



DIVISIONE PROGETTI



0422 484672



0422 483931

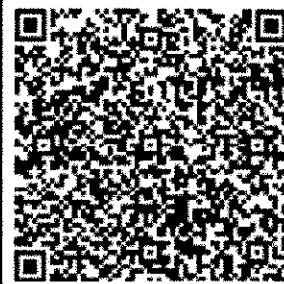


progettazione@gruppogenovese.com



www.gruppogenovese.com

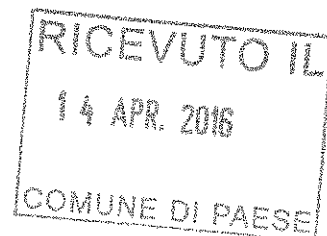
VIA GIOVANNI GASPARDINI, 50 - 31038 - PORCELLENGO DI PAESE (TV)



PAESE - TREVISO PUA "ARV 10"

PROGETTO URBANISTICO :

ALLEGATO 3.2



OGGETTO:

NORME TECNICHE

COMMITTENTE:

NORDEST IMPREGROUP SRL

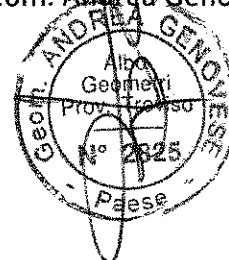
Data 07/04/2016

Studio Tecnico Ass. Genovese

Arch. Vittorino Genovese



Geom. Andrea Genovese



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

1	AMBITO DI APPLICAZIONE	2
1.1	Inquadramento catastale	2
1.2	Inquadramento urbanistico	3
1.3	Modalità di attuazione	5
2	INTERVENTI PREVISTI	5
3	INFRASTRUTTURE E SERVIZI	5
3.1	Percorso carraio a fondo cieco	5
3.2	Reti tecnologiche	6
3.3	Parcheggi pubblici	7
3.4	Verde pubblico e percorso ciclopedonale	7
4	NORME PER L'EDIFICAZIONE	8
4.1	Elementi indicativi	8
4.2	Elementi prescrittivi (caratteristiche dell'impianto, altezze e distanze dei fabbricati)	8
4.3	Recinzioni e aree di pertinenza private	10
4.4	Accessi carrai	10
4.5	Tipologie materiali e finiture dei fabbricati	11
4.6	Tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili	11
4.7	Norme finali	12

1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano gli interventi previsti all'interno dell'ambito individuato dallo strumento urbanistico del comune di Paese come "Scheda ambito ARV/10 - Paese via del Cimitero" nel Repertorio Schede Normativa del Piano degli Interventi, oltre alla contigua UMI 5.6, rientrante nel PUA di progetto.

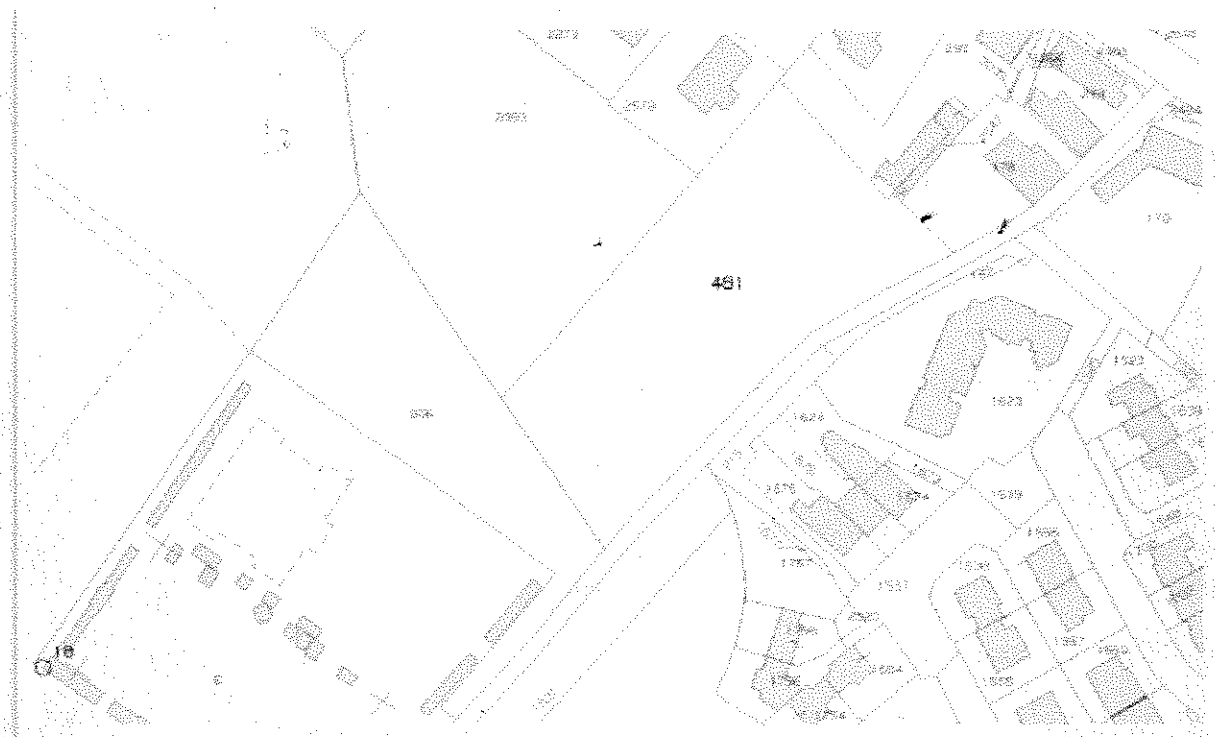
L'area è di proprietà della Società NordEst Impregroup S.r.l. ditta proponente il presente piano urbanistico attuativo.

