesta di agibilità/abitabilità.**

ART. 8 – RECINZIONI – ACCESSI CARRAI

Le recinzioni prospicienti i luoghi pubblici (strade, verde, parcheggi) e quelle tra proprietà private dovranno avere una soluzione unitaria coerente. L'altezza massima delle stesse non dovrà superare m. 1,50. e dovranno di norma prevedere un muretto in calcestruzzo di cm. 50 e una recinzione in metallo con disegno semplice di m. 1,00.

Nel progetto esecutivo sono individuati per ogni lotto gli accessi carrai: tale previsione non è vincolante e potrà essere rivista in sede di realizzazione dei fabbricati.

Le nuove previsioni dovranno comunque essere conformi alle normative in materia con particolare riguardo al Codice della Strada e al suo Regolamento attuativo.

La fondazione delle recinzioni dei lotti dovrà rispettare la distanza verticale minima, dall'estradosso superiore della tubazione del Consorzio Schievenin Alto Trevigiano, pari ad almeno 50 cm.

ART. 9 – LOTTI EDIFICABILI

La volumetria di progetto, determinata secondo la normativa di PRG vigente, viene assegnata per ogni singolo lotto come indicata nella seguente tabella:

LOTTO	Superficie fondiaria		Superficie coperta	Altezza massima
1	mq.	21744	14462.0	10
2	mq.	1632	1085	10
3	mq.	2802	1863.5	10
4	mq.	2667	1774.0	10
5	mq.	2678	1781.0	10
6	mq.	18464	12280.0	10
7	mq.	8640	5798.5	10
8	mq.	2733	1818	10
9	mq.	3949	2626	10

Nel caso di edificazione entro i lotti questa dovrà avvenire comunque entro il perimetro della sagoma massima indicata nella tav. 4.

Sarà consentito comunque apportare in fase esecutiva modificazioni planimetriche e volumetriche e accorpamenti e/o suddivisione dei lotti e dei relativi fabbricati che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per i servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica (a mero scopo esemplificativo, sarà possibile richiedere al Comune di accorpare, dividere lotti, e trasferire cubatura da un lotto all'altro, ecc.)

Nel caso di unioni di lotti dovranno essere rispettate:

- rapporto di copertura territoriale pari a 50% della zona;
- altezza massima del fabbricato pari 10,00 m, fatte salve diverse altezze giustificate secondo N.T.A. comunali vigenti;
- distanza tra edifici pari a 10,00 m riducibili a 5,00 m nel caso di fabbricati della stessa unità produttiva;
- distanza dai confini pari a 5,00 m o eventuale vincolo previsto;
- distanza minima dal ciglio stradale pari a 10.00 m.

È consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale all'ingrosso che raggiunga una superficie lorda di pavimento, anche su più piani, di almeno 400 mq nel rispetto del P.R.G.

Art. 10 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI

Le tipologie, le caratteristiche architettoniche e la natura dei materiali impiegati saranno definite in sede di progettazione dei singoli edifici.

In ogni caso la murature d'ambito potranno essere finite in pannelli di cls, rivestimenti metallici, lignei, pannelli vetrati, murature intonacate.

Al fine di garantire almeno in parte l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, i fabbricati di progetto dovranno prevedere l'installazione e l'utilizzo di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria e energia elettrica.

Il piano di imposta delle sistemazioni esterne dovrà essere assunto almeno ad una quota superiore a quella della pavimentazione stradale e comunque maggiore di quella dell'argine massimo del Rio Calmaor. In ogni caso il pavimento del piano terra dei fabbricati dovrà avere quota pari a + 20 cm rispetto al piano stradale al fine di poter garantire un accettabile livello di sicurezza idraulica. Eventuali vani interrati devono essere opportunamente impermeabilizzati.

E' fatto obbligo, per ogni singolo lotto, di provvedere autonomamente allo smaltimento delle acque piovane: i lotti settentrionali n. 1 – 3 – 6 – 7 – 8 dovranno scaricare tramite tubazioni sovradimensionate nella misura di 800 metri cubi per ettaro, a lento svuotamento (dotate di manufatto con scarico di fondo del diametro massimo di 10 cm e sfioro superiore del troppo pieno); i lotti meridionali n. 2 – 5 – 4 – 9 – lotto Comune dovranno scaricare tramite pozzi perdenti di diametro pari a 150 cm e profondità 5 m, nella misura di 1 ogni 500 mq di superficie impermeabilizzata; questi perdenti dovranno essere rinfiancati con materiale ghiaioso grossolano privo di fango, posti a una distanza reciproca superiore a 20 metri e funzionanti con soglia laminante posta ad $\frac{1}{4}$ del diametro del tubo di scarico. Sarà comunque valida ogni prescrizione diversa, riguardante lo smaltimento delle acque piovane, impartita dal Consorzio di Bonifica "Il Brentella" tramite lettera di parere.

