

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
Provincia di Treviso

ANNO 1992

PIANO DI RECUPERO (P.R.i.pu.)

Località CAODEVILLA

Art. 27 Legge 5 Agosto '78, n° 457 e L.R. n° 61 /85

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



REGIONE VENETO

Genio Civile di TREVISO

L. 2/2/1951 n. 100
11 FEB. 1993

Treviso, li

Visto:

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Arch. Alessandro Tirindelli- Via S. D'Acquisto, 10- Montebelluna- (TV)-

ALESSANDRO TIRINDELLI
ARCHITETTO
ALBO DI TREVISO N. 60

L'articolo della presente normativa vale esclusivamente per l'area soggetta a P.R.i.pu , denominata "Caodevilla " e sostituisce, per questa zona, gli articoli 4.2 e 4.7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art. 4.7 BIS.

1) L'area denominata "Caodevilla" e perimetrata nelle tavole di P.R.G. come zona residenziale soggetta a P.U.A., costituisce variante al P.R.G..

Gli interventi interessati dal presente Piano Attuativo sono pertanto soggetti:

- alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e Regolamento Edilizio vigenti;
- alle prescrizioni del presente articolo 4.7 BIS., che prevalgono sulle precedenti , (N.T.A. e R.E. di P.R.G.) per le parti con esse in contrasto;
- alle prescrizioni dell' "ALLEGATO C", limitatamente a quelle segnalate come prescrittive;
- alle tavole di progetto n° :
 - 1-Planimetria con evidenziato il perimetro ambito d'intervento variato ;
 - 2-planimetria dei tipi d'intervento, delle superfici coperte e delle cubature ;
 - 3-planimetria degli spazi ad uso pubblico , dei comparti e della viabilità;

4-planimetria delle infrastrutture tecnologiche e delle quote altimetriche ;

5-assonometria.

2)VALIDITA' DEL PRESENTE P.R.I.pu..

Il presente Piano ha una validità di 10 anni dalla data di approvazione.

3)COMPARTI

La tavola n° 3 di progetto del P.UA. individua i comparti d'intervento che corrispondono alle unità minime d'intervento (U.M.I.).

Il comparto può comprendere più unità edilizie, per le quali il progetto edilizio dovrà essere comunque unitario .

La realizzazione potrà avvenire per stralci, purchè gli interventi siano definiti sia sotto l'aspetto funzionale che architettonico .

L'unità minima d'intervento può corrispondere alla proprietà purchè sia rispettata la prescrizione del comma precedente.

I confini individuati dai comparti potranno subire modificazioni mediante deliberazione del Consiglio Comunale, se in fase di progettazione si ritenesse necessaria la loro variazione per garantire la realizzazione delle previsioni del P.R.i.pu..

4) DESTINAZIONI D'USO.

Le destinazioni ammesse all'interno del presente Piano, per qualsiasi tipo d'intervento, sono :

- locali interrati**: possono essere adibiti a garage, depositi, locali accessori e di servizio alla residenza, taverne, cantine, e simili ;
- piani terra e oltre** : possono essere adibiti alla residenza, locali accessori per la residenza e locali di cui al comma precedente.
- Solo per gli edifici evidenziati nella tavola di progetto n° 2 sono concesse , al piano terra e in alternativa, le seguenti destinazioni: commercio, artigianato di servizio, ristoro-bar, attività direzionali.**

5) DEFINIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE PIANO.