Il perimetro assoggettato a strumento urbanistico attuativo è graficamente individuato negli elaborati di progetto allegati.

1.1 Inquadramento catastale e visura catastale

La proprietà è catastalmente censita in Comune di Paese, foglio 29 mappale 481 per una superficie di 5.337 mq

In allegato si riportano le visure catastali dell'immobile.



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Denominazione: NORDEST IMPREGROUP S.R.L. Terreni siti nel comune di PAESE (Codice: G229) Provincia di TREVISO
Soggetto individuato	NORDEST IMPREGROUP S.R.L. con sede in TREVISO C.F.: 04203490265

1. Immobili siti nel Comune di PAESE (Codice G229) - Catasto dei Terreni

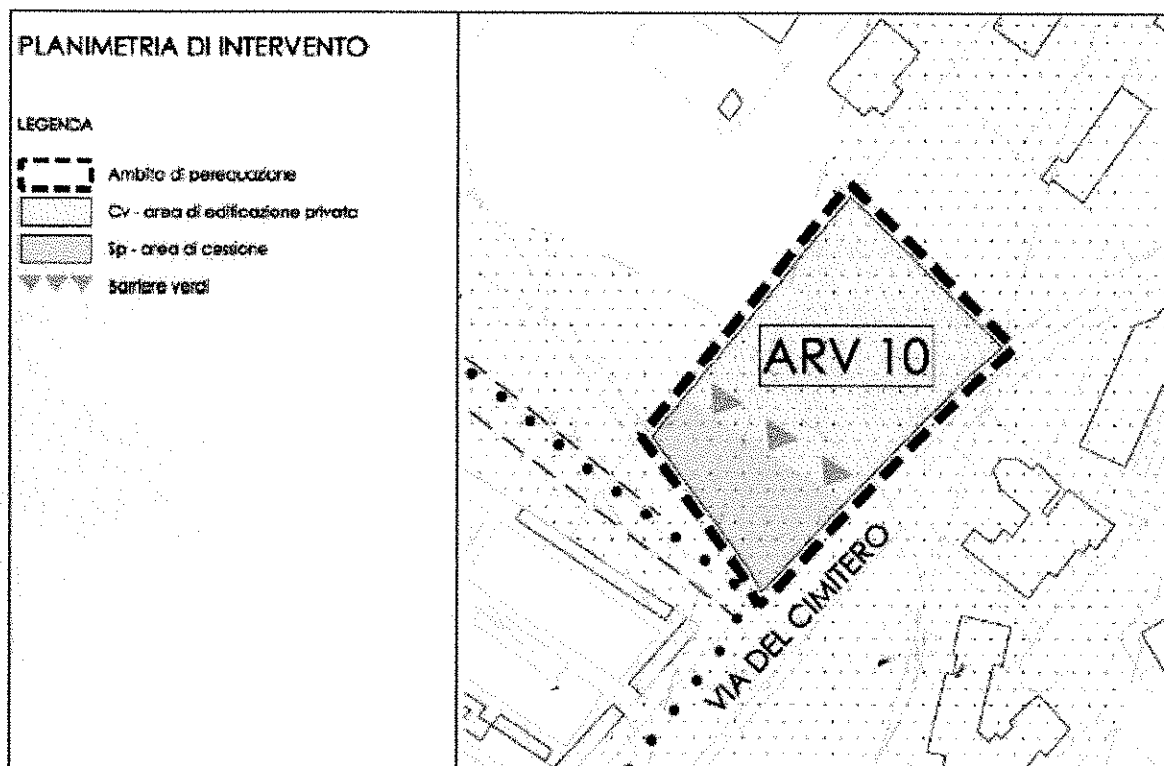
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Parcella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	29	481		-	SEMIN- ARBOR	1	53	37	Euro 86,80 L. 109.409	Euro 28,94 L. 86.039
									Impianto meccanografico del	
									25-06-1975	

Infestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NORDEST IMPREGROUP S.R.L. con sede in TREVISO	04203490265	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 13425. 1/2005 in atti dal 30/05/2005 Repertorio n. 12883 Rogante: FAVALORO ANTONIO Sede: PAESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

1.2 Inquadramento urbanistico

L'ambito, assoggettato a Piano urbanistico attuativo, è normato da specifica Scheda denominata "Scheda ambito ARV/10 - Paese via del Cimitero", allegata al Secondo Piano degli Interventi, adottato con D.C.C. n. 48 del 08/01/2015 e approvato con D.C.C. n. 68 del 23/12/2015. Viene di seguito riportata la citata scheda normativa.



SCHEDA AMBITO ARV/10 – PAESE VIA DEL CIMITERO

Superfici

Superficie territoriale (St) mq 3.298
Aree di cessione (Sp) mq 827/ articolo 35 NTO
Aree a standard primari edificazione privata artt. 23, 24, 25 NTO
Area minima di verde ecologico (Ve) Piano del Verde
Aree di macchia arborea all'interno della Ve Piano del Verde

Parametri urbanistici

Modo di intervento PUA
Indice perequato (Ip) 0,15 (mq/mq St)
Quota minima destinazioni residenziali 60 %
Quota minima destinazioni direzionali/commerciali / %
Quota destinazioni flessibili 40 %
Altezza massima fabbricati ml 9,50
Numero massimo dei piani fuori terra 3
Distanza minima dalle strade ml 5,00
Distanza minima tra fabbricati e dai confini artt. 14 e 15 NTO

Indicazioni Progettuali

Indirizzi ed obiettivi

Sistema insediativo:

- miglioramento della qualità edilizia ed urbana attraverso il coinvolgimento dell'edificazione esistente ricomprendendo le aree interstiziali;

- completamento insediativo di aree interstiziali;
- potenziamento degli spazi di interesse pubblico di interesse frazionale.

Sistema ambientale:

- garantire una buona permeabilità dei suoli;
- arredo arboreo delle strade in funzione ambientale ed ecologica;
- potenziamento del verde con sviluppo della connettività nel sistema a rete.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- potenziamento dei collegamenti ciclopedonali;
- completamento di spazi pubblici a parcheggio a servizio del cimitero.

Prescrizioni

Sistema insediativo:

- la modifica del perimetro dello strumento attuativo così come previsto all'articolo 35 delle NTO, dovrà in ogni caso garantire la realizzazione della viabilità di progetto e degli standard previsti dal PI;
- oltre alla volumetria ammessa sulla base della perequazione urbanistica, è consentita l'edificazione di ulteriori 750 mq di Superficie utile netta a recupero di possibilità edificatorie stralciate dalla UMI 5.6 nella zona storica;
- nel caso di intervento unitario della ARV/10 con la contigua UMI 5.6 di centro storico, è consentito tramite PUA, di trasferire o posizionare parcheggi a servizio dell'intero intervento, anche all'interno della succitata UMI;
- le distanze dei fabbricati dalle strade interne non dovranno essere inferiori a 5,00 ml;
- il Comune destinerà l'area di cessione (Sp) ad attrezzature e servizi di interesse generale; in sede di PUA andranno definite le opere pubbliche da realizzare a cura della parte privata a favore del Comune di Paese, anche esterne all'ambito, a titolo perequativo;
- nella progettazione di spazi pubblici o di uso pubblico, corti comuni, elementi di arredo urbano e recinzioni, si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- la localizzazione delle zone Cv, Sp e Ve è indicativa e andrà verificata in sede di PUA.

