

Marzo 2024

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCHITETTO LINO PELLIZZARI
VIA GAIDOLA n. 28/11 – 31010 FONTE (TV)
Cell. +39 340 3998076
linopellizzari@libero.it

COMMITTENTE: **ASSIROSSANO SRL**
(ex ROXIUS SRL)
VIA PODGORA n. 19
CASTELFRANCO VENETO (TV)

Mauro Silvano Latini
Via dei rù 5, 31020 San Zenone degli Ezzelini
(Tv)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI SAN ZENONE DEGLI EZZELINI – PROVINCIA DI TREVISO - Località Cà Bembo

MODIFICHE MARZO 2024

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
“Residence tra le Colline”

1° STRALCIO

Il progettista
Arch. Lino Pellizzari

Piano di Recupero di Iniziativa Privata

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata interessa un'area individuata con apposita grafica nelle tavole di piano e catastalmente così individuate:

Comune di San Zenone degli Ezzelini

Foglio n. 7

Mappali n.1121 – 1122/parte – 1123 – 1124 – 1125 – 1126 – 407 - 643

Art. 2 - Elaborati di piano

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- **Tav. n. 1** ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – ESTRATTO P.A.T.I. – P.I. RILIEVO FOTOGRAFICO
 - **Tav. n.2** RILIEVO TOPOGRAFICO QUOTATO – SCHEMA DI AMPLIAMENTO AREA – INDIVIDUAZIONE OPERE REALIZZATE FUORI AMBITO.
 - **Tav. n. 3** CALCOLO STANDARDS URBANISTICI
 - **Tav. n. 4** CALCOLO PLANIVOLUMETRICO - SEZIONI TIPO - TIPOLOGIE ABITATIVE
 - **Tav. n. 5** PLANIMETRIA GENERALE E AREE DA CEDERE AL COMUNE
 - **Tav. n. 6** SCHEMA RETE TECNOLOGICA – FOGNATURA – ACQUE NERE
 - **Tav. n. 7** SCHEMA RETE TECNOLOGICA – ACQUEDOTTO
 - **Tav. n. 8** SCHEMA RETE TECNOLOGICA – ENEL
 - **Tav. n. 9** SCHEMA RETE TECNOLOGICA – GAS METANO
 - **Tav. n. 10** SCHEMA RETE TECNOLOGICA TELECOM – ILLUMINAZIONE PUBBLICA – SEZIONE
 - **Tav. n. 11** SEGNALETICA STRADALE – VERDE PUBBLICO E ARREDO URBANO
 - **Tav. n. 12** SCHEMA RETE TECNOLOGICA – ACQUE PIOVANE
-
- **RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA**
 - **SCHEMA DI CONVENZIONE**
 - **RELAZIONE GEOLOGICA**
 - **PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO IN AMBITO E FUORI AMBITO**

Art. 3 - Disciplina degli interventi

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero descritti nelle tavole di progetto sono soggetti alle norme generali contenute nel P.A.T.I. – P.I. e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli nel rispetto delle seguenti definizioni:

- Ambito di possibile edificazione: è l'ambito all'interno del quale debbono essere collocati i nuovi edifici da realizzarsi isolati, unifamiliari o bifamiliari, **inoltre nei lotti 3 e 10 è prevista anche la possibilità di edificazioni di fabbricati plurifamiliari** : tutti i volumi fuori terra devono essere realizzati all'interno di tale limite nel rispetto delle presenti norme, con l'eccezione di sbalzi, pensiline od altri elementi architettonici
-
- Massimo volume realizzabile: è il massimo volume realizzabile all'interno dell'ambito di possibile localizzazione degli edifici.
Ogni lotto della lottizzazione predispone la max. volumetria ammissibile che complessivamente non supera mc. 7600 più 20% dei portici in riferimento alla Tav.04 *Calcolo Planivolumetrico*

Il calcolo volumetrico fa riferimento alla quota di campagna indicata negli elaborati grafici per ogni lotto.

Altezza degli edifici: corrisponde alla differenza fra la quota del piano di campagna indicata negli elaborati grafici per ogni lotto e quella dell'intradosso dell'imposta del solaio dell'ultimo piano praticabile.

- Destinazioni d'uso: sono quelle previste dall'art. 64 delle N.T.O. del P.I. – Zone residenziali di espansione inedificate di tipo "C2" per quanto riguarda sottozona del UMI/38 – C2/16, e dall'art.69 delle NTO - Zone per insediamenti commerciali, artigianali e direzionali in riferimento alla sottozona del UMI/38 – D4/3 dove saranno conservati i due fabbricati esistenti in cui si trovano attività commerciali e artigianali di servizio per 3.476 mc e la residenza per 500 mc.
- Aree a parcheggio: è la localizzazione degli spazi pubblici da destinare alla sosta degli autoveicoli: esse dovranno essere pavimentate ed opportunamente curate nella loro realizzazione. In sede di attuazione sono consentite modifiche delle aree e/o dei loro perimetri per meglio adeguarle alla situazione dei luoghi;
- Aree a verde: è la localizzazione dell'area a verde pubblico che dovrà essere inerbita e piantumata con essenze arboree d'alto fusto ed arbustive compatibili con la flora locale nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario .
- Aree private: comprende le aree riservate prevalentemente all'edificazione, parcheggio privato, accessi, cortile e/o giardino;

Art. 4 - Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme e dei seguenti parametri edificatori.