All'interno del presente Piano valgono le seguenti definizioni :

- volume** : (misura mc.) per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza. Nel caso di edifici composti da diversi solidi geometrici, il volume sarà la somma dei volumi dei singoli solidi, ottenuta, moltiplicando le superfici coperte dei singoli elementi per le rispettive altezze;
- altezza** : (misura ml) -altezza per il calcolo del volume- per altezza di un fabbricato deve intendersi l'altezza massima dal

piano di campagna , nel suo punto medio, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio per tetti piani, della copertura per tetti a falda;

- superficie coperta** : (misura mq.) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura ; non concorrono alla formazione di superficie coperta gli sporti di copertura aggettanti o profondi max. mt. 1,20;
- tipologia** : è la caratteristica di ogni unità edilizia e deriva da un particolare schema distributivo e dai rapporti con l'involucro esterno;
- impianto volumetrico** : è la conformazione esterna di ogni unità edilizia definita nelle sue dimensioni da parametri numerici : volume, superficie coperta e altezza, indicati nella tavola di progetto n° 2 ;
- involucro esterno** : sono le parti dell'edificio a diretto contatto con l'esterno, quali facciate, portici, loggie, coperture, ecc. ;
- comparto** : ambito minimo di progettazione che corrisponde all'unità minima d'intervento (U.M.I.) ;
- posizioni di sedime obbligate** : sono indicate nella planimetria di progetto n° 2 e individuano il mantenimento di sedime di determinate facciate dell'edificio.

6)PRESCRIZIONI DEL PRESENTE PIANO .

Fanno parte integrante delle presenti Norme tutte le tavole di progetto del Piano Attuativo stesso.

In esse vengono individuate le modalità e le possibilità d'intervento per ogni singolo fabbricato , la viabilità e la pedonalità principali , le aree ad uso pubblico e quelle private.

Le parti non definite dal Piano e volutamente demandate alla progettazione esecutiva, quali accessi carrai, accessi pedonali, rampe per interrati, ecc., dovranno essere previsti nel rispetto dell'ambiente circostante e in armonia con l'edificato esistente.

Gli elementi vincolanti all'interno del Piano sono:

- le prescrizioni contenute nell'allegato "C" , limitatamente a quelle segnalate come prescrittive;
- le indicazioni numeriche riferite al volume e alla superficie coperta, che devono intendersi come massima possibilità edificatoria o di ampliamento concedibile;
- le altezze, che devono intendersi come massime altezze per l'edificio;
- le posizionate di sedime obbligate e individuate nella tavola di progetto n° 2;
- i percorsi e i marciapiedi individuati nella tavola di progetto n° 3;
- le destinazioni delle aree ad uso pubblico, individuate nella tavola di progetto n° 3.

Negli interventi previsti dal presente Piano i vincoli sopra descritti e evidenziati nelle planimetrie di progetto devono intendersi inderogabili.

Per gli edifici o parti di essi, non assoggettati a vincoli, le previsioni del Piano devono ritenersi indicative. Per queste è concessa la possibilità di piccole modifiche al fine di poter realizzare gli obiettivi del Piano stesso; tali eventuali spostamenti dovranno comunque rispettare le previsioni di disposizione del P.R.i.pu..

Le autorizzazioni a demolire saranno concesse soltanto contestualmente al rilascio delle concessioni relative alla costruzione degli edifici. Le concessioni ad edificare o ristrutturare saranno rilasciate soltanto contestualmente alla richiesta di demolizione dei fabbricati insistenti nel comparto qualora il Piano preveda edifici da demolire.

Nell'eventualità che le "indicazioni" riportate nelle varie tavole del Piano siano contrastanti fra loro, valgono le "indicazioni" con prescrizione più restrittiva.

7) TIPOLOGIE D'INTERVENTO PREVISTE DAL PRESENTE

PIANO.

Il P.R.i.pu. individua con apposita simbologia i tipi d'intervento previsti nei vari comparti (tav. progetto n° 2) e più precisamente :

- 1- edifici soggetti ad intervento di tipo " A " ;*
- 2- edifici soggetti ad intervento di tipo " B " ;*
- 3- edifici soggetti ad intervento di tipo " C " ;*
- 4- edifici soggetti ad intervento di tipo " D " ;*
- 5- edifici soggetti ad intervento di tipo " E " .*

1-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO " A " .

Trattasi di unità edilizie che rivestono un certo pregio architettonico e formale e per le quali il Piano ne prevede la salvaguardia con divieto di ampliamento .

