

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO / SARTOR

integrazioni / conformazione rif. prat. 2019p0062

INDICE

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI	2
ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO	2
ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	3
ART. 4 - EDIFICAZIONE.....	3
ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO	3
ART. 6 - DISTACCHI.....	3
ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE.....	3
ART. 8 - AREE SCOPERTE	4
ART. 9 - POSTI AUTO	4
ART. 10 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE	4
ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	4
ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI	4
ART. 13 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	6
ART. 14 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI.....	6
ART. 15 - PRESCRIZIONI NORMATIVE	7
ART. 16 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI	7
ART. 17 - RECINZIONI	7
ART. 18 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE.....	7
ART. 19 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO	7

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano di Recupero è quella classificata dalla ZTO A/91 nell'attuale P.I. e compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli elaborati, parti integranti del Piano stesso con elaborati e tavole aggiornate a giugno 2019:

- Relazione generale
- Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e prontuario per la mitigazione ambientale
- Copia dei titoli di proprietà dei mappali interessati dal piano di lottizzazione
- Relazione geologica e geotecnica e idrogeologica
- Tav. 1 - Estratto di mappa
- Tav. 2 - Planimetria opere di urbanizzazione e sottoservizi
- Tav. 3 - Pianificazione
- Tav. 4 - Relazione fotografica
- Tav. 5 - Compensazione grafica
- Tav. 6 - Planimetria dello stato di fatto e documentazione fotografica, profili tipo
- Tav. 7 - Planimetria dello stato di progetto e profili tipo

Il Piano di recupero viene attuato nel rispetto delle norme del P.A.T. e P.I. vigenti, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

Non sono previste opere stradali all'interno del Piano di Recupero.

Gli impianti tecnologici e le strade possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Recupero nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito qual'ora previste e meglio identificate negli elaborati grafici.

Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.d.R., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel P.A.T e nel P. I. vigenti.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

superficie territoriale (St):	2394,40 m ²
superficie fondiaria (Sf):	2394,40 m ³
rapporto di copertura (Sc):	0,25 m ² /m ²
indice territoriale (It):	1,50 m ³ /m ²
capacità edificatoria (Snp):	3591,60 m ²
altezza massima H:	7,50 m / 2 piani fuori terra e in alternativa quanto stabilito dall'art.6
NTdelle NTO del PI vigente	
Abitanti teorici:	-
Standard a verde:	non richiesto
Standard a parcheggio	non richiesto

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Recupero sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente per le zone A (Art. 6 N.T.O del P.I.).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale non sono concesse e non saranno ammessi cambi d'uso.

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'area di recupero è suddivisa in due (2) lotti edificabili, è ammessa variazione nella suddivisione, è ammesso l'accorpamento di singoli lotti, la possibile variazione successiva dei confini dei lotti all'interno del perimetro d'ambito non costituirà variante di piano. Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto sommariamente delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto tav. 2 e 3 come base dei criteri di progettazione.

Per i tipi edilizi la volumetria massima è fissata dal planivolumetrico delle tav. 2 e 7, mentre la volumetria minima consentita è pari al 60% di quella massima.

Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggiali, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del P.I. e Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO

La composizione planimetrica rappresentata nella tav. 7 ha carattere indicativo nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.R. e quelle contenute nel P.I.

Hanno particolare carattere prescrittivo:

- ✓ la destinazione d'uso nei limiti previsti delle presenti norme adeguate al P.I.;
- ✓ l'altezza massima degli edifici;
- ✓ la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;

La composizione planimetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la larghezza e la lunghezza degli edifici.

ART. 6 - DISTACCHI

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 m nel caso di pareti finestrate e di 5 m nel caso di pareti prive di finestre. Qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a 5 m.

La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 m, salvo diverso accordo tra i confinanti.

Tale accordo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei registri ipotecari.

Distanza tra fabbricati è la distanza minima fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; non vengono considerate per tale verifica le pertinenze esistenti e legittimate su lotti contermini con altezza inferiore a 2,5 m, così pure i gazebo, i pergolati, le cassette in legno e gli arredi da giardino.

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra. In ogni caso per l'altezza massima degli edifici si fa riferimento a quanto prescritto, per le zone A, dall'art. 6 delle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

ART. 8 - AREE SCOPERTE

Le aree scoperte ad uso esclusivo che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato. Si predilige la scelta di pavimentazione semipermeabili. Non sono previste aree a verde pubblico.