Eventuali finiture di contorno dei lotti quali recinzioni, aree a mitigazione ecc., devono essere tali da non pregiudicare la sicurezza idraulica dei fondi attigui con mantenimento e/o ripristino di eventuali arginelli e scoli, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

In corrispondenza dei piazzali dei lotti interessati dalla servitù della condotta di adduzione del Consorzio Brentella, è necessario provvedere alla salvaguardia della tubazione dal passaggio di mezzi pesanti, prevedendo una platea di ripartizione dei carichi in c.a. con spessore non inferiore a 20 cm, armata con doppia rete elettrosaldata e dimensionata per carichi stradali di 1^ categoria, (larghezza minima 6 m, in asse alla condotta), con giunti di interruzione ogni 4 m. Dalla condotta dovrà mantenersi una distanza di rispetto per tutte le costruzioni (anche interrate) di almeno 5 m (a cui va aggiunta l'eventuale misura corrispondente alla profondità dello scavo di fondazione e di piani interrati).

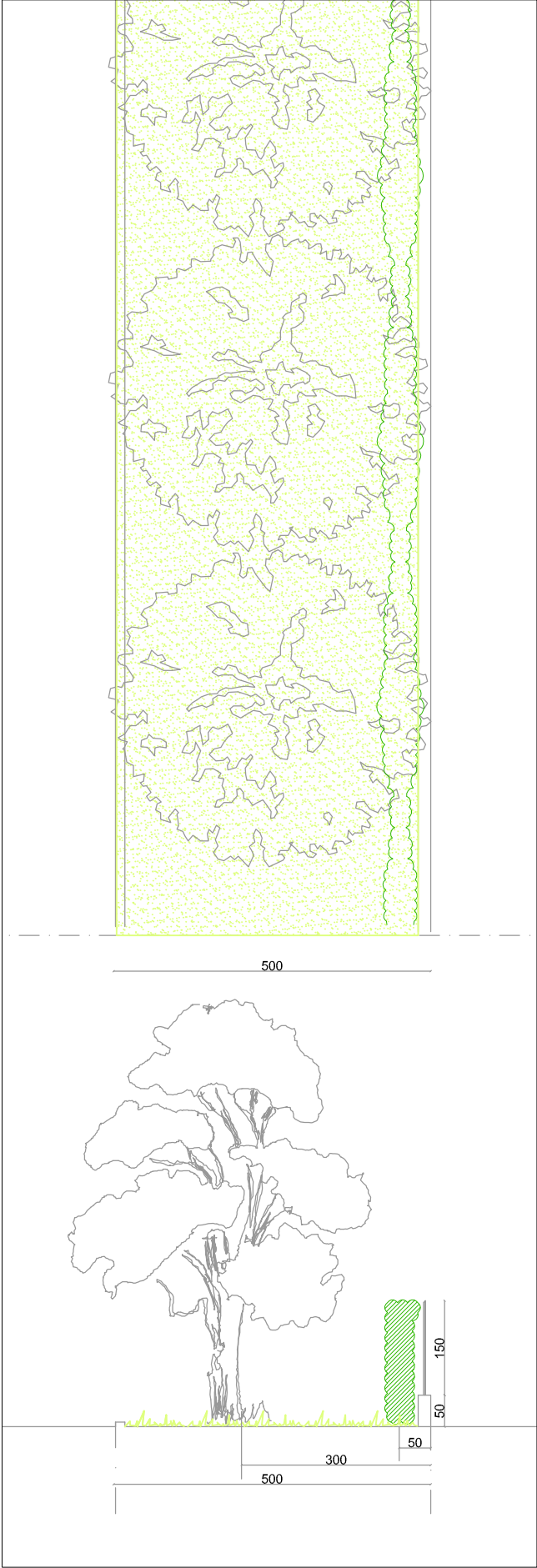
Il posizionamento di opere d'arte compresi plinti dei pali di illuminazione, pozzetti raccolta acque ecc. e la piantumazione di specie arboree, non dovrà ricadere all'interno delle fasce di rispetto delle condotte dei Consorzi Brentella e Schievenin Alto Trevigiano.

Dalla condotta dell'acquedotto di adduzione del Consorzio Schievenin Alto Trevigiano, dovrà mantenersi una distanza di rispetto per tutte le costruzioni (anche interrato) di almeno 2 m. In caso di parallelismi o attraversamenti tra gli estradossi verticali di eventuali condotte o cavidotto con la condotta idropotabile, si dovrà rispettare la distanza minima di 50 cm sia orizzontalmente che verticalmente. Gli attraversamenti dovranno essere più possibile normali all'asse della tubazione, opportunamente inguainati su guaine in P.V.C. e segnalate con apposito nastro o rete, preventivamente concordati sul posto con il Consorzio o ente gestore. E' vietata la posa di qualsiasi manufatto, condotta, cavidotto, ecc. in parallelismo superiore alla condotta idrica; dovrà inoltre essere disponibile o garantito in qualunque momento l'accesso libero all'area interessata dalla servitù al personale del Consorzio o ente gestore sia per interventi di manutenzione ordinaria che straordinaria.

Allegati:

- schemi realizzazione fasce di mitigazione

ALLEGATO N.T.A.
SCHEMA TIPO INTERVENTI DI MITIGAZIONE
SCALA 1:100



File: NTA_2014