Sistema ambientale:

- la viabilità interna all'area dovrà essere corredata da idoneo equipaggiamento arboreo in funzione di miglioramento ecologico ed ambientale;
- va realizzata una barriera verde verso l'area cimiteriale con le modalità previste dal Piano del Verde;
- va limitata al minimo la impermeabilizzazione del suolo ed in ogni caso rispettato quanto previsto a riguardo dal Piano del Verde;
- obbligo di impianto di strutture a verde secondo quanto previsto dal Piano del Verde;
- a garanzia della piena esecuzione dei nuovi impianti, sistemazione e riqualificazione del verde così come indicati nella presente scheda di sottozona, il Comune di Paese potrà richiedere in sede di Convenzione alla ditta lottizzante idonea cauzione a garanzia.

Sistema servizi ed infrastrutture:

- vanno attuate le indicazioni e prescrizioni di compatibilità idraulica dell'elaborato B.2 - Norme Idrauliche - allegate alle Norme Tecniche Operative del PI;
- nella progettazione della viabilità si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Il rapporto tra la classificazione territoriale del P.I. e quella definita dal D.M. n.1444/68 è normata all'art. 86 delle NTO del P.I. che stabilisce, per l'ambito in oggetto, la corrispondenza con la zona C2.

1.3 Modalità di attuazione

Il PUA sarà attuato mediante la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 11/04. L'attuazione del Piano è subordinata al rilascio di:

- Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi edilizi.

2 INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del Piano sono previsti i seguenti interventi:

- la realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale per una volumetria utile netta fuori terra complessiva per circa 4.571,10 mc. Da scheda normativa, sussiste la possibilità di inserire delle destinazioni flessibili per un massimo del 40% di SU;
- l'urbanizzazione dell'area mediante la dotazione degli standard urbanistici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda normativa d'ambito e funzionali all'ambito di intervento (percorso carraio a fondo cieco, parcheggi pubblici, reti tecnologiche, verde pubblico e percorso pedonale).
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali (sia fuori terra sia in autorimessa interrata) di cui alla L. n° 122/89;

3 INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Negli elaborati grafici (Tav. S1 e Tav. 2.3) sono individuate e dimensionate le infrastrutture e le aree a verde e parcheggio pubblico.

3.1 Percorso carraio a fondo cieco

Il PUA ARV 10 avrà un unico accesso carraio; si prevede la formazione di una nuova strada di penetrazione da via del cimitero in modo da poter usufruire della zona a standard verde e parcheggi e per dare accessibilità ai lotti A, B e C.

Il percorso carraio è a fondo cieco e a servizio dei soli lotti privati, delle dimensioni previste dalla vigente normativa comunale di 6,50 m e con la creazione di un "cul de sac" finale atto ad agevolare la manovra carraia.

Il percorso carraio è previsto con finitura in conglomerato bituminoso.

3.2 Reti tecnologiche

Verranno realizzate le seguenti reti di sottoservizi:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - rete acque reflue (nere); | - rete di distribuzione energia elettrica; |
| - rete acque meteoriche (bianche); | - rete di distribuzione telefonica; |
| - rete di approvvigionamento idrico; | - rete di distribuzione del gas. |

Ad eccezione di alcune reti già parzialmente realizzate nel corso degli anni, per la maggior parte dei sottoservizi si partirà con delle nuove ed adeguate linee direttamente da via Roma, in conformità alle indicazioni/prescrizioni degli enti preposti alla gestione del servizio (vedi Tav. S1).

E' prevista la realizzazione ex-novo e la cessione di tutte le reti agli enti di riferimento. Il progetto delle opere di urbanizzazione è redatto assumendo l'ipotesi di destinazione d'uso più gravosa per ciascun impianto tecnologico, rispetto alle possibili destinazioni d'uso previste dalla Scheda Normativa.

Sono previsti tutti gli allacciamenti delle reti tecnologiche in progetto alle condutture comunali esistenti su via Roma e su via del Cimitero.

