

Stato di luoghi

L'area è costituita da un appezzamento di terreno di forma regolare, parte con destinazione residenziale e parte agricolo, situato lungo la Via Alcide De Gasperi a circa 1 km dal centro del comune di Riese Pio X.

La strada è accompagnata dalla pista ciclabile, dall'illuminazione pubblica e da tutti i sottoservizi, quali la fognatura nera, Acquedotto, Enel, Telecom e metano, necessari alla fruizione delle nuove unità abitative.

Vincoli e prescrizioni esistenti

L'area presente i seguenti vincoli:

- Zona compresa nel sito Natura 2000 ZPS – IT3240026 (zona di Protezione Speciale "Prai di Godego") art. 30-34;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Zona sismica soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64;

Dati tecnici del Piano Urbanistico Attuativo

- Lotto A:

- Superficie del mappale: mq. 4235
- Superficie dell'area edificabile: mq. 1310
- Indice di edificabilità: 1 mc/mq
- Lotto fondiario: mq. 1.000
- Volume potenzialmente realizzabile: mc. 1310
- Volume in progetto previsto: mc. 900

Standard a verde e parcheggio: (si chiede la monetizzazione totale degli standard)

• Lotto B:

- Superficie del mappale: mq. 4283
- Superficie dell'area edificabile: mq. 1075
- Indice di edificabilità: 1 mc/mq
- Lotto fondiario: mq. 1.000

- Volume potenzialmente realizzabile: mc. 1075
- Volume in progetto previsto: mc. 900
- Standard a verde e parcheggio: (si chiede la monetizzazione totale degli standard)

Gli standard urbanistici a verde e parcheggio, sono calcolati considerando la capacità insediativa teorica, per le aree a prevalente destinazione residenziale, attribuendo ad ogni abitante teorico mc 150 di volume edificabile, con una dotazione minima di aree a standard pari a 15 mq/ab, in riferimento all'art. 8 comma 3 e 4 delle NTO.

Progetto

L'intervento prevede la realizzazione di edifici residenziali unifamiliari, realizzati nel rispetto della volumetria potenzialmente realizzabile per lotto.

Gli edifici saranno destinati a prima casa di abitazione.

I nuovi fabbricati si svilupperanno su uno o due piani fuori terra, le tipologie costruttive utilizzate, quali il portici, logge, forometrie, le dimensioni degli sporti di gronda, il tetto a falde, a padiglione o piane, i pannelli fotovoltaici integrati sul manto di copertura, le recinzioni e l'utilizzo dei materiali di finitura, e rispetteranno la Qualità Architettonica del Prontuario garantendo ai fabbricati un aspetto caratteristico ed in sintonia con le tipologie esistenti in zona.

L'intervento prevede anche la realizzazione dei sottoservizi necessari alla fruizione dell'abitazione quali:

- La rete di raccolta e smaltimento delle acque nere derivanti da bagni, lavanderie e da cucine saranno raccolte nelle apposite vasche a condensa grassi, convogliate nel pozzetto sifone tipo Firenze e successivamente trasferite nel pozzetto di utenza collegato alla fognatura

pubblica presente in Via Alcide de Gasperi, gestita dall'Alto Trevigiano Servizi "ATS";

- La rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche saranno raccolte e convogliate tramite una rete di tubazioni in PVC e pozzetti in CLS in un pozzo disperdenti come da Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata;
- La rete acquedotto collegata con la condotta esistente gestita dall'Alto Trevigiano Servizi "ATS";
- La rete Enel collegata con la linea elettrica esistente;
- La rete Telecom/Tim collegata con la linea esistente;

Infine il piano d'imposta dei nuovi fabbricati è stato calcolato in riferimento alla Valutazione di compatibilità idraulica prevista dall'art. 4 "norme sui fabbricati" del Piano degli Interventi Vigente, pertanto, essendo un terreno permeabile con moderato rischio idraulico il piano d'imposta dell'edificio sarà a + 30 cm rispetto alla quota media del terreno circostante.

Estratti dal Prontuario qualità architettonica (Piano degli Interventi Vigente)

TITOLO III: AMBITO PRIVATO

Art. 7 – Prospetti

Direttive generali

1. Lo schema compositivo di una facciata è in genere determinato in base alla tecnologia costruttiva impiegata. Gli elementi fondamentali della composizione del prospetto sono le partiture dei fori e le dimensioni e le forme delle aperture (finestre, porticati, logge, ecc.). Un elemento rilevante a questo proposito è la posizione di fori di grandi dimensioni funzionali a soggiorni e verande, ma che comunque devono tener conto della tipologia dell'edificio, nonché del suo orientamento e del rapporto con il contesto in cui si inserisce (vicinanza ad altri edifici, a strade, ecc.).

