

Committente Perin S.r.l.

Oggetto Piano di Lottizzazione "Via Foresto" in variante al Piano degli Interventi

Localizzazione Via Foresto - Susegana (TV)

Fase progettuale Allegati
 Stato di fatto
 Progetto di Piano
 Schema delle opere di urbanizzazione

Descrizione elaborato Norme Tecniche di Attuazione

Scala

Data 12.04.2024

Aggiornamenti n.1 del 05.07.2024
n.2 del 05.09.2024
n.3 del 28.03.2025
n.4 del 04.06.2025

Progettisti GianRenato Piolo Architetto

Numero elaborato **A04**

Protocollo interno P04

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITA'

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata denominato "Z.T.O. D/21 Via Foresto", in variante al Piano degli Interventi (P.I.) vigente (di seguito PDL) , ai sensi dell'articolo 20 comma 8 ter della Legge Regionale 11/2004.
2. L'ambito territoriale oggetto di PDL individuato negli elaborati grafici allegati ricomprende i terreni catastalmente censiti al Foglio n. 32 mappali numero 178, 179, 447, 1170 di proprietà privata e n. 446 di proprietà demaniale.
3. La finalità del PDL è quella di dare attuazione, per l'ambito descritto al punto precedente, alle previsioni del PI vigente secondo quanto disposto nella specifica scheda n. 44 del repertorio normativo allegato alle norme del PI, derogando rispetto alle previsioni di detto strumento urbanistico vigente, in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. vigente, ai sensi dell'art. 20 comma 8ter della LR 11/2004.
4. Quanto previsto dal presente PDL e dalle NTO deve considerarsi, infatti, in variante al PI vigente e alla scheda normativa n.44 del repertorio normativo allegato alle norme del PI. In particolare, le Norme Tecniche di Attuazione, riferendosi ad un PDL in variante al PI, devono ritenersi sempre prevalenti rispetto alle NTO del PI.
5. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente ai contenuti degli elaborati di cui all'art. 2, regolano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, prevalgono su ogni altro documento vigente o previgente, per la specifica porzione di territorio comunale individuata dal perimetro d'ambito indicato nelle tavole grafiche.
6. Le presenti norme devono essere rispettate in fase di redazione dei progetti edilizi delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, i cui progetti dovranno essere presentati a corredo delle richieste di permesso di costruire o di altri titoli abilitativi.
7. L'efficacia del P.U.A. viene definita dall'art. 20 della Legge Regionale del 23 aprile 2004 n. 11.
8. Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.
9. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare per la futura edificazione gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.

10. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni, fermo restando ulteriori proroghe concesse dalla legislazione vigente.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO

1. Il PDL è composto dai seguenti elaborati:

ALLEGATI

- A01 Relazione tecnico-illustrativa;
- A02 Relazione paesaggistica ai sensi del D. lgs. 42/200;
- A03 Scheda Normativa n. 44 vigente, variata e confronto;
- A04 Norme Tecniche di Attuazione;
- A05 Schema di Convenzione Urbanistica;
- A06 Prontuario per la mitigazione ambientale;
- A07 Simulazioni dell'ipotesi progettuale indicativa di sviluppo della nuova edificazione;
- A09 Relazione geologica – geotecnica;
- A10 Studio compatibilità idraulica;
- A11 Rapporto ambientale preliminare, parte 1/2 e parte 2/2, con allegato scheda di assoggettabilità alla VAS e Pareri Enti, Verbale CdS, Chiusura CdS;
- A12 VINCA – screening specifico piani e programmi;
- A14 Valutazione previsionale impatto acustico ed emissioni in atmosfera;
- A15 Studio impatto viabilistico e allegati;

STATO DI FATTO

- So1 Estratti Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi, sc. 1:5000;
- So2 Ortofoto, sc. 1:5000;
- So3 Estratto catastale ed elenco delle proprietà, sc. 1:2000;
- So4 Documentazione fotografica;
- So5 Planimetria generale con rilievo planoaltimetrico, sc. 1:1000;
- So6 Profili altimetrici, sc. 1:500;
- So7 Planimetria della viabilità e della segnaletica, sc. 1:1000;
- So8 Planimetria generale con rilievo plano altimetrico sovrapposto alla mappa catastale, sc. 1:1000;

