

ESTRATTO MAPPA COMUNE MONTEBELLUNA CAT. FABBRICATI SEZ. F - FOGLIO 01 - PARTICELLA 371



P.A.T. - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



P.A.T. - CARTA DELLE INVARIANTI



P.A.T. - CARTA DELLE FRAGILITÀ

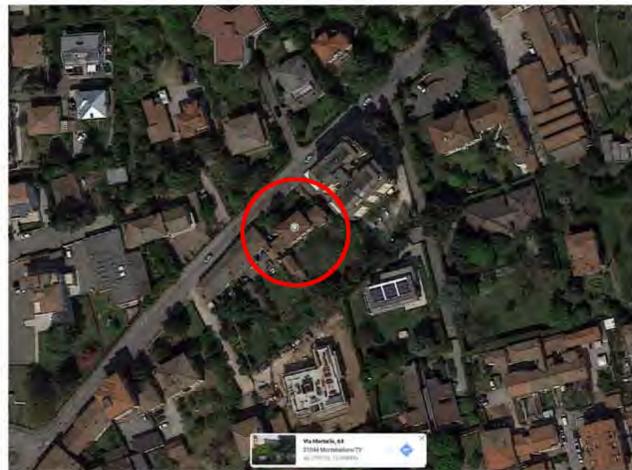
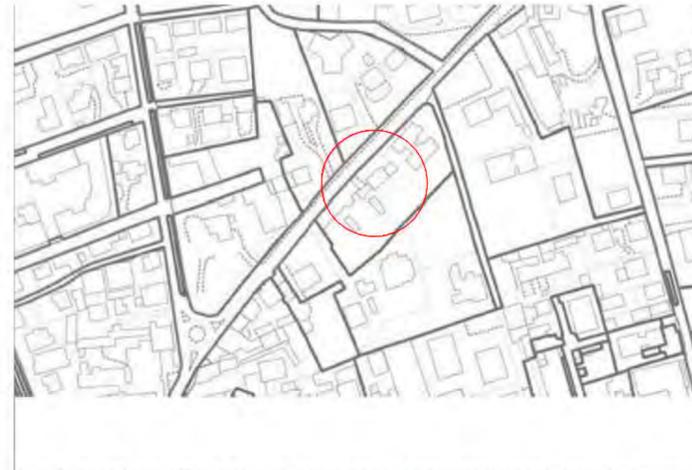


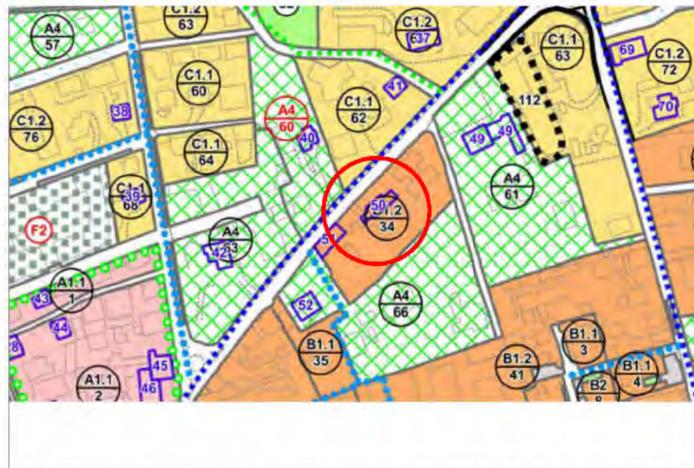
FOTO SATELLITARE (fonte Google Maps 2021)

- Art. 27 Viabilità/Fascia di rispetto
- Art. 19 Ritrovamento archeologico/fascia di rispetto



VINCOLI TUTELA NATURALISTICA (PIANO INTERVENTI APPROVAZIONE VARIANTE N.2 ART. 18 L.R. 23/04/2004 N. 11 delibera CC 31 del 23/07/2020)

