



# PI 2018 COMUNE DI FREGONA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 3  
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

## Estratto Norme Tecniche Operative

novembre 2018

Elaborato 06

# NORME TECNICHE OPERATIVE



## Il Sindaco

Dott.ssa Laura BUSO

## Il Vice Sindaco

Giacomo DE LUCA

## Il Servizio

### Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Francesco PANCOTTO

Per. Ind. Fabio POSOCCO

## GRUPPO DI LAVORO

### Progettazione urbanistica

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN

### Contributi specialistici

Urbanista Francesco BONATO

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Chiara LUCIANI

Ingegnere Lino POLLASTRI

ORDINE RAFFAELE  
degli GEROMETTA  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI n° 120  
PAESAGGISTI  
della provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



## **ART. 23 – ZTO C1 DI COMPLETAMENTO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI, PARZIALMENTE EDIFICATE**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Intero Territorio Comunale. Zoning Nord
- Tav. 1.2 Intero Territorio Comunale. Zoning Centro
- Tav. 1.3 Intero Territorio Comunale. Zoning Sud
- Tav. 3.1 Zone Significative. Fregona – Mezzavilla – Breda – Grotte Caglieron
- Tav. 3.2 Zone Significative. Osigo – Luca – Borgo Danese – Col D'Osigo
- Tav. 3.3 Zone Significative. Fratte
- Tav. 3.4 Zone Significative. Sonogo – Piai – Ciser

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso:
  - IED convenzionato;
  - IED;fatta salva diversa previsione nelle Tavv. di progetto del PI.
3. Nelle aree oggetto di IED convenzionato, l'edificazione è subordinata ad un Piano Guida di iniziativa privata, approvato dalla Giunta Comunale, unitamente ad uno schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, su conforme parere della CEC.
4. Il Piano Guida è finalizzato a definire:
  - a) le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate;
  - b) la progettazione di massima degli edifici previsti nei lotti, con riferimento a:
    - caratteri tipologici degli interventi;
    - elementi costruttivi degli edifici;
    - mobilità e accessi;
    - sistemazioni delle aree a verde e parcheggio;il tutto atto a conferire identità ed omogeneità all'ambito stesso;
  - c) altezze, tipo di copertura, tipologia e materiali dei fabbricati, disposizione planimetrica, forometrie, percorsi, sistemazione esterna e tipo di recinzione.
5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
- 5bis. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 150 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà. Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari organizzate con parti comuni e nel caso di ampliamento di case a schiera l'ampliamento è ammissibile solo previa presentazione di un progetto unitario relativo all'intero fabbricato/complesso, sottoscritto da tutti i proprietari e/o aventi titolo.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. È ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:

- **If** mc/mq (vedi Tavv. di progetto scala 1:2 000)
- **Rcf** non superiore al 30%  
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
- **H** m (vedi Tavv. di progetto scala 1:2 000)  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **N** n. 2  
se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato
- **Dc** m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti
- **Df** m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca
- **Ds** m 5,00  
salvo diverse distanze indicate negli elaborati del PI o allineamenti esistenti

8. Per le disposizioni relative ai parcheggi si fa riferimento all'Art. 19 delle presenti NTO.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Per la ZTO C1/55 l'intervento è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

- **V** mc 6.500
- **H** m 9,50
- **N** n. 3

Le destinazioni commerciale e direzionale dovranno essere non superiori a mq 1.200 complessivi.

#### 10. ZTO C1/59 (Fregona, Via Jacopo Da Valenza)

L'area individuata con perimetro di "intervento edilizio diretto convenzionato (IC)" nella Tav. di progetto del PI in scala 1:2 000 è subordinata a permesso di costruire convenzionato, con obbligo di realizzazione degli standard primari a verde e a parcheggio, secondo quanto indicato nella scheda di progetto della Variante 3 al PI. In alternativa, è consentita la monetizzazione