2. Pur raccomandando di mantenere e di reinterpretare i caratteri architettonici e distributivi tradizionali, sono tuttavia ammessi, in ossequio al linguaggio della contemporaneità, per evitare eccessive rigidità impositive e consentire la libera espressione, progetti con impostazioni, soluzioni e materiali completamente innovativi che dovranno comunque ispirarsi alla sobrietà di linguaggio architettonico ed essere coerenti e compatibili con il contesto in cui sono inseriti.

Art. 8 – Portici

Direttive generali

1. I portici costituiscono un elemento caratteristico molto importante dell'edilizia minore e quelli esistenti vanno tutelati preservandone l'integrità tipologico-formale.
2. La disposizione prioritaria è organizzata tipologicamente generalmente sul lato più lungo dell'edificio rivolto verso sud, con la possibilità di realizzare portici anche a nord.
3. Il dimensionamento va proporzionato alla tipologia, alle dimensioni e alla funzionalità dell'edificio.
4. Il foro non va evidenziato in muratura facciavista ma semplicemente intonacato salvo che tutto l'edificio non sia realizzato in muratura laterizia facciavista.
5. La realizzazione dei portici deve essere condotta con soluzioni progettuali che:
 - salvaguardino la forma architettonica del porticato esistente indipendentemente dal tipo di intervento edilizio (restauro o ristrutturazione dei volumi);
 - ripristinino l'aspetto originario dell'immobile nei casi in cui i portici preesistenti siano occlusi da superfetazioni murarie;
 - rendano leggibili ed identificabili gli archivolti, i piedritti e i pilastri della fronte esterna nei casi in cui i porticati occlusi siano utilizzati come vani abitabili dell'alloggio esistente;
 - privilegino le pavimentazioni in acciottolato, lastre di pietra locale o ammattonato in cotto, o comunque di materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

6. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Prescrizioni generali

7. I portici privati e/o destinati ad uso pubblico devono avere:

- ampiezza minima, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, pari a m 1,50;
- altezza minima pari a m 2,70.

8. La superficie coperta dei portici non deve essere superiore al 30% della Sc del fabbricato compreso i portici. Sono ammessi portici in aggetto solo se in continuità con una falda dell'edificio.

9. Sotto i portici pubblici o di uso pubblico sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da inferriate a maglie fitte.

10. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

11. L'ampiezza dei portici privati e/o destinati ad uso pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo.

Art. 10 – Coperture, comignoli, sfiami, antenne e altri apparati tecnici Direttive generali

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico/figurativo e pertanto devono essere concepite in relazione alle tipologie degli edifici e del contesto urbano in cui si inseriscono e con preferenza alle coperture a falde con tegole curve (coppi) e/o con coppi a canale di tipo tradizionale.
2. L'eventuale messa in opera di pannelli solari deve essere effettuata avendo cura di far rientrare detto manufatto tecnologico entro la linea di colmo del tetto
3. Le coperture possono essere a falde inclinate con pendenze preferibilmente comprese tra il 25% ed il 40% e con andamento del colmo parallelo all'asse

- longitudinale del fabbricato, inoltre parte della copertura può essere piana.
4. Soltanto in caso di "rilevante impegno architettonico" sono ammesse le coperture completamente piane, a falde sfalsate, con falde a pendenza rilevante o inconsueta.
 5. Le aperture per l'illuminazione diretta dei sottotetti potrà avvenire tramite abbaini, lucernari, terrazze a tasca o in trincea compatibilmente con il "grado di protezione" dell'edificio, avendo prioritariamente riguardo agli aspetti architettonici, monumentali e ambientali.
 6. Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.
 7. I comignoli a servizio di forni, focolari, caminetti, impianti termici, ecc., dovranno essere realizzati utilizzando tutti gli accorgimenti tecnici affinché le emissioni scaricate in atmosfera non rechino danno o disturbo alle abitazioni circostanti.
 8. I comignoli dovranno in ogni caso essere posti a distanza tale da garantire la sicurezza nei riguardi delle abitazioni circostanti e l'uscita dei fumi dovrà essere posta a adeguata distanza da pareti finestrate.
 9. Gli sfiati dei servizi e delle cucine dovranno essere preferibilmente raggruppati e compresi in torrette analoghe a quelle di camino evitando l'impiego di terminali realizzati in prefabbricati di cemento, in fibrocemento, in laterizio trafileato, in acciaio inox e simili.
 10. Le antenne e/o le parabole dovranno preferibilmente essere installate sulla falda tergale della copertura degli edifici in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici.
 11. Nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni edilizie rilevanti dovranno essere realizzati impianti radiotelevisivi di tipo centralizzato.
 12. Le eventuali apparecchiature tecniche (evaporatori degli impianti di condizionamento, macchine di refrigerazione per il trattamento dell'aria, ecc.) non dovranno alterare la conformazione architettonica e visiva dei tetti, dovranno essere preferibilmente mascherate alla vista sfruttando, possibilmente, elementi strutturali già presenti (logge, terrazze, poggiosi, nicchie) che consentono di ridurre l'impatto visivo. Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari a rispettare i limiti di rumorosità fissati

dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

Art. 13 – Recinzioni

Direttive specifiche per il Centro storico e per le zone residenziali

1. Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indirizzi:
 - utilizzo di reti metalliche, cancellate, murature, siepi, grigliati, murature, staccionate in legno e comunque con materiali semplici;
 - disegno delle recinzioni metalliche improntato alla massima semplicità di composizione e in armonia con quelle eventualmente esistenti;
2. Le norme tecniche dei nuovi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono contenere prescrizioni specifiche sulla tipologia delle recinzioni su strada, tra proprietà confinanti, al limite di zone agricole, etc. al fine di adottare una soluzione architettonica unitaria.

Art. 14 – Impianti produzione energia da fonti rinnovabili

Direttive generali per l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici

1. È ammessa l'installazione di impianti solari, termici e/o fotovoltaici, sulla copertura degli edifici esistenti o sulle loro pertinenze, legittime o legittimate, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e, in particolare, del D.lgs. 42/2004 e smi.
2. L'impianto dovrà preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
 - dovrà essere aderente o integrato nei tetti degli edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i suoi componenti, serbatoi o altri macchinari, non dovranno modificare la sagoma degli edifici stessi;
 - la superficie dell'impianto non dovrà essere superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
 - i cavi e le tubazioni di collegamento dovranno essere posti al di sotto del manto di copertura e non dovranno essere visibili dall'esterno dell'edificio.

Art. 15 – Condizionatori

Prescrizioni generali

1. L'installazione dei condizionatori deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - non dovranno essere lasciate defluire liberamente le acque di condensa prodotte dall'impianto;
 - dovranno essere installati ad una altezza non inferiore a m 2,50 dal filo inferiore dell'impianto stesso nel caso di esposizione verso passaggi pedonali pubblici, di uso pubblico o comune;
 - dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.

Prescrizioni per le Zone residenziali

1. L'ubicazione dovrà essere prevista preferibilmente avendo cura di mascherare il più possibile alla vista l'impianto e le reti di alimentazione, adottando finiture mimetiche, griglie di copertura, posizione all'interno di nicchie mascherate, sul tetto, purché non visibili dall'esterno, nel sottotetto purché debitamente ventilato.
2. L'ubicazione dovrà avvenire sui fronti dell'edificio che presentano le maggiori distanze dagli eventuali fabbricati prospicienti.

Perequazione

1. L'intervento è soggetto a perequazione ai sensi dell'art. 12 comma 3 e 3bis delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi Vigente PI.
2. La perequazione viene ridotta, così come definito dal comma 3 successivo, per le aree che ricadono in qualsiasi ambito territoriale e che presentano le seguenti caratteristiche:
 - a. Hanno una superficie fondiaria del lotto inferiore a mq. 1000;
 - b. Vengono utilizzate per la realizzazione della prima casa da parte dei proprietari del fondo, per sé o loro parenti vedi art. 2 comma 1 lettera g)

della L.R. 14/2019: in tale caso il PdC deve essere rilasciato al soggetto che realizza la propria prima casa d'abitazione;

c. Venga costituito un vincolo di non alienazione per 10 anni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile, da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Il venire meno anche di una sola delle condizioni di cui sopra, comporta la decadenza del beneficio di non-perequazione.

3. La perequazione viene ridotta per le aree che ricadono in qualsiasi ambito territoriale e che presentano le seguenti caratteristiche dal punto di vista volumetrico:

a. Contributo perequativo ridotto del 75% per gli interventi con volumetria fino a 600 mc;

b. Contributo perequativo ridotto del 50% per gli interventi con volumetria compresa tra 601 mc e 700 mc;

c. Contributo perequativo ridotto del 25% per gli interventi con volumetria compresa tra 701 mc e 800 mc.

d. Contributo perequativo non ridotto per gli interventi con volumetria compresa tra 801 mc e 900 mc.

Il valore del contributo perequativo, così come riconosciuto, viene calcolato sommando i valori derivanti dalla quota di volume edificabile corrispondente alla singola classe moltiplicato per la corrispondente aliquota percentuale (di riduzione).

Riese Pio X, il 30 dicembre 2021