PROGETTO DI PIANO

- Po1 Planimetria generale d'ambito con indicati i comparti attuativi e i lotti, sc. 1:2000;
- Po2 Planimetria generale d'ambito e uso del suolo, sc. 1:1000;
- Po3 Planivolumetrico con indicata l'ipotesi non vincolante di futura edificazione, sc. 1:1000;
- Po4 Profili altrimetrici con indicata l'ipotesi non vincolante di futura edificazione, sc. 1:500;
- Po5 Dimensionamento standard urbanistici, sc. 1:1000;
- Po6 Aree private da cedere al Comune e da assoggettare all'uso pubblico, sc. 1:1000;
- Po7 Assonometria dell'ipotesi non vincolante di futura edificazione;

SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

- OU01 Relazione opere di urbanizzazione;
- OU02 Schema delle opere di urbanizzazione, sc. 1:1000;
- OU03 Planimetria della viabilità e della segnaletica, sc. 1:1000 – 1:25;
- OU04 Progetto del verde;
- OU05 Reti esistenti, sc. 1:1000;
- OU06 Rete acquedotto e fognatura, sc. 1:1000;
- OU07 Rete gas metano, telefonica e fibra ottica, sc. 1:1000;
- OU08 Rete acque meteoriche, sc. 1:1000;
- OU09 Rete energia elettrica e illuminazione, sc. 1:1000;
- OU10 Capitolato descrittivo delle opere di urbanizzazione;
- OU11 Stima costo opere di urbanizzazione ed Elenco prezzi unitario;
- OU12 Asseverazione e relazione relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- OU13 Grafici relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, sc. 1:1000;
- OU14 Calcoli illuminotecnici.

2. In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati normativi.

Art. 3 - SUDDIVISIONE IN COMPARTI E LOTTI

1. L'area interessata dal PDL viene suddivisa in tre comparti attuativi contrassegnati negli elaborati grafici con il n. 1, il n. 2 e il n. 3, individuati secondo lo schema riportato nella planimetria tav. *Po1 - Planimetria generale d'ambito con indicati i comparti attuativi e i lotti.*

Il **Comparto 1**, definito da due distinte superfici, è afferente alle opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere idoneo e utilizzabile l'ambito territoriale, il **Comparto 2**, in cui ricade l'intera capacità edificatoria prevista dalla scheda operativa n. 44 del piano vigente, riguarda il futuro assetto edificatorio privato per la realizzazione delle nuove volumetrie nell'area e, infine, il **Comparto 3** privo di capacità edificatoria.

2. Il Comparto 2 è suddiviso, a sua volta, in tre lotti.
3. Sono sempre ammesse in sede di progettazione edilizia modificazioni delle perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie dei tre comparti e dei lotti del Comparto 2. In tale sede, nel progetto edilizio allegato all'istanza di rilascio dei titoli abilitativi, dovrà pertanto essere incluso anche l'elaborato grafico di piano *Po2- Planimetria generale d'ambito e uso del suolo*, aggiornato con la nuova configurazione planimetrica dei lotti e dei Comparti connessi per la dimostrazione del rispetto della percentuale indicata.
4. L'edificazione all'interno del Comparto 2 è regolata dai parametri indicati al successivo art. 4.

Art. 4 – EDIFICABILITA' E DESTINAZIONI D'USO

1. L'edificazione del Comparto n. 2 dovrà attenersi ai seguenti parametri:
 - Comparto 2:
Superficie coperta massima: 27.357,00mq; in sede di progettazione edilizia detta superficie viene tra i lotti ripartita secondo la tabella sottostante:

Superficie coperta massima

Lotto 1	18.590,00 mq
Lotto 2	4.850,00 mq
Lotto 3	3.917,00 mq

E' ammessa comunque la trasposizione della superficie coperta del 10% tra lotti.

- Comparto 3:

Il comparto è privo di capacità edificatoria. Verrà utilizzato a verde privato o area di stoccaggio/parcheggio previo aggiornamento della verifica dell'invarianza idraulica.