Art. 38 Area idonea a condizione



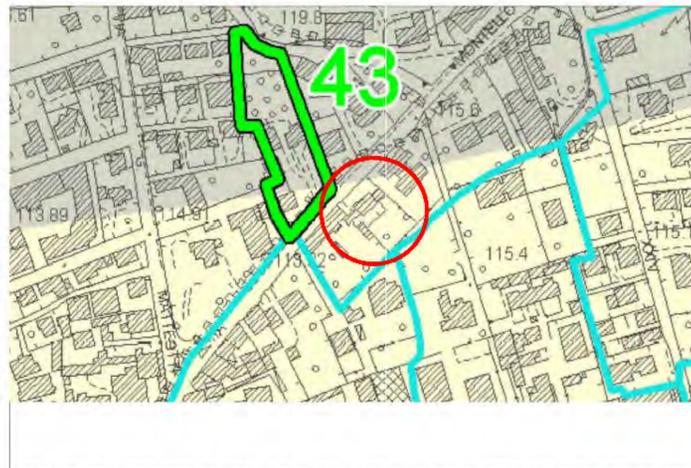
P.I. ZONIZZAZIONE (PIANO INTERVENTI APPROVAZIONE VARIANTE N.2 ART. 18 L.R. 23/04/2004 N. 11 delibera CC 31 del 23/07/2020)

Identificazione zone territoriali omogenee
Z = tipo di zona territoriale omogenea
N = numero identificativo

Zona B1.2: di completamento di media densità (art. 17 NTO)

Edifici di valore architettonico ambientale

Pista ciclabile esistente (art. 35 NTO)



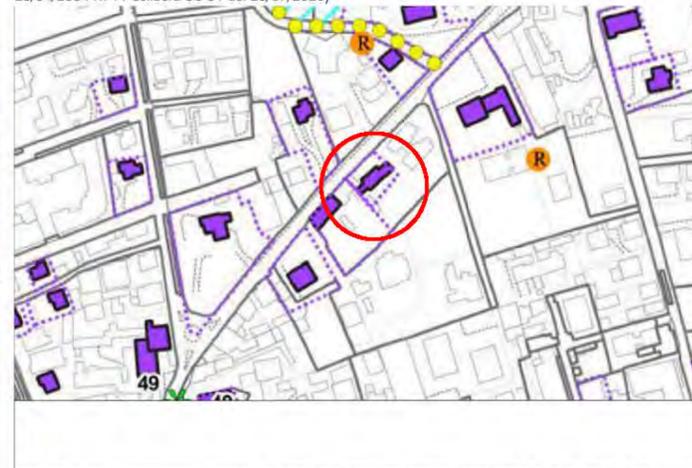
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - CARTA IDROGEOLOGICA E DELLA FRAGILITÀ IDRICA

PERMEABILITÀ DEI TERRENI

- Terreni mediamente permeabili ($K = 10^{-2} \div 10^{-4} \text{ cm/s}$)
- Terreni a permeabilità profonda per fratturazione e carsismo

IDROLOGIA DI SUPERFICIE

- Rete idrografica principale
- Rete idrografica secondaria



VINCOLI TUTELA AMBIENTALE (PIANO INTERVENTI APPROVAZIONE VARIANTE N.2 ART. 18 L.R. 23/04/2004 N. 11 delibera CC 31 del 23/07/2020)

LEGENDA

- Vincolo paesaggistico ambientale (D.lgs. 22.01.2004 n. 42 - Parte 3°)
- Edifici di valore architettonico ambientale (art. 21 PQAMA)
- Ambito di tutela (art. 21 PQAMA)



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
PROGETTO DI: **Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAVOLA: **Arc 0.01.00**

Estratto Catastale Foto Aerea, Estratti dal PAT: Vincoli, Invarianti, Fragilità, Zonizzazione, Compatibilità Idraulica, Vincoli Tutela Ambientale

Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitaria.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262

Revisione Data Descrizione



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI **Treviso**
COMUNE DI **Montebelluna**

COMMITTENTE : _____ **GRUPPO ZERO Srl**

PROGETTO DI : _____ PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
**Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
realizzazione di piscina e vani accessori**

TAVOLA : _____ MODIFICHE IN PROGETTO
Arc 0.02.01

Fotoinserimento e rendering

Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 **ALBO DEI GEOMETRI**
DELLA PROVINCIA **DI TREVISO**
Via Carreggate, 66 * 31011 ASOLO TREVISO * diego.minato@revitlandia.com
Tel. +39 339 4839730 * CF: MNT DGI 67E18 Z133B * PI: 00883540262



