

REGIONE VENETA
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI CORDIGNANO

PROGETTO DI PIANO DI
LOTTIZZAZIONE "LA SELVA"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DITTA: DA ROS ANGELO
Via Rovereto - Silvella di Cordignano (TV)

FRAZIONE DI SILVELLA
VIA CAPOSILE
Foglio 9 Mappali 466-836 porz

Sacile, li 24 aprile 2006

La Ditta

Da Ros Angelo



COMUNE DI CORDIGNANO

(Provincia di Treviso)

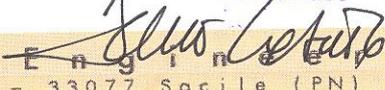
UFFICIO TECNICO

Elaborato allegato al permesso di costruire

n. 2006/0/106 del 29/4/2008



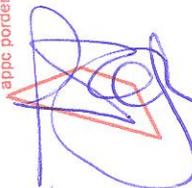
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO



il Progettista

Dr. Arch. Renato Posocco

appc pordenone



ordine
degli
architetti,
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
pordenone

renato posocco
albo sezione A
numero 303
architetto

Studio Engineering Team srl
Viale Trento 105 - 33077 Sacile (PN) Tel. 0434780512 Fax. 0434784451
codice fiscale + partita iva: 01477690935
E-Mail: info@studioeteam.it www.studioeteam.it

Studio Dr. Arch. RENATO POSOCCO
Viale Trento 105 - 33077 Sacile (PN) Tel. 0434780512 Fax. 0434784451

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1.0 Premessa

Le seguenti norme tecniche di attuazione si riferiscono al P. di L. sito in Comune di Cordignano frazione di Silvella, ambito di lottizzazione nr. C2/301 e denominato lottizzazione "La Selva". I Dati urbanistici di riferimento nonché la verifica degli standards sono già stati descritti ampiamente nella Relazione Urbanistica al Paragrafo 2.4 e 2.4.1.

Per quanto non indicato, si rimanda alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale Comunale.

1.1 Destinazioni d'uso ammesse nel presente Piano di Lottizzazione

Nel presente Piano di Lottizzazione sono consentite le destinazioni previste per le zone residenziali disciplinate dall'Art. 13 delle N.T.A., ossia – *"residenza, attività commerciali con un massimo di 1.500 mq. di superficie utile, uffici sia privati che pubblici, attrezzature pubbliche e servizi sociali, annessi residenziali, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema e teatri, garages, attività a carattere artigianale purché non nocive o inquinanti, compatibili con la residenza, con una superficie non superiore ai mq. 200, i cui fabbricati devono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona"*.

2.1 Disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive

Ai sensi dell'Art. 22, comma 3° lettera "b" del D.P.R. nr. 380 del 6 Giugno 2001, vengono di seguito disciplinate le disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive relative al presente piano attuativo.

Fermo restando la tipologia prescelta per i singoli lotti, stabilita in funzione della dimensione dei lotti stessi, le distanze dai confini e le altezze massime, in caso di accorpamento di singoli lotti, sono consentite le modifiche delle tipologie in funzione della dimensione finale del lotto. Si potranno quindi traslare anche le volumetrie da un lotto all'altro, per un massimo di mc 250,00 nel rispetto degli altri parametri urbanistici, così come, per adeguamento del progetto architettonico dei singoli edifici, anche modifiche agli accessi dei singoli lotti.

2.2.1 Disposizioni planovolumetriche

L'intero ambito è suddiviso in dieci lotti di cui sette edificabili denominati rispettivamente "Lotto A, Lotto B, Lotto C, Lotto D, Lotto G, Lotto H e Lotto I". I singoli interventi edilizi del comparto dovranno essere uniformati alle indicazioni planovolumetriche allegate.

In particolare gli edifici da realizzare dovranno avere le seguenti caratteristiche: Le coperture dovranno essere a due falde; potranno invece essere realizzate a padiglione o con tetto piano per brevi tratti, come per esempio le coperture dei vani scala e dei volumi tecnici. Sostanzialmente potranno essere differenziati quei corpi "accessori" che compongono il volume dei singoli edifici.

Per intervallare ritmicamente i singoli volumi dei corpi di fabbrica, si potranno eventualmente prolungare oltre la linea di gronda i corpi dei vani scala, con un volume anche non accessibile. L'altezza massima esterna, misurata sulla cuspide non dovrà superare i ml. 10.00 Le parti di edifici di "testa" potranno avere una conformazione planivolumetrica anche ad un solo piano fuori terra e comunque potranno essere differenziati rispetto al complesso.