- Volume residenziale max mc	7600
- Volume ad uso portico 20% del volume residenziale.....	1520
- Volume comm/direz. max. mc.	2.315
- Sup. coperta complessiva	20%
- Altezza max.	7.50 ml
- Distanza dalle strade:	5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati:	10,00 ml.
- Distanza dai confini:	5,00 ml,

La proposta planimetrica riportata nella TAV.04 *Calcolo planivolumetrico* di progetto è da ritenersi indicativa per quanto riguarda la disposizione della sagoma residenziale ed eventuali accessi pedonali al lotto e prescrittiva per quanto riguarda collocazione accessi carrai ed eventuale realizzazione ai sensi dell'art.7 *Realizzazione garage*.
Il planivolumetrico previsto costituisce comunque guida per la progettazione esecutiva.

EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

E' ammessa la realizzazione di edifici isolati unifamiliari e bifamiliari nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- coperture: la morfologia delle coperture deve uniformarsi ai tipi tradizionali preferibilmente a due falde coincidenti nel colmo, preferibilmente in asse, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato. La pendenza delle falde del tetto deve essere compresa tra 35% e il 44 %.
Si prevede la possibilità di realizzare la copertura piana per una parte dell'edificio, all'interno di una progettazione complessiva con copertura a due falde. Sono ammessi abbaini e lucernai. Si ricorda che la realizzazione di pannelli fotovoltaici e/o solari per promuovere l'efficienza energetica dei fabbricati deve essere complanare alle falde qualora destinata alla copertura.
- murature e rivestimenti: sono ammesse murature intonacate e/o a faccia vista in mattoni di laterizio o in pietra e sasso e in brevi tratti i rivestimenti con diversi tipologie dei materiali.
- componenti cromatiche: dovranno armonizzarsi con quelle tipiche del luogo, in ogni caso non sono ammesse colorazioni forti che mettono in evidenza i singoli fabbricati e contrastano con il paesaggio.

- aperture e serramenti: le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con il progetto architettonico del fabbricato. Non sono ammessi i fori ad arco e con le forme circolari. Non sono previsti i particolari vincoli relativi ai serramenti e relativi oscuranti, ciò permette di utilizzare i scuri tradizionali in legno, sistemi a tapparella, avvolgibili elettrici in pvc per le vetrate e sistemi oscuranti più moderni tipo parasole.
- La tipologia edilizia applicata è quella dei fabbricati unifamiliari e bifamiliari con due piani fuori terra come da elaborati grafici allegati – Tav.04 *Calcolo planivolumetrico e tipologie edilizie* - Tav.05 *Planimetria generale*:
 - a) fabbricato a due piani fuori terra in cui 2° piano mansardato
 - b) fabbricato a due piani fuori terra in cui 2° piano con soppalco non abitabile
 - c) fabbricato a due piani fuori terra in cui 2° piano con soffitto piano
 In ogni caso le tipologie edilizie proposte sono da intendere indicative purché rispettano altezza max di m. 7,50
- Sono ammessi accorpamenti di potenzialità edificatorie di più lotti previsti nella Tav.04 *Calcolo Planivolumetrico* , sempre nel rispetto delle tipologie edilizie previste dal piano di recupero in oggetto.
- Siano previsti idonei vespai per i locali a contatto con il terreno per l'allontanamento del gas Radon

PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

- Non sono ammesse superfetazioni quali tettoie, prefabbricati in genere.
- Nella zona residenziale prevedere al meno un posto auto privato per lotto ciò corrisponde al minimo n° 10 posti macchina oltre a quanto è previsto dalla L.n.122/89, accessibili liberamente dalla strada di servizio.
- Sono ammesse le realizzazioni delle piscine scoperte con i relativi accessori sempre nel rispetto del paesaggio collinare a terrazze.

Art. 5 - Sistemazione aree esterne

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici dovranno generalmente essere sistemate a giardino, cortile e/o orto. E' ammessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale.

Art. 6 - Recinzioni

Salvo soluzioni particolari da valutarsi caso per caso, sono da preferirsi recinzioni costituite da siepe viva. La zoccolatura fuori terra dei muri tra le proprietà confinanti è condizionata dalle esigenze progettuali riferite all'incorporamento dei fabbricati nella collina con andamento della strada di servizio di pendenza circa 9 %, in conseguenza variano da 30 – 150 cm. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica in particolar modo lungo il fronte stradale.

Per garantire uniforme ed equilibrato decoro urbanistico della lottizzazione residenziale si prescrive quanto segue:

a) Ringhiere

Tutte le ringhiere comprese quelle che limitano la terrazza sopra il garage, devono seguire la stessa linea progettuale in riferimento ad elaborati grafici allegati (allegato A)

b) Muri di sostegno tra i lotti confinanti

I muri di sostegno possono essere rivestiti in pietra, sasso o mattoni di laterizio a faccia vista della colorazione chiara, tenue, o semplicemente intonacate sempre in colorazione chiara, tenue.