Gli interventi devono :

- conservare gli elementi essenziali dell'edificio : tipologia dell'involucro esterno, volume, posizione, quote dell'edificio ;
- recuperare le parti aggiunte in armonia con l'architettura dell'edificio originario ;
- mantenere le caratteristiche costruttive originali con il ripristino dei materiali , dei decori e quant'altro caratterizzi l'edificio .

Gli interventi possono :

- cambiare le destinazioni d'uso secondo quanto previsto al punto 4) della presente Normativa e nel rispetto dei vincoli sopra descritti;
- ricavare ulteriori unità immobiliari.
- ricavare qualche eventuale nuova foratura nel rispetto dei rapporti "vuoti pieni " esistenti.

Gli interventi ammessi sono :

la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, nel rispetto di quanto sopra espresso, la demolizione di tutti i fabbricati o parti di essi prevista dal P.R.I.pu. all'interno di ogni comparto.

2-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO "B".

Sono edifici che rivestono un valore ambientale d'insieme caratterizzante il tessuto urbano esistente.

In essi, gli interventi, tendono alla conservazione degli elementi essenziali morfologici e tipologici riferiti all'involucro esterno, al rapporto "vuoti-pieni " originario. Sono previsti piccoli ampliamenti e sopraelevazioni per consentire l'adeguamento delle altezze alle normative igienico-sanitarie.

Gli interventi devono :

- conservare la posizionatura delle facciate dove il piano lo prescriva,

gli andamenti dei tetti con relativa pendenza. Per gli edifici o parti di essi non assoggettate a vincoli, le previsioni del Piano devono ritenersi indicative. Per queste è concessa la possibilità di piccole modifiche e spostamenti al fine di poter realizzare gli obiettivi del Piano stesso; tali spostamenti dovranno avvenire secondo le indicazioni dell'allegato "C" e dovranno rispettare le previsioni di disposizione del P.R.i.pu. ;

-conservare l'apparato decorativo esistente nelle facciate vincolate (sedimi obbligati) .

Gli interventi possono :

- utilizzare soffitte e sottotetti ;
- traslare i solai nella misura non eccedente i cm. 50 ;
- aumentare l'altezza di gronda per un max. di cm. 60, dove previsto dall'allegato "C" e dalla tavola di progetto n° 2, purchè ciò avvenga nel rispetto delle volumetrie prescritte;
- demolire e ricostruire parti interne del fabbricato ;
- ricavare locali interrati .
- ricavare ulteriori unità immobiliari.

Gli interventi ammessi sono :

la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia interna anche radicale, la demolizione di tutti i fabbricati o parti di essi prevista dal P.R.i.pu. all'interno di ogni comparto.

Per gli edifici soggetti ad intervento di tipo "B" i riferimenti numerici relativi agli ampliamenti : mc., sono vincolanti ed

esprimono la massima possibilità edificatoria ammessa, per quell'edificio, in aggiunta alla cubatura realmente esistente, da dichiarare e documentare sul progetto edilizio e da calcolare come prescritto al punto 5) della presente Normativa.

3-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO "C".

Trattasi di nuovi edifici individuati dal Piano in aree libere o attualmente occupate da costruzioni fatiscenti, degradate o prive di valore architettonico e storico.

La concessione a procedere, per ogni singolo comparto, sarà rilasciata contestualmente alla richiesta di demolire o ristrutturare i fabbricati esistenti, secondo le prescrizioni del P.R.i.pu. evidenziate nella tavola di progetto n° 2.

Le tipologie, i materiali costruttivi, i tipi di copertura, ecc., di questi edifici sono prescritte nell'allegato "C".

La definizione dell'ubicazione, nelle planimetrie di progetto, avviene graficamente; è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, concedere aggiustamenti necessari a garantire l'edificazione purchè siano rispettate le sagome e gli orientamenti previsti per i nuovi fabbricati nonchè le inclinazioni rispetto agli edifici circostanti e agli spazi pubblici evidenziati nelle tavole di progetto.