La Tavola di progetto P8 è indicativa, ma non prescrittiva di questi aspetti.

2.2.2 Disposizioni tipologiche

Le tipologie insediabili sono quelle residenziali, come villette unifamiliari, bifamiliare, edifici residenziali e o commerciali a schiera ed in linea.

2.2.2.1 Lotto A

La tipologia del lotto "A" dovrà essere a casa singola o bifamiliare inserita armonicamente nel paesaggio.

Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.2 Lotto B

La tipologia del lotto "B" dovrà essere a del tipo a schiera o in linea oppure a blocchi articolati, ed inserita armonicamente nel paesaggio.

Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.3 Lotto C

La tipologia del lotto "C" dovrà essere a del tipo a schiera o in linea oppure a blocchi articolati, ed inserita armonicamente nel paesaggio. Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.4 Lotto D

Per il lotto "D" si prevede la tipologia della casa bifamiliare binata, o quella della residenza unifamiliare.

Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.5 Lotto E

Lotto di verde privato di pertinenza all'edificio esistente.

2.2.2.6 Lotto F

Lotto di verde privato di pertinenza all'edificio esistente.

2.2.2.7 Lotto G

La tipologia del lotto "G" dovrà essere del tipo a schiera o in linea oppure a blocco anche articolato, ed inserita armonicamente nel paesaggio.

Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.8 Lotto H

Per il lotto "H" si prevede la tipologia della bifamiliare binata, o quella della residenza unifamiliare.

Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.9 Lotto I

La tipologia del lotto "I" dovrà essere a casa singola o bifamiliare inserita armonicamente nel paesaggio.

Gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto delle distanze dai confini e la costruzione di volumi interrati fino al limite del confine, fatto salvo diritti di terzi. Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

2.2.2.10 Lotto J

Lotto di Strada di accesso al fondo agricolo contiguo.

2.2.3 Disposizioni formali

Da un punto di vista formale si dispone l'uso di materiali della tradizione locale, quali l'intonaco con finitura al civile o a calce, laterizi a faccia a vista, pietra, e legno.

2.2.3.1 Rivestimenti esterni

Il rivestimento esterno dei singoli interventi dovrà essere realizzato con intonaco con finitura al civile o a calce. E' ammesso anche il rivestimento in mattoni a faccia vista oppure in pietra per particolari elementi architettonici, quali cornicioni, marcapiani, terminali di parapetti, etc,.

2.2.3.2 Serramenti esterni

I serramenti dovranno essere in legno, e se necessario, essere dotati di oscuri ad ante. Sono vietate le tapparelle.

Potranno essere adottati serramenti metallici nei vani accessori, quali autorimesse e centrali termiche, oppure nelle parti comuni dei vani scala, purchè laccati e/o tinteggiati similmente agli altri serramenti. In alternativa i serramenti metallici potranno essere trattati con colore "canna di fucile". E' vietato l'uso di serramenti in metallo anodizzato.

Le dimensioni delle finestre principali saranno in linea di massima di cm 90 x 140, quelle singole, 140 x 140 quelle binate. Nei locali accessori e nei bagni si potranno adottare dimensioni inferiori. Le porte avranno dimensioni di ca. 90 x 240, 140 x 240, 160 x 240 e simili, e comunque sono ammesse dimensioni minori, purchè architettonicamente compatibili.

Le finestre potranno essere anche del tipo "scorrevole".

2.2.3.3 Archi

E' consentita la realizzazione di archi singoli o binati, per esempio in corrispondenza degli accessi ai singoli alloggi e/o ai giardini, purchè inseriti armonicamente nel contesto.

2.2.3.4 Serramenti Interni

I serramenti interni alle singole unità immobiliari non hanno prescrizioni.

2.2.3.5 Coperture

I tetti devono essere a falde inclinate non rivolte verso l'interno, con pendenza non superiore al 50% e non inferiore al 30% e comunque a "capanna". Eccezionalmente sono consentite coperture piane per brevi tratti se inserite architettonicamente nel contesto.

La mantellata della copertura dovrà essere in coppi comuni. La copertura dei corpi accessori potrà essere realizzata anche in rame. Gli sporti di linda della copertura potranno essere realizzati con una linda "sagomata" in calcestruzzo oppure con travetti in legno e sovrastante tavolato. Tali sporti di linda – di gronda e di testa - non dovranno superare rispettivamente cm 120 e cm 80.