Foto 1



Fotoinserimento 1



Foto 2



Render 2



Render 3



Render 4



Render 5



Render 6



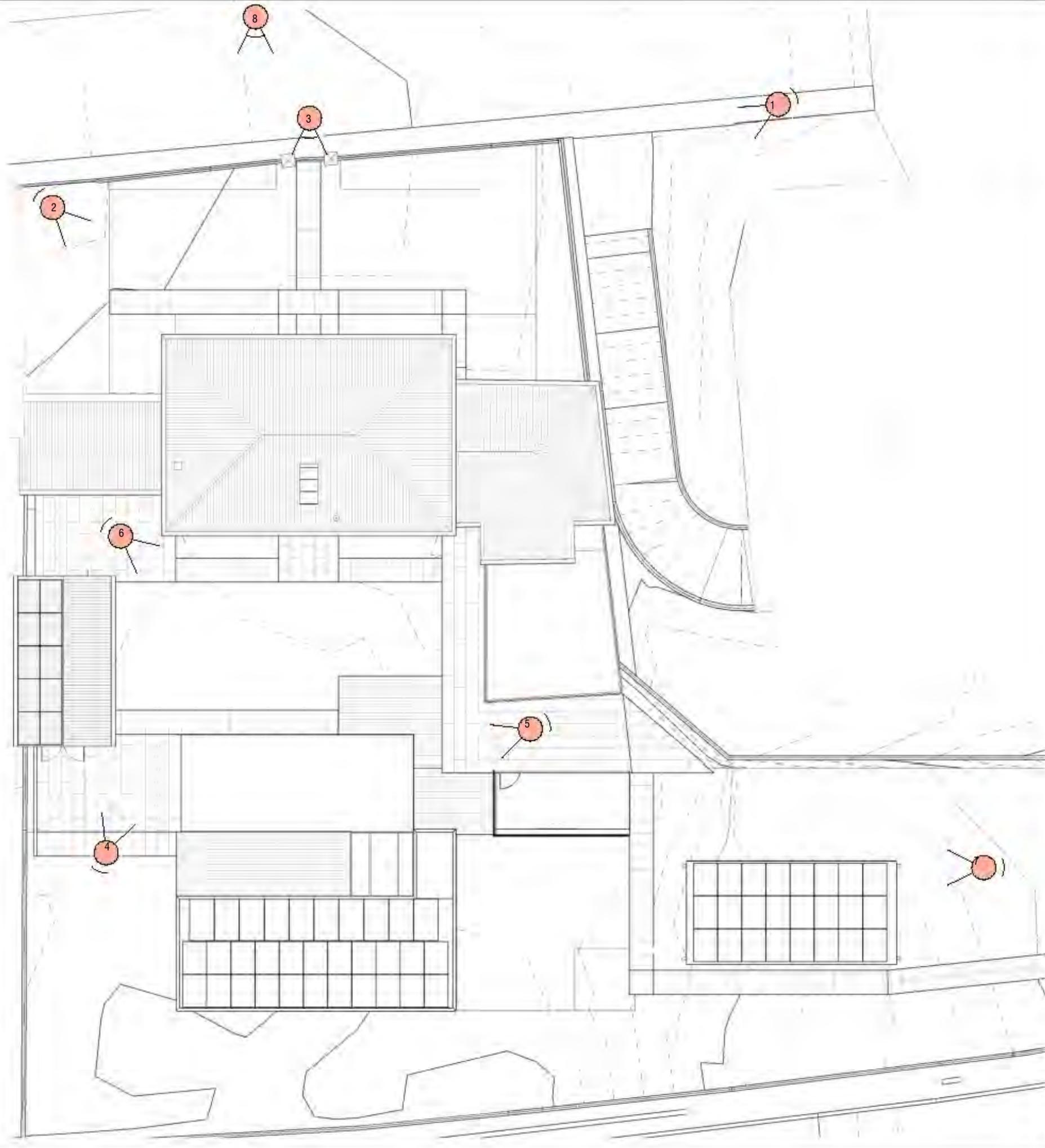
Render 7



Render 8



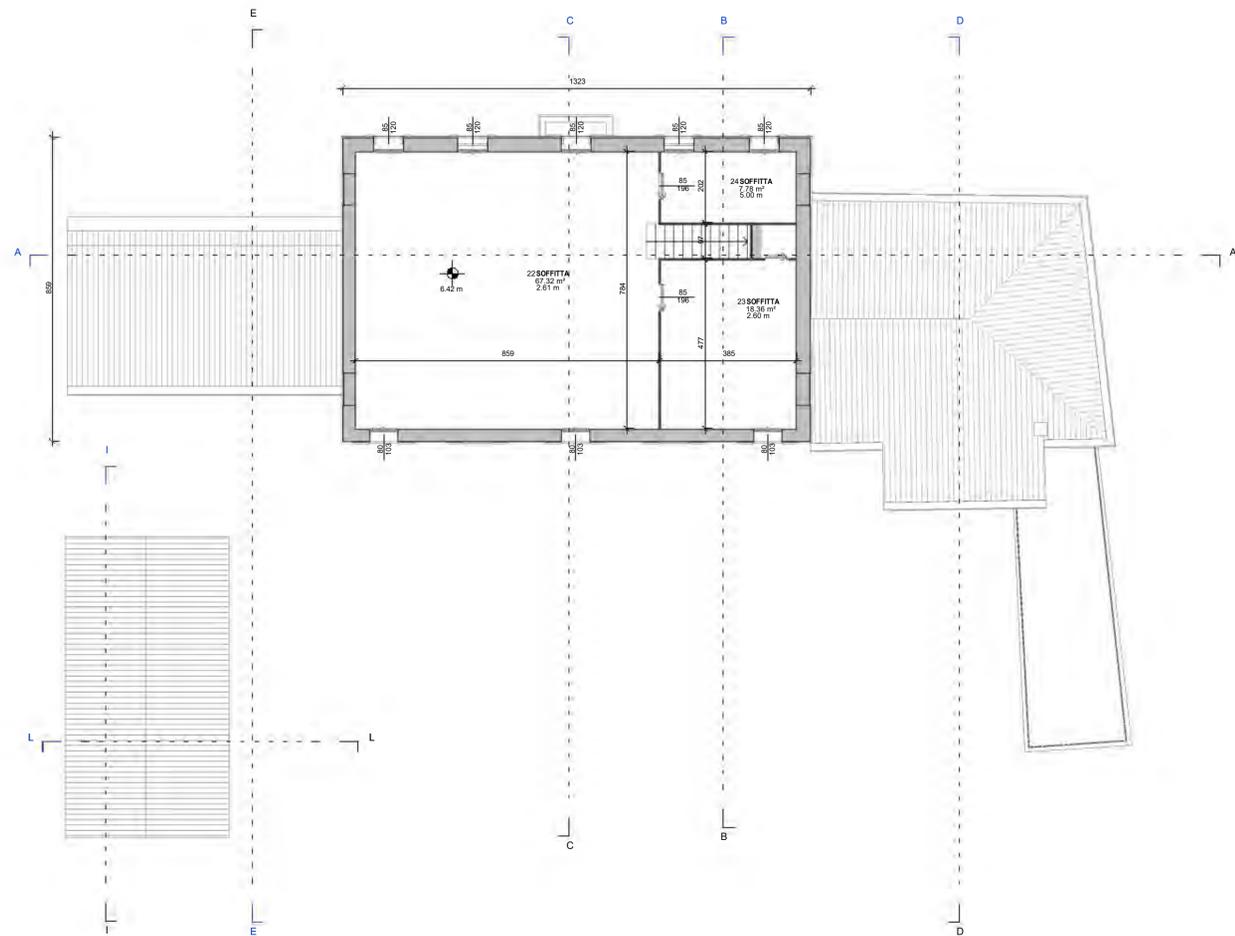
SCALA GRAFICA 1:200



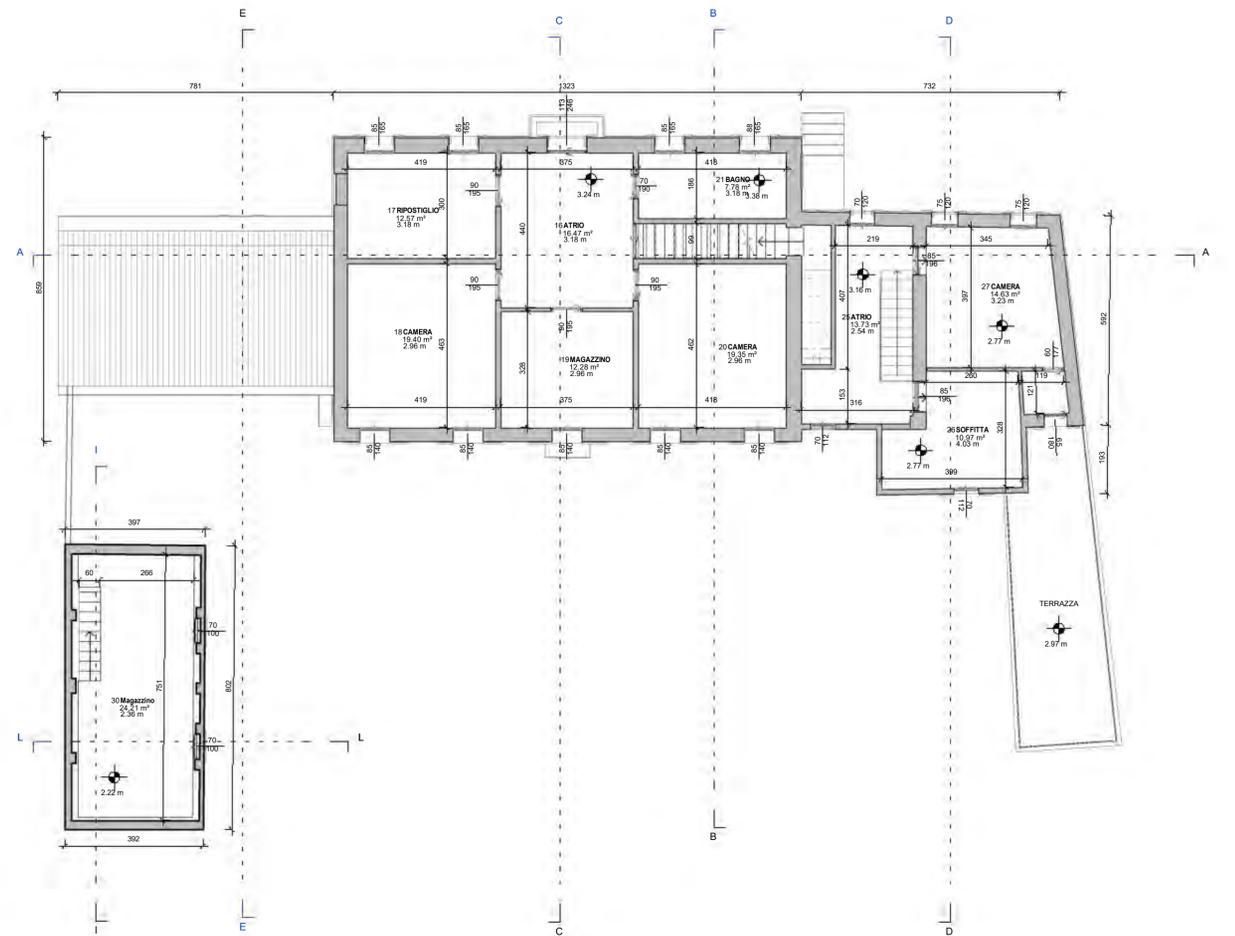
Legenda



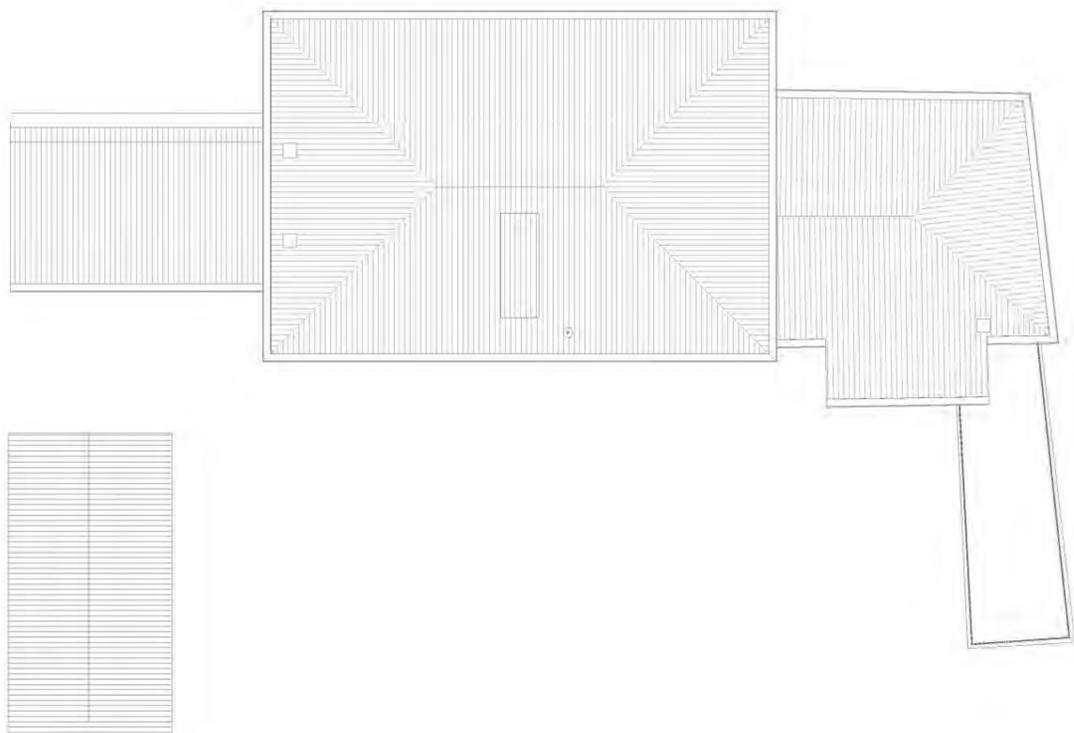