ART. 9 - POSTI AUTO

Ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di un posto macchina coperto; un secondo posto auto deve essere previsto nell'area fondiaria in prossimità dell'accesso carraio. Non sono previsti parcheggi di uso pubblico.

ART. 10 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE

Secondo quanto disposto da Alto Trevigiano Servizi è possibile collegarsi alla rete di smaltimento consortile presente nella area urbanizzata limitrofa. Modalità come da prescrizioni dell'ente gestore.

In alternativa, I reflui di origine civile devono essere smaltiti all'interno dei singoli lotti mediante trattamento primario con vasca Imhoff per la chiarificazione dei liquami e la digestione anaerobica dei fanghi e uno secondario di scarico negli strati superficiali del suolo (subirrigazione o fitodepurazione). E' fatto obbligo di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensagrassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di trattamento.

Modalità per lo smaltimento autonomo come da prescrizioni dell'ente gestore.

Le acque di origine meteorica devono essere smaltite come da prescrizione delle NTO del PI vigente.

Nella TAV. 02 sono rappresentati i sistemi di smaltimento delle meteoriche.

Viene richiesto il parere del Consorzio Piave ai sensi dell'art. 14 comma 7 delle norme tecniche del PAT poichè trattasi di piano attuativo.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Non sono previste opere di urbanizzazione da cedere al pubblico.

Sono previste opere di urbanizzazione quali i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione degli accessi al fondo deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del regolamento edilizio vigente e norme nel Comune di Volpago del Millo.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.

integrazioni / conformazione rif. prat. 2019p0062

Povegliano, 16.06.2020

I professionisti incaricati

Arch. Eros Conte
Arch. Marco Salvador
Geom. Conte Morris

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

integrazioni / conformazione rif. prat. 2019p0062

INDICE

ART. 13 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	6
ART. 14 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI.....	6
ART. 15 - PRESCRIZIONI NORMATIVE	7
ART. 16 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI	7
ART. 17 - RECINZIONI	7
ART. 18 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE.....	7
ART. 19 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO	7

ART. 13 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente “Prontuario per la mitigazione ambientale” accompagna l’attuazione del Piano di Recupero Z.T.O. A/91.

Esso contiene un corpo articolato di indicazioni normative e descrittive che integrano le Norme Tecniche di Attuazione per la regolamentazione degli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali previsti dal Piano di Recupero.

ART. 14 - SCOPO DEL PIANO E PRESCRIZIONI GENERALI

Il terreno di intervento attualmente a verde di pertinenza della residenza del Signor [REDACTED] presenta un andamento pressoché pianeggiante. Per le sue caratteristiche l'area possiede un discreto pregio ambientale e paesaggistico in quanto inserita all'interno di un contesto residenziale che ha conservato nel tempo la propria fisionomia a sud est e dalla diffusa urbanizzazione della zona a nord ovest. In tal senso il progetto di recupero dell'area punta alla realizzazione di un intervento residenziale a bassa densità nel rispetto dei caratteri insediativi e dei particolari costruttivi contenuti nelle norme generali del P.AT. e del P.I. al fine di armonizzare quanto più possibile il nuovo insediamento al contesto circostante. E' prevista la possibilità, attraverso uno studio dei caratteri distributivi e tecnologici di proporre un intervento residenziale volto all'architettura contemporanea.

A tale scopo il Piano pone particolare attenzione alla definizione delle tipologie edilizie e degli elementi di finitura degli edifici che dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali tradizionali ad eccezione di progetti ad elevato contenuto tecnologico ed architettonico. Si ritiene inoltre che in tale ambito potranno trovare ideale applicazione le tecniche costruttive proprie dell'architettura sostenibile la quale, come noto, prevede il rispetto di particolari requisiti a livello di progettazione edilizia, di materiali, tecniche costruttive e risparmio energetico.

Anche per quanto riguarda le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici il Piano ne prevede la sistemazione a verde/giardino con la piantumazione di essenze arbustive e/o d'alto fusto tipiche della flora locale. E proprio la destinazione a verde piantumato della gran parte delle aree scoperte, potrà determinare condizioni favorevoli per la formazione di altre nicchie ecologiche in aggiunta a quelle esistenti nella territorio circostante.

Per quanto riguarda inoltre le problematiche legate all'accessibilità dell'area, essa risulta facilmente collegabile a tutti i principali servizi e reti presenti lungo la viabilità comunale.