- Altezza massima: 10.00ml incrementata fino a 15.00ml solamente per il lotto n. 1 del Comparto 2.
 - Altezza massima del fronte: 13.00ml per i lotti 2 e 3 e 18.00ml per il lotto 1.
 - L'eventuale installazione e/o alloggiamento di impianti tecnologici dovrà essere contenuta entro l'altezza massima del fronte degli edifici.
 - Distanze minime da rispettare:
 - 12.00 ml distanza minima dei fabbricati dalle strade;
 - 5.00ml distanza minima dei fabbricati dai confini;
 - distanza minima tra i fabbricati pari a 10,00ml;
 - tra i lotti è ammessa l'edificazione a confine;
 - Per le modalità di calcolo della SC - Superficie Coperta si rimanda al REC – Regolamento edilizio Comunale, misurata sempre e comunque dalla QZR prevista dal PDL e specificata al successivo comma 6.
2. I fabbricati dovranno essere realizzati all'interno della linea di massima edificazione indicata nell'elaborato grafico Po2. Sono ammessi piani interrati.
 3. Le ipotesi progettuali riportate negli elaborati grafici del PDL all'interno del Comparto 2 hanno valore vincolante in sede di progettazione edilizia nei limiti di quanto indicato al successivo art. 9
 4. Nella zona, destinata all'insediamento delle attività produttive, agli impianti industriali, artigianali e per la lavorazione e la produzione di beni e servizi (rientrano tra le attività e gli impianti quelli relativi alle attività agroindustriali, esercizi di vicinato, direzionali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, logistica, centri di stoccaggio e i servizi di telecomunicazioni), sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio alle imprese;
 - b. attività fieristiche, mostre, impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - c. impianti ed attività a servizio del traffico (rimessaggi, garage, autofficine, laboratori, distributori di carburante, ecc.);
 - d. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, corrieri, logistica, ecc.;
 - e. attività commerciali all'ingrosso, depositi e stoccaggi;
 - f. attività di ristorazione-somministrazione alimenti e bevande, esercizi di vicinato, nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento

- della singola unità immobiliare e comunque per una quantità massima non superiore a 250 mq di superficie di vendita;
- g. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
 - h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - i. insediamenti di tipo agro-industriale;
 - l. uffici pubblici e privati;
 - m. abitazioni per il titolare dell'impresa o il personale di custodia, nella misura massima di 100 mq di SNP per edificio produttivo, da realizzare in aderenza o in adiacenza al corpo di fabbrica principale o in esso compreso, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, mense, spogliatoi, uffici e mostre connessi alle attività di produzione;
 - n. nuove sale da gioco ed esercizi alle stesse assimilati (art.54 LR 30/2016). Viene ammessa l'attività di stoccaggio gomme purché ciò avvenga in condizioni protette, non sul fronte strada e sempre in limitata quantità su specifico parere dell'autorità preposta al rilascio del titolo abilitativo, dell'ULSS, dell'ARPAV e della Provincia.
5. I parcheggi ed il verde privati vengono determinati secondo le N.T.O. del P.I. (art. 24 punto 6 e art. 46 punto 6). La verifica delle necessarie dotazioni dovrà avvenire in sede di rilascio dei titoli edilizi.
- La dotazione di parcheggi e verde privato potrà essere concentrata e localizzata all'interno di ciascun comparto ovvero potrà essere ripartita liberamente tra i diversi comparti a condizione che venga garantita la dotazione complessiva degli stessi prevista dal PUA.
6. La quota zero di riferimento del PDL (QZR), dalla quale calcolare il volume urbanistico, la superficie coperta, l'altezza urbanistica massima degli edifici, le distanze tra confini, le distanze tra edifici e di tutte le distanze in generale, viene determinata in +0.85 così come individuata nell'elaborato grafico tav. S05.
- Nell'elaborato grafico succitato viene anche indicato il punto fisso di linea e di livello (caposaldo) per la determinazione sul posto della QZR, che dovrà essere osservata scrupolosamente in fase di esecuzione dei lavori.
7. Le altezze urbanistiche saranno misurate dalla Quota Zero di Riferimento stabilita dal PDL pari a +0.85ml, all'intradosso delle strutture portanti di copertura dei fabbricati.
8. Devono considerarsi indicativi e pertanto non vincolati in sede di progettazione edilizia, le misure compensative e quanto previsto nello studio sull'invarianza

idraulica che potranno essere approfondite e rivalutate in fase di progettazione edilizia con soluzioni alternative, fermo restando il rispetto delle normative vigenti. Tali eventuali nuove valutazioni idrauliche, qualora necessario, dovranno essere preventivamente approvate dall'ente competente.

