

**REGIONE VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI CORDIGNANO**

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BELVEDERE"

**PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E
LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

DITTA: **F.lli CARLET VALERIO E VITO S.R.L.**
Via Hermada 57 – Villa di Cordignano (TV)

**FRAZIONE DI VILLA DI VILLA
VIA DON PAOLO CARNIEL
Foglio 8 Mappali 204-205-301-302-303-304-369-370-371-372-505-
916-921**

Sacile, lì 23 giugno 2015

La Ditta

F.lli CARLET VALERIO E VITO S.R.L.

il Progettista

Arch. Daniela Pitton

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 Villa, ambito di lottizzazione nr. C3/101 e denominato lottizzazione "Belvedere".

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL "PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE"

Esso contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive per la regolamentazione degli interventi edilizi, ambientali ed urbanistici. Gli scopi del presente documento sono:

- fornire gli indirizzi attinenti al corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi, in riferimento anche alla configurazione delle zone a verde, dei parcheggi e degli altri spazi non occupati da fabbricati;
- fornire le prime indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, in riferimento alla loro collocazione planimetrica.

CONTENUTI DEL "PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE"

Il "Prontuario per la mitigazione ambientale" e per la qualità architettonica fornisce un complesso di indicazioni che integrano e precisano gli obiettivi espressi nel P.A.T. e in particolare normano gli interventi negli "ambiti di progettazione" nelle aree di nuova formazione del piano di lottizzazione. Per quanto attiene alla efficacia possono essere articolate in:

- indirizzi, di carattere generale, riguardanti le strategie e gli obiettivi da perseguire;
- direttive, di carattere generale e particolare, riguardanti le modalità attraverso le quali vanno perseguiti gli obiettivi relativamente a specifici settori di intervento; le direttive vanno interpretate e tradotte in proposte ed azioni concrete in sede di progetto edilizio;

Il presente documento ha un valore prevalentemente informativo e culturale, allo scopo di approfondire la conoscenza del processo di formazione del progetto e della struttura urbana prevista come fondamento indispensabile per una corretta progettazione degli interventi edilizi.

ASPETTI PAESAGGISTICI DEL SITO

L'area in esame è situata nel Comune di Cordignano, nella frazione di Villa ed è ubicata in un'area attualmente a destinazione agricola, immediatamente dietro l'edificazione lungo i lati nord-orientale di Via del Pontadel e nord di Via Don Paolo Carniel. Da un punto di vista morfologico, l'area è completamente pianeggiante.

Villa di Villa è adagiata sulle colline a nord del capoluogo Cordignano, ai piedi delle prealpi, in un'area prevalentemente agricola e ricca di aree boschive ricche di varietà arboree, tra cui pini, faggi e abeti sui colli più alti, sopra i quali si estende la foresta del Cansiglio.

A nord è segnata dal Col Oliver, alto 1123 m s.l.m., e va scendendo verso gli altri rilievi fino al Col Castelir, presso cui sopravvivono i resti del Castelat, antica fortificazione.

Il centro si colloca più a sud, a 79 m s.l.m. di quota. 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 splendidamente l'area di intervento.

IL PAESAGGIO "COSTRUITO"

L'area del presente PUA, pur inserendosi in un contesto di pregio paesaggistico, non ha delle emergenze architettoniche di particolare pregio. Infatti l'edificazione a margine del PUA è di recente formazione. A sud-est si colloca la lottizzazione "Il Villaggio", edificata nel 2006 con una conformazione a piccolo borgo, edifici di costruzione classica opportunamente ben valutati e considerati per l'inserimento nel paesaggio. A ovest e nord-ovest sono presenti immobili che risalgono quasi tutti agli anni 60/70, edificati con le tipologie più svariate, con coperture piane, a padiglione, con coperture a due falde, con mantellate in coppi oppure in tegole. Si possono trovare tapparelle con serrande avvolgibili, balconi con ante e serramenti in alluminio anodizzato. Questi edifici sono spesso sviluppati planimetricamente con l'asse maggiore lungo la direttrice est-ovest.

Da un punto di vista architettonico-ambientale, non si rileva quindi la presenza di edifici di particolare prestigio nei dintorni dell'area di intervento, ad esclusione della Chiesa Parrocchiale che è il cuore del centro abitato, in posizione rialzata rispetto alla strada e raggiungibile attraverso una gradinata. Sicuramente da un punto di vista paesaggistico il panorama verso le colline permette di cogliere molte emergenze significative, quali le vecchie case coloniche inserite tra i vigneti delle colline, la Chiesa della Madonna delle Grazie, piccolo

edificio sacro che sorge su un'altura a nord est del centro, Il Castelat o castello di Cordignano che è un'antica fortificazione posta sul Col Castelir e di cui oggi ne restano soltanto i ruderi.