Gli elaborati grafici di progetto illustrano tracciati e caratteristiche principali delle reti previste.

I tracciati e le caratteristiche delle reti tecnologiche indicati in progetto potranno subire le modifiche necessarie alla definizione esecutiva delle opere e/o conseguente ad indicazioni, esigenze, prescrizioni degli enti erogatori dei servizi.

3.3 Parcheggi pubblici

Tutti i parcheggi esterni sono previsti a standard e vengono organizzati all'interno del percorso carraio a fondo cieco sul fronte di via del cimitero.

I posti auto previsti hanno tipologia a pettine e una superficie minima pari a mq 12,50 con dimensioni minime pari a ml 5,00 x 2,50.

I posti auto saranno realizzati con finitura in conglomerato bituminoso.

3.4 Verde pubblico e percorso pedonale

Il progetto del verde ad uso pubblico è illustrato nell'elaborato grafico Tavola 2.5, mentre i criteri assunti alla base della progettazione del verde sono esplicitati nel documento 3.6 - Relazione Piano del Verde.

Del sistema del verde pubblico fa parte integrante il percorso pedonale che collega la viabilità a fondo cieco con il parcheggio del cimitero.

Il percorso pedonale pubblico è previsto con pavimentazione in conglomerato bituminoso. Tutti i percorsi dovranno rispettare la normativa vigente in materia di barriere architettoniche (D.P.R. n.503/96, D.M. n.236/89, D.GRV. n.1428/11).

4 NORME PER L'EDIFICAZIONE

4.1 Elementi indicativi

La previsione planivolumetrica di edificazione, rappresentata nell'elaborato grafico Tavola 2.2, mostra l'immagine bidimensionale dell'impianto insediativo; essa è illustrativa dell'intervento e non vincolante rispetto alla redazione progettuale definitiva che avverrà necessariamente solo in sede di definizione del progetto edilizio per il permesso di costruire.

4.2 Elementi prescrittivi (caratteristiche dell'impianto, altezze e distanze dei fabbricati)

Gli elaborati grafici Tavola 1.1 e Tavola 2.2 contengono la definizione dell'impianto, delle aree a standard e le norme specifiche per l'edificazione degli edifici del Piano.

L'impianto compositivo proposto conferma la posizione sul lato nord-est del lotto; questo organizza spazi a parcheggio e accessibilità agli spazi pubblici e lotti privati.

Lo spazio pubblico a verde è collocato a nord-est, dove si collocano la strada di penetrazione ai lotti e l'area a parcheggio, e a sud-ovest di fronte all'area cimiteriale.

L'edificazione è suddivisa in 4 corpi di fabbrica denominati A, B, C, D; nella Tavola 2.2 per ogni edificio sono normale la sagoma limite (intesa come limite all'interno del quale si possono sviluppare le superfici coperte dei fabbricati, da non confondersi con la superficie coperta stessa; questi limiti sono volutamente definiti abbondanti rispetto alla superficie coperta che in essa si svilupperà per consentire al successivo progetto definitivo la flessibilità necessaria), la destinazione d'uso ammissibile, il numero massimo di piani, l'altezza massima e le distanze ammissibili dagli altri edifici del Piano e dai confini di zona.

Trattandosi di Piano urbanistico attuativo con previsioni plani-volumetriche sono ammesse per gli edifici interni al Piano, in deroga ai vigenti strumenti urbanistici comunali, distanze inferiori a quelle previste negli artt. 14 e 15 delle N.T.O. del Comune di Paese, come normato nel documento 3.10 – Schema Convenzione.

Nel lotto A è prevista la realizzazione di un fabbricato a tipologia bifamiliare, composto da due piani fuori terra vista l'altezza massima consentita all'interno del tessuto storico di 7,00 m; la distanza dai confini, costituiti dalla viabilità di piano a fondo cieco, è prevista di 4 ml, in deroga ai vigenti strumenti urbanistici comunali, mentre le distanze dai restanti confini di lotto è prevista pari a 5 ml. Determinate previsioni potranno subire modeste modifiche in fase di progettazione esecutiva.