Da una attenta valutazione delle alterazioni delle componenti ambientali eventualmente indotte dagli interventi previsti, si può affermare che trattandosi di interventi volti a consentire la realizzazione di una nuova costruzione in zone già edificate non si verificheranno significative azioni di disturbo o alterazioni sulle componenti ambientali; gli effetti negativi saranno soprattutto correlati alla durata dei cantieri per la realizzazione dei sottoservizi in area pubblica a servizio dei lotti in proprietà, alle modalità di realizzazione degli stessi. I materiali dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente e si dovranno mettere in atto tutte le precauzioni per ridurre al minimo l'inquinamento acustico, del suolo e delle acque. Si ritiene inoltre necessario che vengano comunque rispettate le norme di attuazione proposte che prevedono per ogni singolo intervento edificatorio la sistemazione a verde dell'area scoperta, con la prescrizione di mettere a dimora piante arboree ed arbustive tipiche della flora locale.

Nel complesso si può dunque concludere che le scelte operate nella redazione del Piano di Recupero, sia per quanto riguarda le soluzioni tipologiche/architettoniche degli edifici che la sistemazione a verde consente di mitigare significativamente l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione del nuovo insediamento residenziale.

ART. 15 - PRESCRIZIONI NORMATIVE

Le disposizioni contenute nei paragrafi seguenti integrano e dettagliano il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero fornendo indicazioni per quanto attiene in particolare l'aspetto architettonico degli edifici di cui è ammessa la costruzione e la sistemazione delle aree scoperte.

ART. 16 - DISCIPLINA PER I NUOVI FABBRICATI

I nuovi fabbricati possono riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante, in alternativa è possibile proporre edifici rivolti ad un'architettura contemporanea.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche e la sostenibilità degli edifici la composizione dovrà prevedere:

- La minima occupazione del suolo possibile.
- In generale, le nuove costruzioni potranno essere realizzate in forme regolari con volumi liberamente articolati purché la sagoma risultante sia contenuta nei limiti dei parametri geometrici prefissati dagli strumenti attuativi in vigore.
- In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale è preferibile che gli edifici di nuova costruzione siano posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con massimo di variazione da 40° ovest a 50° est; le distanze tra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
- Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa saranno preferibilmente disposti a sud-est, sud e sudovest; gli spazi che hanno bisogno di meno illuminazione e riscaldamento (ripostigli, lavanderie, corridoi, scale, autorimesse) dovranno essere disposti lungo il lato nord e servire da spazio tampone tra il fronte più freddo ed il resto dell'edificio.

Sono ammesse scale esterne.

Nel caso di copertura a falde, esse dovranno avere pendenza compresa tra il 25% e 50%.

E' ammessa la copertura piana.

È ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari del tipo integrato nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso".

ART. 17 - RECINZIONI

La recinzione tra il lotto A e il lotto B potrà essere realizzata in cancellate, muri, grigliati, siepi ecc., e non superare l'altezza di 1,50 m misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, in ogni caso la parte cieca può superare l'altezza di 0,50 m, fino ad un massimo di 1,50. Le siepi possono raggiungere l'altezza massima di 2,0 m.

ART. 18 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A VERDE

Gli spazi aperti di proprietà privati dovranno essere preferibilmente sistemati a verde, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona; Si vedano le indicazioni riportate nel prontuario per la mitigazione ambientale del P.I. del Comune di Volpago del M.llo.

Le pavimentazioni dei percorsi e/o degli spazi funzionali strettamente necessari saranno realizzate in modo da consentire un facile assorbimento delle acque meteoriche. A titolo orientativo si consigliano materiali quali: ciottolato, selciato, lastricato, pietra lavorata, cubetti di porfido, "macadam", terra stabilizzata. Sono comunque ammessi: lastre di porfido, lastre di cemento lavorato, pietra liquida, elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella, asfalto a semipenetrazione.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini portarifiuti, corpi illuminanti ecc.), dovranno armonizzarsi con il contesto sia per quanto riguarda i materiali che le caratteristiche formali.

ART. 19 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO

Non sono previsti spazi destinati a parcheggio pubblico.

Per i parcheggi privati è consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella e/o in stabilizzato o asfalto a semipenetrazione. La pavimentazione dovrà in ogni caso garantire un facile deflusso delle acque meteoriche e dovrà essere prodotta valutazione di compatibilità idraulica ed eventualmente previsto ulteriore sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

integrazioni / conformazione rif. prat. 2019p0062

Povegliano, 16.06.2020

I professionisti incaricati

Arch. Eros Conte
Arch. Marco Salvador
Geom. Conte Morris