POTENZIALI IMPATTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

I potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano di lottizzazione sono limitati, vista la tipologia architettonica ed edilizia scelte. Principalmente case unifamigliari o bifamigliari immerse nel verde privato che crea un elemento di continuità, e non di netto distacco, tra la zona urbanizzata e la zona agricola esistente.

Inoltre, a nord sul limitare dell'ambito, è prevista una fascia verde verso la zona del campo sportivo, allo scopo sia di mitigare il salto di quota tra le due aree, sia di definire un limite tra zona urbanizzata e zona pubblica.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'intero ambito è suddiviso in undici lotti edificabili, destinati al residenziale, denominati rispettivamente "Lotto A, Lotto B, Lotto C, Lotto D, Lotto E, Lotto F, Lotto G, Lotto H, Lotto I, Lotto L, Lotto M". Nella progettazione degli edifici da realizzare si dovrà tener conto delle direttive di seguito espresse.

1) Orientamento degli edifici

La delimitazione e la planimetria dei lotti edificabili, all'interno dell'ambito, è derivata anche da considerazioni inerenti all'esposizione solare, in modo da assicurare un ottimo soleggiamento dei fabbricati per consentire, da un lato, il risparmio di energia beneficiando dell'apporto di calore solare, dall'altro per poter facilitare la corretta disposizione di impianti solari termici e fotovoltaici da installare sulle coperture.

I vari lotti consentiranno la realizzazione di fabbricati a pianta generalmente rettangolare allineati, principalmente, con il prospetto principale rivolto a sud o sud est; pertanto, è possibile la realizzazione di alloggi con doppio affaccio, che avranno i locali necessitanti il maggiore soleggiamento (cucina, soggiorno, alcune camere) rivolti a sud; le camere, gli studi e i vani di servizio, invece, saranno rivolti principalmente a nord. Sull'antistante giardino è preferibile la sistemazione di specie arboree decidue, che contribuiranno all'ombreggiamento estivo ma che consentiranno il soleggiamento del fronte sud anche in inverno. L'orientamento

del fabbricato consentirà l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici nella massima condizione di rendimento (falda a sud).

2) Risparmio energetico ed energie rinnovabili

Consigliata è l'installazione di pannelli solari termici, o fotovoltaici, siano essi per la produzione di acqua calda sanitaria, di integrazione al riscaldamento, o per la produzione di energia elettrica gli impianti solari. Dovranno essere installati preferibilmente sulla copertura o, in alternativa, sulle facciate degli edifici. 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".

3) Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 - corsi d'acqua, art.11

La finitura esterna delle facciate deve essere preferibilmente di in intonaco dipinto con i colori a tinte naturali, come per esempio colore sabbia o similari, tipici della zona (chiari rosati oppure avorio chiaro); sono altresì consentiti gli intonaci tradizionali di calce e superficie lisciata a calce o a marmorino; è comunque fatta salva la possibilità di limitati inserimenti di muratura in pietra a faccia vista, o materiali di contenuto tecnologico innovativo.

Gli elementi sui prospetti degli edifici, quali vetrate, insegne, cartelli, tende, ecc. devono essere di aspetto tale da non nuocere al progetto del fabbricato e dell'ambiente in genere; devono trovare opportuna sede tra le linee architettoniche in modo da non interromperle.

Qualora l'intervento di nuova edificazione si configuri quale intervento di edilizia sostenibile potranno essere ammessi progetti con impostazioni, soluzioni e materiali completamente nuovi, nel perseguimento degli obiettivi sopra descritti fatto salvo il corretto inserimento ambientale-paesaggistico.

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

Le zone a verde pubblico e privato dovranno disporre di un'opportuna dotazione vegetale, necessaria a garantire l'alta qualità architettonica e paesaggistica; potranno essere collocate specie arboree, arbustive e da siepe.