All'interno dei lotti B e C sono previste edificazioni di carattere singolo, pertanto verranno realizzate abitazioni di tipo unifamiliare. Le distanze dai confini e dai fabbricati rispettano la normativa in materia. La destinazione urbanistica prevista è unicamente residenziale; il numero di piani previsto è di massimo 2 piani fuori terra, ma non si nega

la possibilità di gestire un ulteriore piano ad uso solarium vista altezza massima consentita pari a m 9,50. Sono preferibili coperture a falde ma sono ammesse anche le coperture piane.

Nel lotto D, la previsione progettuale è quella di realizzazione di un unico fabbricato composto da più unità abitative. La destinazione urbanistica prevista è residenziale e flessibile; il numero di piani previsto è di massimo 3 piani fuori terra per una altezza massima consentita pari a m 9,50. Sono ammesse le coperture piane.

L'edificazione tra i confini di zona, ARV 10 ed ex UMI 5.6 è prevista a confine, al fine di evitare sprechi di aree utilizzabili come giardini privati e spazi pubblici, vista la formazione di un unico Piano Urbanistico.

L'edificazione dei piani interrati utilizzati ad autorimessa, magazzini e locali accessori, saranno realizzato al di sotto delle aree private rispettando le distanze previste dalle norme di Piano.

4.3 Recinzioni e aree di pertinenza private

Gli accessi pedonali alle aree private potranno avvenire direttamente dalla strada di penetrazione o da via del Cimitero, come indicato nelle tavole grafiche (posizione e numero degli accessi sono indicativi).

Sono previste le seguenti tipologie di recinzione:

- recinzioni che delimitano gli spazi privati verso le aree ad uso pubblico;
- recinzioni tra giardini privati.

Entrambe le tipologie dovranno essere conformi a quanto prescritto nell'art. 37 comma 4 lettera b) del Regolamento Edilizio comunale.

In ogni caso per entrambe le tipologie dovrà essere previsto un progetto unitario, omogeneo per tutto l'intervento.

Sono ammesse tettoie leggere ed in armonia dal punto di vista dell'architettura proposta per i fabbricati a protezione delle zone di accesso ove ubicare campanelli e cassette della posta.

4.4 Accessi carrai

I mezzi privati accedono all'autorimessa interrata (parcheggi ai sensi L. n.122/89) mediante rampa per il lotto D, mentre i lotti A B e C saranno dotati di garage posizionati fuori terra. L'accesso veicolare sarà riservato ai soli residenti.

In sede di permesso di costruire sarà possibile proporre una posizione diversa della rampa di accesso all'autorimessa per i lotti che ne saranno dotati, nonché modifiche di modesta entità alle sistemazioni private indicate, che tuttavia non alterino l'assetto complessivo e il dimensionamento quantitativo previsto nel presente Piano.

4.5 Tipologie materiali e finiture dei fabbricati

L'intervento residenziale previsto dovrà essere caratterizzato da una progettazione omogenea e coerente per tipologia, materiali e finiture impiegate.

I prospetti degli edifici che fronteggiano il verde pubblico centrale saranno prevalentemente caratterizzati da ampie forature, terrazze, logge.

I tetti saranno prevalentemente a falde nei corpi edilizi a destinazione residenziale.

Sono consentiti lucernari, abbaini e terrazze a tasca nelle coperture a falda.

I materiali di finitura esterni saranno: per le murature intonaco con pigmenti a base di terre colorate e polveri di marmo e/o cocciopesto o, in alternativa, rivestimenti con materiali quali pietre tavolati di legno o similari; per le coperture lasciamo libera decisione per la tipologia del materiale vista la tipologia dei fabbricati. E' consentito l'uso di elementi metallici e/o in legno o vetro per serramenti, parapetti, pergolati, elementi strutturali in vista. E' consentito l'uso di metallo o legno per oscuranti, grigliati e/o frangisole.

E' facoltà degli enti preposti al controllo, in sede di permesso di costruire, accettare anche soluzioni diverse da quelle indicate, qualora adeguatamente motivate.

4.6 Tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili

L'uso di tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili sarà adeguatamente sviluppato nella progettazione impiantistica di base degli edifici.

Sarà perseguito il criterio della massima integrazione architettonica di tali tecnologie.

In sede di progetto per il permesso di costruire verranno individuate con precisione tali scelte tecnologiche.

4.7 Norme finali

In caso di contraddizione tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

Per quanto non previsto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici si fa riferimento alla normativa statale, regionale e comunale in vigore all'atto dell'istanza del permesso di costruire.