I riferimenti numerici per i fabbricati di tipo "C" sono vincolanti e

rappresentano entità massime concedibili , comprensive di eventuali cubature esistenti che nel progetto edilizio si preveda di ristrutturare e non demolire, comunque nel rispetto delle previsioni del Piano.

La perimetrazione planimetrica di questi edifici, evidenziata graficamente nelle tavole del Piano, è maggiore della superficie coperta massima ammessa perchè rappresenta l'ingombro entro il quale si dovrà realizzare l'edificazione prevista.

4-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO "D".

Gli edifici soggetti ad intervento di tipo "D" comprendono manufatti che non rivestono interesse storico o architettonico .

Sono costruzioni prevalentemente realizzate in epoche recenti e rappresentano episodi sparsi nell'agglomerato urbano considerato dal P.R.i.pu..

Gli interventi ammessi sono: aumento delle unità immobiliari, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro la ristrutturazione edilizia con possibilità di modifiche anche sostanziali, sia interne che esterne, ampliamenti con possibilità di ricavare interrati.

Per questi edifici il piano prevede :

1)edifici che non riportano indicazioni di volume, superficie coperta e altezza. Per questi è previsto un ampliamento unatantum di max.

mc. 50 in aggiunta al volume di fatto realmente esistente;

2)edifici che riportano le indicazioni di volume, superficie coperta, e altezza. Per questi, le entità numeriche specificate (vedi tav. n° 2 di progetto) rappresentano la max. possibilità edificatoria concedibile comprensiva dei volumi esistenti. I fabbricati normativati con il presente punto 2) non possono usufruire della volumetria prevista per i fabbricati specificati al precedente punto 1).

5-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO "E".

Sono costruzioni degradate e fatiscenti, sorte negli anni come esigenze per il ricovero di attrezzi o legnaie.

Sono disseminate in tutto il territorio e per esse, il Piano prevede la demolizione.

8) AREE LIBERE.

Tutte le aree libere da edificazione dovranno essere mantenute dal privato in modo da garantire sempre e comunque il decoro del Paese. In esse potranno essere messe a dimora solo piante ed essenze appartenenti alla flora locale.

Le piante ad alto fusto già esistenti dovranno essere conservate ; il taglio per esse, su documentate esigenze, potrà avvenire solo su autorizzazione del Sindaco.

Gli spazi privati in genere (cortili, aree di servizi, parcheggi privati, ecc.) dovranno essere mantenuti in modo da garantire il decoro.

In tutte le aree libere è vietato l'accatastamento di materiale o altre cose che possono degradare l'ambiente.

Gli spazi ad uso pubblico, parcheggi e verdi, saranno realizzati secondo le indicazioni del Piano , prevedendo nei primi, pavimentazioni quali asfatti, porfidi, masselli autobloccanti o acciottolati, nei secondi, la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Anche il marciapiede dovrà essere realizzato con le stesse pavimentazioni usate per i parcheggi.

9) RECINZIONI

Le recinzioni potranno essere realizzate in sasso a vista e malta cementizia intercalate da file di mattoni pieni per un'altezza massima di mt. 1,20.

All'interno di queste, potranno essere previste siepi purchè l'uso del tipo di piante sia appartenente alla flora locale.

Sul lato Nord della strada (lato dove è previsto il marciapiede), lungo tutto il percorso di Via Caodevilla, si dovrà provvedere alla piantumazione di piante autoctone ad alto fusto ad intervalli di mt. 6 circa di interasse che segnino la sinuosità della strada stessa e che di questa ne evidenzino la conformazione storica. Tali prescrizioni saranno evidenziate in sede di rilascio della concessione edilizia e in questa espresse.

10)ALLEGATO " C " .

L'allegato "C" , con le tavole di progetto del presente P.R.i.pu., regola gli interventi, prescrivendo i materiali di finitura, elementi particolari di dettaglio architettonico, partiture e quant'altro necessario per definire ogni intervento edilizio.

Sono da ritenersi vincolanti solo le prescrizioni esplicitamente indicate come tali.