All'interno del Piano di Lottizzazione, nei singoli lotti e nell'area a verde attrezzato potranno 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

5) Salvaguardia dall'esposizione a radiazioni ionizzanti

Al fine di prevenire e limitare i rischi potenzialmente connessi all'esposizione al gas radon proveniente dal terreno mediante l'attacco a terra degli edifici, nelle nuove costruzioni residenziali, in ordine al principio della precauzione, verranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- la sigillatura di tutte le possibili crepe e fessurazioni negli elementi tecnici (pareti, solai, passaggi di canalizzazioni impiantistiche) a contatto con il terreno;
- la messa in opera di una barriera impermeabile al radon (possibile solo in caso di nuove realizzazioni) posizionando, in fase di costruzione, un foglio di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio e/o le pareti controterra;

- la ventilazione naturale del vespaio tramite l'apertura di bocchette perimetrali qualora l'edificio presenti un volume relativamente vuoto al di sotto della soletta dell'attacco a terra e con gli eventuali ambiti presenti comunicanti fra loro.

6) Compatibilità geologica e sistemi di scarico delle acque meteoriche

Per quanto riguarda il rischio di esondabilità, nella Carta delle Fragilità del P.A.T., l'area non rientra nelle "aree esondabili o a periodico ristagno idrico".

Tuttavia negli anni scorsi, si sono verificati degli episodi di alluvionamenti che hanno interessato le abitazioni di Via Col di Lana (circa 150 m verso sud). In seguito su Via Col di Lana sono stati eseguiti dei lavori di sistemazione idraulica per eliminare la fuoriuscita delle acque, ed è stato realizzato un by-pass con uno scatolare per facilitare il deflusso delle acque del Torrente Insuga.

Sulla base della Relazione geologica con prove penetrometriche dinamiche DPM, redatta dal Geologo Dott. Mario Piccin, l'area risulta pertanto essere stabile.

A sud sud-est dell'area, lungo Via Don Paolo Carniel, vi è l'esistenza del sistema di drenaggio realizzato per la Lottizzazione "Il Villaggio". Il progetto prevede di creare un nuovo sistema di drenaggio per il futuro insediamento, Lottizzazione "Belvedere" e collegarlo a quello esistente. Per l'analisi idrologica si è quindi dovuto far riferimento alla Relazione Idrologia-idraulica redatta per il Villaggio, a firma del Dott. Rossato, per poter conseguire il dimensionamento con compatibilità dell'area di progetto e riverifica del sistema esistente, al quale sarà collegato il collettore principale di progetto. Per la valutazione di compatibilità, determinato l'incremento di carico idraulico conseguente alla realizzazione della futura edificazione e data la buona capacità drenante del terreno, si è previsto un congruo numero di pozzi perdenti, che saranno inseriti di pari passo con l'edificazione dei singoli lotti.

Per la valutazione delle massime portate si sono stimate le aree scolanti in base alla morfologia del terreno considerando sia lo stato di fatto che di ipotetico progetto.

Le caratteristiche tecniche dimensionali delle varie condotte sono quelle previste nella Relazione idrologica-idraulica e di compatibilità dell'Ing. Paolo Fregoli.

Tutti i fabbricati debbono essere dotati di canali di gronda e pluviali.

7) Contenimento dell'inquinamento luminoso

Al fine di contenere l'inquinamento luminoso e per migliorare la qualità luminosa degli impianti esterni, in sintonia con la Legge Regionale n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici" saranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- fari e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 ed per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);
- è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

8) Contenimento dell'inquinamento acustico

Il rumore può definirsi come un suono indesiderato, in quanto può disturbare l'udito e in generale influenzare negativamente, anche pesantemente, la vita e le attività umane.

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici dal rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- La rumorosità proveniente dall'ambiente esterno;
- I rumori da calpestio
- La rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti e/o sovrapposti;
- Le rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio
- La rumorosità provocata da attività contigue

Dovrà essere rispettato, in particolare, quanto previsto dalla Legge quadro n° 447/95 e dal DPCM 01.03.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", aggiornato con DPCM 14.11.1997 e DPCM 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Il problema del rumore all'interno delle zone residenziali è legato principalmente al traffico stradale di contorno. I progetti edilizi dovranno preferibilmente prevedere:

- mura di recinzioni lungo le strade, in quanto le stesse permettono una - seppur modesta - attenuazione del rumore;
- è consigliabile la piantumazione di barriere verdi sul retro delle recinzioni, venendo a costituire, le stesse, un buon livello di attenuazione verso le aree fondiarie pertinenti agli alloggi.
- posizionare i locali che necessitano di maggiore quiete (camere da letto) sul lato dell'edificio meno esposto al rumore del traffico,
- di utilizzare materiali con elevato potere fonoassorbente.