

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

PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE "BELVEDERE"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 26 giugno 2015

La Ditta

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

il Progettista

Arch. Daniela Pitton

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

I Dati urbanistici di riferimento nonché la verifica degli standards sono già stati descritti ampiamente nella Relazione Urbanistica.

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

Secondo le previsioni del P.A.T., Norma Generale, N.T.A.,

Art. 27. AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA in queste zone sono consentite le destinazioni previste nelle Prescrizioni, ossia - *"Negli ambiti dedicati alla residenza sono consentiti destinazioni anche diverse dalla residenza come negozi, botteghe artigiane, uffici, locali di spettacolo e di ritrovo, ristoranti e attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste e recanti pregiudizio all'igiene e al decoro"*

Nel presente Piano di Lottizzazione attualmente è prevista la destinazione residenziale ma sono comunque consentite le destinazioni previste nelle Prescrizioni del P.A.T. Nel caso di destinazioni future diverse dalla residenza, la dotazione degli spazi pubblici della Lottizzazione dovrà essere adeguata a quella della nuova destinazione.

2.1 Disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive

La tipologia scelta per i singoli lotti sarà stabilita in funzione della dimensione dei lotti stessi, delle distanze dai confini e dalla altezza massima. I singoli lotti potranno essere accorpati o ulteriormente suddivisi, a seconda della loro dimensione, con conseguente variazione della volumetria, oppure traslare anche solo le volumetrie da un lotto all'altro, per un massimo del 20% della rispettiva superficie fondiaria nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Si potranno inoltre apportare modifiche e spostamenti agli accessi dei singoli lotti, per adeguarli al futuro progetto architettonico dei singoli edifici. Nei Lotti A, B, C e D che si affacciano sia sulla strada interna di lottizzazione e sia su Via D. Paolo Carniel, sono stati previsti due accessi carrai, uno per l'entrata e l'altro per l'uscita dei veicoli, al fine di agevolare le manovre e migliorare il fluido viabilistico.

2.2.1 Disposizioni planovolumetriche

L'intero ambito è suddiviso in 11 lotti edificabili denominati rispettivamente "Lotto A, Lotto B, Lotto C, Lotto D, Lotto E, Lotto F, Lotto G, Lotto H, Lotto I, Lotto L, Lotto M".

I singoli interventi edilizi del comparto dovranno essere uniformati alle indicazioni planovolumetriche consentite in questa zona dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare gli edifici non dovranno avere più di due piani fuori terra abitabili e le coperture dovranno essere a "capanna"; potranno invece essere realizzate a padiglione o con tetto piano per brevi tratti, le coperture dei corpi secondari, dei volumi tecnici o dei vani scala. Sostanzialmente potranno essere differenziati quei corpi "accessori" che compongono il volume dei singoli edifici.

2.2.2 Disposizioni tipologiche

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

2.2.2.1 Lotto A e Lotto M

La tipologia del lotto dovrà essere bifamiliare o plurifamiliare, oppure villetta unifamigliare se il lotto viene suddiviso in più lotti. La tipologia scelta dovrà essere inserita armonicamente nel paesaggio. Se la cubatura assegnata al lotto non verrà esaurita interamente potrà essere recuperata e traslata su un altro lotto, per un massimo del 20%, oppure, se maggiore, ridistribuita su più lotti.

Gli edifici dovranno avere altezza massima 6,80 ml.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto del R.E. e delle distanze dai confini, o in aderenza per edifici 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, C, D, E, F, G, H, I e L

La tipologia del lotto dovrà essere a casa singola oppure bifamiliare o plurifamiliare, se il lotto viene accorpato con un altro o più lotti. La tipologia scelta dovrà essere inserita armonicamente nel paesaggio. Se la cubatura assegnata al lotto non verrà esaurita interamente potrà essere recuperata e traslata su un altro lotto, per un massimo del 20%, oppure, se maggiore, ridistribuita su più lotti. Gli edifici dovranno avere altezza massima 6,80 ml.

Nel lotto è consentito la costruzione di pompeiane nel rispetto del R.E. e delle distanze dai confini, o in aderenza per edifici 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.

2.2.3 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, in pietra, oppure in legno o in metallo per particolari elementi architettonici.

2.2.3.2 Serramenti esterni

I serramenti saranno in legno, e se necessario, essere dotati di oscuri ad ante. Sono ammesse le tapparelle e serramenti metallici, purchè laccati e/o tinteggiati similmente agli altri serramenti, per raggiungere standars maggiori di risparmio energetico.