9. In sede di progettazione edilizia sono consentite modifiche alla morfologia dell'andamento del terreno esistente anche al fine di realizzare le opere previste.
10. In sede di progettazione edilizia, per le destinazioni d'uso commerciali dovrà essere reperita a parcheggio un quantitativo di superficie pari a 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento.
11. All'interno della zona di suscettibilità ZSfac, indicata nell'elaborato grafico Po2 - *Planimetria generale d'ambito e uso del suolo*, la progettazione delle nuove edificazioni è subordinata alla redazione della specifica relazione geologica e geotecnica ai sensi del DM 17 gennaio 2018 ("aggiornamento norme tecniche sulle costruzioni"). In considerazione delle condizioni di sismicità dell'area, la progettazione dovrà essere preceduta da uno studio di Risposta Sismica Locale.
12. In sede di progettazione edilizia dovranno essere applicate le disposizioni delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17/01/2018 e, nel caso in cui gli edifici in progetto ricadessero nella tipologia di edifici "Rilevanti nei confronti della pubblica incolumità" ai sensi della D.G.R. n. 1823/2020 e D,G,R. n. 3645/2003, dovranno essere sottoposti a controllo da parte del Genio Civile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. 07/201 e della n. D.G.R. 378/2021. Dovranno inoltre essere ottemperate le disposizioni nei pareri dalla Regione Veneto acquisiti in sede di approvazione del P.D.L.
13. In sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettate le seguenti condizioni come indicato nel parere di Compatibilità Idraulica rilasciato in data 24.10.2024 e acquisito in sede di approvazione del P.D.L. :
 - a) La trincea drenante del Comparto 2 posta parallela al torrente Ruio dovrà essere per l'intera lunghezza esterna alla fascia di rispetto di 10 metri ai sensi dell'art. 96 del R.D. 523/1904.
 - b) In fase esecutiva si dovrà provvedere a verifiche geologiche in sito per la determinazione della permeabilità del sottosuolo come previsto nello Studio di compatibilità idraulica.
 - c) Dovrà essere presentata all'Ufficio del Genio Civile di Treviso specifica e separata istanza di Autorizzazione idraulica per l'eventuale piantumazioni arboree nella fascia di rispetto fra i 5 m e 10 m lungo il torrente Ruio.

- d) Le prescrizioni indicate nel parere del Consorzio di Bonifica Piave prot. 19801 del 27/07/2022 in merito al canale adduttore Crevada

Art. 5 - STANDARD URBANISTICI

1. Il conseguimento degli standard di cui alla scheda n. 44 del repertorio normativo allegato alle norme del P.I., aggiornata in base a codesto PDL in variante, pari al 24,54% della superficie territoriale di 91.440mq da destinare sia a verde che a parcheggio, è assicurato mediante il vincolo di destinazione d'uso pubblico.
2. Il valore delle aree vincolate all'uso pubblico è scomputabile dal contributo di urbanizzazione primaria stabilito in sede di rilascio del titolo abilitativo del Comparto n.2.
3. Il PDL reperisce interamente suddetti standard urbanistici all'interno del Comparto 1, ambito delle opere di urbanizzazione, come indicato nell'elaborato grafico di riferimento n. Po5.
4. Non costituisce variante al PDL, una modifica della superficie reperita a standard e indicata negli elaborati grafici del PDL, sempre e comunque nel rispetto dei valori minimi, dovuta a seguito di eventuali aggiustamenti, modifiche e/o variazioni effettuate in sede di progettazione edilizia delle aree scoperte a parcheggio e verde.

Art. 6 - RECINZIONI E ACCESSI CARRAI

1. Gli accessi carrai e pedonali, previsti nelle tavole grafiche dovranno essere realizzati con caratteristiche dimensionali tali da garantire la massima sicurezza. Non costituisce variante al PDL ed è pertanto ammesso in sede di progettazione edilizia effettuare aumenti, riduzioni e/o modifiche e/o spostamenti degli accessi indicati nelle tavole grafiche, qualora si verificasse l'impossibilità di realizzarli e/o la necessità di rivederli per una migliore funzionalità.
2. I Comparti / Lotti potranno essere delimitati da recinzioni aventi le caratteristiche indicate all'art. 74 – Recinzioni del Regolamento Edilizio Comunale e quelle previste nel prontuario. Le recinzioni delimitanti gli spazi pubblici dovranno essere unitarie e non con reti metalliche.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi della normativa regionale, al piano è allegato uno schema delle opere di urbanizzazione e un preventivo sommario di spesa che la progettazione esecutiva dovrà approfondire e sviluppare nel dettaglio.
2. Dovranno essere previste le opere tecniche di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