2.2.3.6 Grondaie e Pluviali

Le grondaie e i pluviali dovranno essere realizzati in rame.

2.2.3.7 Marcapiani e Davanzali

Potranno essere realizzati in marmo tipo Trani o similare oppure realizzati in rilievo con l'intonaco.

2.2.3.8 Recinzioni, aree a verde all'interno delle singole proprietà

Le recinzioni sul fronte strada potranno essere realizzate con muretti in calcestruzzo dell'altezza massima di ml. 1.20. I cancelli d'accesso potranno essere realizzati in metallo oppure in legno e arretrati di ml. 4.00. rispetto al limite di proprietà.

Le recinzioni che divideranno le singole proprietà non prospicienti la strada potranno essere realizzate anche con rete metallica zincata ed eventualmente plasticata colore verde, abbinate a siepi sempreverdi.

All'interno dei lotti è consentito la realizzazione di parcheggi privati accessibili dalla strada di lottizzazione.

Le pavimentazioni dei marciapiedi e degli accessi potranno essere realizzati in elementi prefabbricati in cemento.

Le aree verde dovranno essere sistemate con tappeto erboso. E' consentita la realizzazione di siepi sempreverdi e la piantumazione di alberi a piccolo o medio fusto purchè autoctoni.

E' fatto obbligo di adeguarsi a quanto disposto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale allegato al presente Piano di Lottizzazione nonché all'elaborato grafico Tavola P.8.

2.2.4 Disposizioni costruttive

I singoli fabbricati dovranno essere costruiti con strutture antisismiche a telai in c.c.a. formate da travi, pilastri e setti. I solai interpiano potranno essere realizzati con solai tralicciati in laterocemento tipo "Bausta" e/o a lastre tipo "Predalle". Sono pure ammessi solai interpiano e di copertura a struttura lignea, assicurando la condizione di piano infinitamente rigido per una uniforme distribuzione e ripartizione delle forze sismiche alle strutture verticali. I tamponamenti perimetrali potranno essere costruiti in blocchi di laterizio. Le singole unità abitative dovranno rispondere ai requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. del 5 Dicembre 1997 e norma UNI EN nr. 12354.

3.1. Dati Urbanistici

3.1.1 Lotto Fondiario "A"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 734,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 700,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	min. ml. 5.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80
AREA DI PERTINENZA DEL LOTTO IN ZONA AGRICOLA:		mq. 203,00

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.2 Lotto Fondiario "B"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 773,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 1540,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	ml. 5.00/ ml. 0.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80
AREA DI PERTINENZA DEL LOTTO IN ZONA AGRICOLA:		mq. 193,00

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.3 Lotto Fondiario "C"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 773,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 1540,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	min. ml. 5.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80
AREA DI PERTINENZA DEL LOTTO IN ZONA AGRICOLA:		mq. 193,00

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.4 Lotto Fondiario "D"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 917,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 505,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	min. ml. 5.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.5 Lotto Fondiario "E"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 420,00
VOLUMETRIA EDIFICABILE DI PIANO	:	mc. <u>00,00</u>
DISTANZE DAI CONFINI	:	-
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	-
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	-

Lotto a Verde Privato

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.6 Lotto Fondiario "F"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 235,00
VOLUMETRIA EDIFICABILE DI PIANO	:	mc. 00,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	-
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	-
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	-

Lotto a Verde Privato

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.7 Lotto Fondiario "G"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 1260,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 700,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	min. ml. 5.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.8 Lotto Fondiario "H"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 770,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 500,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	min. ml. 5.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.

Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.9 Lotto Fondiario "I"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 843,00
VOLUMETRIA MAX. EDIFICABILE	:	mc. 600,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	min. ml. 5.00 e comunque come indicate nella Tavola nr. P2
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	ml. 10.00
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	ml. 6.80

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.
Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.

3.1.10 Lotto Fondiario "J"

SUPERFICIE FONDIARIA	:	mq. 150,00
VOLUMETRIA EDIFICABILE DI PIANO	:	mc. 00,00
DISTANZE DAI CONFINI	:	-
DISTANZA TRA EDIFICI TRA PARETI FINESTRATE	:	-
ALTEZZA MAX. DEGLI EDIFICI	:	-

Lotto destinato a Strada Privata

Il lotto potrà essere accorpato ad altri lotti, nel rispetto degli indici assegnati.
Gli accessi al lotto potranno essere traslati di posizione lungo la strada di lottizzazione a seconda delle esigenze architettoniche favorendo comunque gli accorpamenti.