PROVINCIA DI TREVISO COMUNE DI CORDIGNANO

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA SELVA"

PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

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

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

Sacile, lì 24 aprile 2006

Da Ros Angelo

Ordine degli architetti pianificatori pessaggisti e conservatori della provincia di pordenone

Elaborato allegato al permesso di costruire

n. 206/20106 del 29/4/3008

S in e e r i n g T e a m s r l
Viale T scale + partita iva: 01477690935
E - Mail: info@studioeteam.it www.studioeteam.it

S t u d i o D r . A r c h . R E N A T O P O S O C C O Viale Trento 105 – 33077 Sacile (PN) Tel. 0434780512 Fax. 0434784451

1.0 Premessa

Il seguente Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale si riferisce 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 ampliamente nella Relazione Urbanistica al Paragrafo 2.4 e 2.4.1.

Di fatto, il presente Prontuario ha valore prescrittivo e costituisce un compendio delle Norme Tecniche Attuative del Piano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, a cui si rimanda.

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

2.0 Aspetti Paesaggistici del sito

L'area in esame è situata nel Comune di Cordignano, nella frazione di Silvella ed è ubicata in un area attualmente a destinazione agricola, immediatamente dietro l'edificazione lungo i lati nord-occidentale di Via Col di Lana e nord-orientale di Via Rovereto, oltre che sul lato orientale di Via Caposile. Da un punto di vista morfologico, l'area è completamente pianeggiante. La quota media sul livello del mare è di 68 m.s.l.m.

Da un punto di vista architettonico-ambientale, non si rileva la presenza di edifici di particolare pregio nell'area di intervento. Gli edifici presenti nella zona risalgono quasi tutti agli anni 60/70, ad esclusione della Chiesa di San Zeno. Sicuramente da un punto di vista paesaggistico il panorama verso le colline permette di cogliere molte emergenze significative, il "Castellat" diroccato, e più in alto la foresta del cansiglio, nonché le vecchie case coloniche inserite tra i vigneti delle colline. Anche il torrente Insuga, che scorre nelle immediate vicinanze, costituisce una presenza percettibile, grazie alla vegetazione ripariale presente nella pianura nel suo lento deflusso verso il Fiume Meschio. Questi aspetti incorniciano verso nord splendidamente l'area di intervento.

3.0 Potenziali Impatti derivanti dall'Attuazione del Piano di Lottizzazione

I potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano di lottizzazione sono limitati, data la sola emergenza della chiesa di San Zeno presente sul sito, che comunque con l'attuazione del piano viene sicuramente rivalutata. Infatti il piano di lottizzazione prevede un'ampia area sistemata a verde, proprio a ridosso della chiesa di San Zeno, collegata attraverso un percorso pedonale con l'attiqua area parcheggio, di discrete dimensioni.

Inoltre, come indicato nella Tavola di Progetto P8, oltre che la sistemazione a verde attrezzato dell'area a verde a ridosso della chiesa sono previste delle fasce di mitigazione ambientale verso la zona agricola esistente, come a definire un limite tra zona urbanizzata e zona agricola.

4.0 Disposizioni Costruttive degli Edifici

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".

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. Consigliati sono gli impianti solari, per la produzione sia di energia termica quanto di elettrica. Dovranno essere necessariamente installati sulle copertura o sulle facciate degli edifici. Sono vietati impianti non realizzati in pendenza di falda. I pannelli e/o Collettori dovranno essere installati in pendenza di falda e architettonicamente integrati con la tipologia del singolo edificio. 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. Le grondaie e i pluviali dovranno essere realizzati in rame.

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.

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.

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.

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.

Eventuali marcapiani e davanzali potranno essere realizzati in marmo tipo Trani o similare oppure realizzati in rilievo con l'intonaco.

Le recinzioni sul fronte strada dovranno 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.

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

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

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

5.0 Disposizioni per le specie Arboree all'interno del Piano di Lottizzazione

All'interno del Piano di Lottizzazione, nei singoli lotti e nell'area a verde attrezzato si possono essere impiegare le seguenti specie arboree e arbustive:

Acer campestre

Acer gynnala

Aesculus pavia

Alnus cordata

Diospyros lotus

Fraxinus pennsylvanica

Juglans regia

Magnolia kabus

Paulownia tomentosa

Platanus orientalis

Prunus serotina

Quercus pubescens

Sophora japonica

Sorbus domestica

Sorbus torminalis

Per la schermatura verso la zona agricola si potranno usare le seguenti specie arboree e arbustive:

Acer campestre

Carpinus betulus

Fraxinus ornus

Ostrya carpinifolia

Quercus pubescens

Corylus avellana

Laburnum anagyroides

Rhamnus catharticus

Viburnum lantana