Art. 7 – Realizzazione garage

La presente lottizzazione è stata progettata appositamente per adattarsi al paesaggio con lo spirito di conservare il territorio collinare. Per garantire al massimo la funzionalità della lottizzazione e valorizzare l'andamento naturale a terrazze sono state fatte delle scelte progettuali.

Date le prescrizioni (vedi Tav.04 – *Calcolo Planivolumetrico*) :

1. è ammessa l' edificazione dei garage seminterrati lungo il confine nord con estradosso del solaio allineato alla quota del muro di contenimento confinante ed in ogni caso non superiore a 60 cm della quota di campagna del lotto confinante indicata nei elaborati grafici,
2. inserimento l'autorimessa con il salto di quota di 100 -120 cm confronto la quota di campagna del lotto
3. la superficie sopra l'autorimessa sarà adibita a terrazza protetta con la ringhiera tipo, uguale per tutti i lottizzanti,
4. l'autorimessa non può svilupparsi fuori dal limite della facciata del fabbricato residenziale,

si sottolinea che a tali condizioni vengono detratti dal calcolo planivolumetrico:

- i volumi vincolati ad autorimessa per conseguire i rapporti minimi previsti dalla legge 122/1989 entro un limite massimo di 45 mc per unità abitativa
- il volume del solido autorimessa emergente dal piano di campagna entro un limite di 60 cm della quota di campagna del lotto confinante (tale sporgenza non sarà considerata come superficie coperta)

In conseguenza la distanza dai confini corrisponde alla distanza misurata dal paramento esterno dei volumi degli edifici residenziali (corrispondente alla superficie coperta) al confine di proprietà.

Art. 8 - Viabilità

Il tracciato e la dimensione della strada e marciapiede sono definite nelle tavole di Progetto. In particolare:

- Rete Viaria: la superficie di usura della viabilità principale deve essere realizzata in conglomerato bitumoso, mentre la viabilità interna degli edifici residenziali potrà essere realizzata con altri materiali compatibili per la viabilità;
- Marciapiedi e Verde di Arredo: la larghezza minima dei marciapiedi è stabilita in ml. 1.80. Il marciapiede e il verde di arredo dovranno essere sopraelevati di cm. 15 rispetto alla carreggiata e pavimentati con masselli in cls autobloccanti o similari.
- Sistema Fognario: La rete fognaria per le acque nere sarà realizzata in tubazione giunto a bicchiere in gres di diam. 250 mm, condotta con tubo circolare del diametro e tipologia come da elaborati grafici nei quali lo schema sarà concertato con l'ente competente. Saranno realizzati n° 5 pozzetti fognari di ispezione tipo Komplet, realizzate con elementi prefabbricati delle dimensioni e profondità come risulta dalle elaborazioni di progetto nel rispetto delle reali esigenze di quota del sito con una pendenza di circa 1%. All'ingresso dei lotti saranno realizzati una serie dei pozzetti di interfaccia – pozzetti giro di diam. 425 mm atti all'allacciamento dei nuovi fabbricati. La fognatura delle acque nere della lottizzazione in oggetto sarà allacciata alla fognatura comunale esistente sulla sede stradale tramite il pozzetto d'ispezione nel punto di allaccio con il rinterro ed il ripristino della carreggiata stradale e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

Art. 9 - Subordinazione degli interventi - Convenzione

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa Privata in oggetto, oltre che ai normali adempimenti di legge, anche alla sottoscrizione da parte della Ditta richiedente della Convenzione richiesta dall'art. 4 della L.R. 23/99

Art.10 - Progettazione esecutiva

L'attuazione del PdR è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in esso previste. In questa sede i vari tracciati potranno subire le modifiche per adeguarli alla reale situazione del luogo e per una loro migliore funzionalità.

Art. 11 – Permessi di costruire

E' ammesso il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edilizi previsti dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione. In ogni caso il certificato di agibilità dei fabbricati residenziali possono essere rilasciati anche a collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria in accordo con l'amministrazione comunale.

Art. 12 - Norme finali

Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.O. del P.I., del R.E. del comune di San Zenone degli Ezzelini e della convenzione di cui all'art. 4 della L.R. 23/89

INDICE:

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	2
ART. 2 - ELABORATI DI PIANO	2
ART. 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	3
ART. 4 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	4
ART. 5 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE	5
ART. 6 - RECINZIONI.....	6
Art. 7 - REALIZZAZIONE GARAGE	6
ART. 8 - VIABILITÀ	7
ART. 9 - SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI - CONVENZIONE	7
ART. 10 - PROGETTAZIONE ESECUTIVA	7
ART. 11 - PERMESSI DI COSTRUIRE.....	7
ART. 12 - NORME FINALI	8

Il Progettista

Arch. LINO PELLIZZARI