2.2.3.3 Archi e altri elementi architettonici

E' consentita la realizzazione di elementi architettonici, quali archi, purchè inseriti armonicamente nel contesto.

2.2.3.4 Coperture

Le coperture dovranno essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e rispettare rigorosamente le pendenze che caratterizzano le coperture tipiche degli edifici circostanti.

I tetti devono essere a falde inclinate non rivolte verso l'interno, con pendenza secondo il Regolamento edilizio compresa fra un minimo del 33% ad un massimo del 45%. Va però detto che nelle immediate vicinanze molti edifici esistenti hanno una pendenza del 30%. Motivo per cui nella progettazione le future costruzioni avranno una pendenza compresa tra il 30% e il 45%.

Sono consentite coperture piane per brevi tratti se inserite architettonicamente nel contesto.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi tradizionali. Sono ammessi altri materiali purchè si inseriscano in maniera armonica con l'ambiente. Gli sporti di linea della copertura potranno essere realizzati con una linea "sagomata" in calcestruzzo oppure con travetti in legno e sovrastante tavolato.

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

Le recinzioni sul fronte strada potranno essere realizzate con siepi, cancellate, muri pieni oppure con muretti e sovrastante ringhiera metallica, per un'altezza massima di ml. 1.50. In corrispondenza degli incroci, ferma restando l'altezza massima di ml. 1,50, la parte non trasparente della recinzione non potrà superare l'altezza di 0,50 ml, al fine di garantire una migliore visibilità viabilistica.

L'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avverrà direttamente dalla strada, per cui il passo carrabile dovrà essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale assicurando buona visibilità al conducente.

L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato di ml. 5,0 allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Le recinzioni che divideranno le singole proprietà, non prospicienti la strada, potranno essere realizzate anche con rete metallica zincata ed eventualmente plasticata colore verde, abbinata 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 Mitigazione Ambientale allegato al presente Piano di Lottizzazione.

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.

ZONA C3/101 VILLA DI CORDIGNANO

DATI URBANISTICI E STANDARDS - DESTINAZIONE RESIDENZIALE

lotto	superficie fondiaria	cubatura max. edif.
A	1551 m ²	1556 m ³
B	756 m ²	550 m ³
C	762 m ²	550 m ³
D	765 m ²	550 m ³
E	748 m ²	550 m ³
F	737 m ²	550 m ³
G	707 m ²	550 m ³
H	711 m ²	550 m ³
I	717 m ²	550 m ³
L	736 m ²	550 m ³
M	1482 m ²	1450 m ³
Totale	9672 m²	7956 m³
SUPERFICIE TERRITORIALE RILEVATA		
		12327 m ²
SUPERFICIE RICADENTE IN ZONA A SERVIZI AREE ATTREZZATE A PARCO-GIOCHI-SPORT		
		104 m ²
SUPERFICIE TERRIT. ZONA C3		
		12223 m²
DENSITA' TERRITORIALE		
		0,70 m ³ /m ²
TOT. VOLUMETRIA DI PIANO		
		8556 m ³
VOLUMETRIA CEDUTA con Accordo di Programma "Carlet" al lotto identificato al F.8 mapp.1082 per costruzione Edificio Unifamiliare - Permesso di Costr. n°1486 del 22.07.2014		
		-600 m ³
TOT. VOLUMETRIA INSEDIABILE		
		7956 m³
ABITANTI INSEDIABILI (150 m³/abitante)		
		53 abitanti
ALTEZZA MAX. EDIFICI		
		ml. 6,80
DISTANZA DAI CONFINI		
		ml. 5,00 oppure in aderenza
DISTANZA DA ALTRI EDIFICI		
		ml. 10,00 ml. 6,00 pareti non finestrate
DISTANZA DALLE STRADE		
		come da N.T.A. SALVO LE DIVERSE DISTANZE PREVISTE NELLA TAV. 3
SUP. A VERDE PUBBLICO		
		343 m ² > 331,25 m ² min.
SUP. A VERDE PRIMARIO (6,25 mq/ab)		
		331,25 m ² min.
SUP. A VERDE SECONDARIO (6,25 mq/ab)		
		331,25 m ²
SUP. A VERDE MONETIZ (3 mq/ab)		
		159 m ²
SUPERFICIE A PARCHEGGIO		
		430 m ² > 424 m ² min.