Art. 8 - ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Al fine di garantire che la futura edificazione venga realizzata con la necessaria qualità architettonica, in seguito vengono riportati gli elementi del PDL a carattere prescrittivo.
2. Sono elementi prescrittivi del PDL e pertanto vincolanti in sede di progettazione edilizia:
 - a) le indicazioni riportate nel Prontuario della Qualità Architettonica;
 - b) la redazione di una specifica relazione botanica da allegare ai progetti edilizi in sede di richiesta dei titoli abilitativi, finalizzata alla realizzazione del verde con le alberature e gli arbusti evidenziato negli elaborati del Piano;
 - c) la presentazione di un progetto unitario diretto all'ottenimento del titolo abilitativo riguardante gli interventi ricadenti nel Lotto 1 e nel Lotto 2 del Comparto 2. Tale richiesta di titolo abilitativo dovrà precedere quella del Lotto 3 del Comparto 2.
 - d) Considerato l'impostazione architettonica conferita al piano, differente dal classico sviluppo di un'area produttiva, sviluppare un'unica tipologia di recinzioni, scelta tra quelle riportate nel Prontuario della Qualità Architettonica, in armonia con le scelte architettoniche dell'intervento.
 - e) Per il Comparto 1
 - i. le previsioni riportate nello schema delle opere di urbanizzazione che il progetto esecutivo potrà solamente sviluppare nel dettaglio.
 - ii. lungo l'argine il sesto d'impianto dovrà prevedere un doppio filare di *Populus nigra* e *italica*, *Carpinus betulus*, *Populus alba*.
 - f) Per il Lotto 1 del Comparto 2
 - i. la realizzazione di una fascia a verde alberata, anche parziale, lungo il margine a confine con il Lotto 2;

- ii. la realizzazione di una fascia a verde, anche parziale, lungo il margine nord/ovest del lotto a ridosso del marciapiede ad uso pubblico del Comparto 1;
 - iii. le pareti esterne dei nuovi fabbricati dovranno avere una finitura grezza con tonalità neutra o scura per consentire di mimetizzare la costruzione nel paesaggio lasciando la vegetazione protagonista all'interno dell'area. In alternativa è consentito l'uso di un rivestimento a più colori - anche in pannelli metallici – che attenui il peso visivo dell'intervento.
 - iv. nel rispetto della linea di massima edificazione, la forma planimetrica della nuova edificazione dovrà essere rettangolare;
- g) Per il Lotto 2 del Comparto 2
- i. la realizzazione di una fascia a verde lungo il margine nord/ovest del lotto a ridosso del marciapiede ad uso pubblico del Comparto 1;
 - ii. la finitura delle pareti a vista dovrà essere uguale a quella dell'edificio produttivo;
 - iii. la copertura dei fabbricati dovrà essere trattata a verde con alberature e cespugli al fine di creare un parco dall'andamento sinuoso e caratterizzato da vegetazione con altezze differenti. Detto parco dovrà essere raccordato al terreno circostante. I percorsi pedonali dovranno consentire la percorrenza del parco nella maggior parte delle sue diverse parti e dovranno essere realizzati con materiale drenante.
 - iv. Laddove siano previste piantumazioni sulla copertura a verde del nuovo edificato, lo spessore dello strato di terreno soprastante la struttura portante, dovrà essere di almeno 50 cm. Nel caso, invece, di trattamento a prato, lo spessore sarà di circa 30 cm;
 - v. I parapetti della copertura a verde non dovranno superare l'altezza di 1,5 metri dal piano di calpestio ed entro l'altezza massima prevista per il fronte ed avere una finitura uguale a quella dei fabbricati
 - vi. Le pendenze delle aree verdi in copertura dovranno consentire la fruibilità dei percorsi ed essere consone a rendere alcune aree accessibili. Dove si presentano pendenze più rilevanti le aree non saranno raggiungibili oppure messe in sicurezza in modo opportuno.
 - vii. La forma della corte centrale dovrà essere ellittica in coerenza alle linee sinuose dei rilievi a verde e ai percorsi curvilinei. Essa dovrà avere una finitura dai toni coerenti con il progetto.
- h) Per il Lotto 3 del Comparto 2

- i. al fine di rafforzare l'andamento sinuoso del parco attrezzato da realizzare come copertura del fabbricato ricadente nel Lotto 2, il nuovo fabbricato dovrà avere una conformazione stereometrica che rispetti la linea di massima edificazione;
 - ii. il margine del lotto a confine con il Lotto 2 dovrà essere trattato a verde e raccordato al parco;
3. Devono considerarsi indicativi e pertanto non vincolati in sede di progettazione edilizia
 - a) i sedimi dei fabbricati e delle aree esterne;
 - b) la disposizione delle alberature e degli arbusti, fermo restando i quantitativi minimi del PQA.