Cono visuale



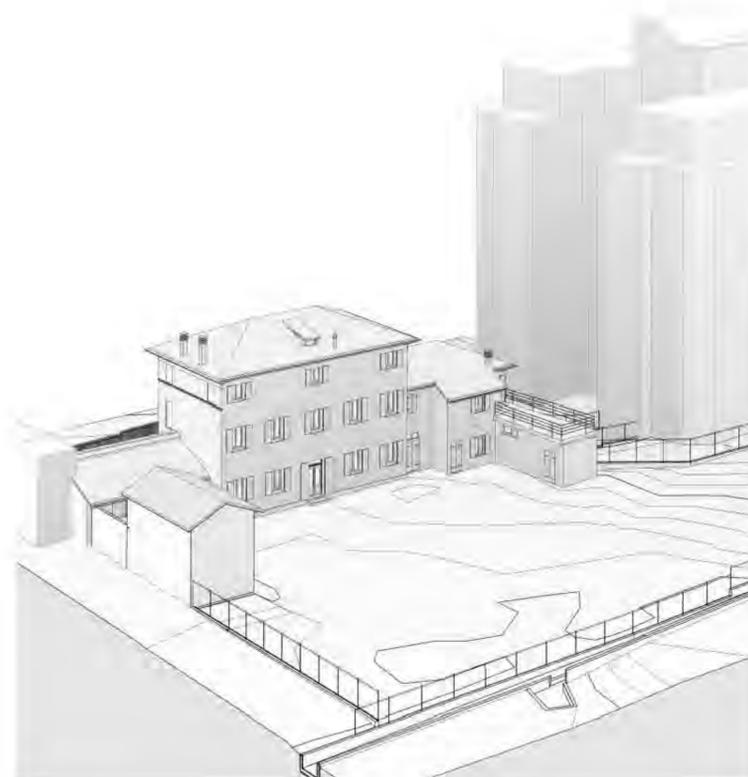
Scale 1:100 **Pianta Piano Secondo**



Scale 1:100 **Pianta Piano Primo**



Scale 1:100 **Pianta delle Coperture**



Scale **Prospettiva Sud-Ovest**

SCALA GRAFICA 1:100
0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.03.01

Pianta Piano Primo, Secondo, Coperture ed Assonometrie

Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@revititalia.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262

Quota di riferimento

0.70

0.80

0.90

0.90

0.90

ALTRA PROPRIETA'

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

0.80

Legenda

- Confine proprietà
- Impronta a terra fabbricati esistenti
- Fascia rispetto area demaniale
- Distanza dai confini
- ▼ Ingresso residenza A
- ▼ Ingresso residenza B
- ▼ Ingresso pedonale
- ▼ Ingresso carrabile

SCALA GRAFICA 1:100
 0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

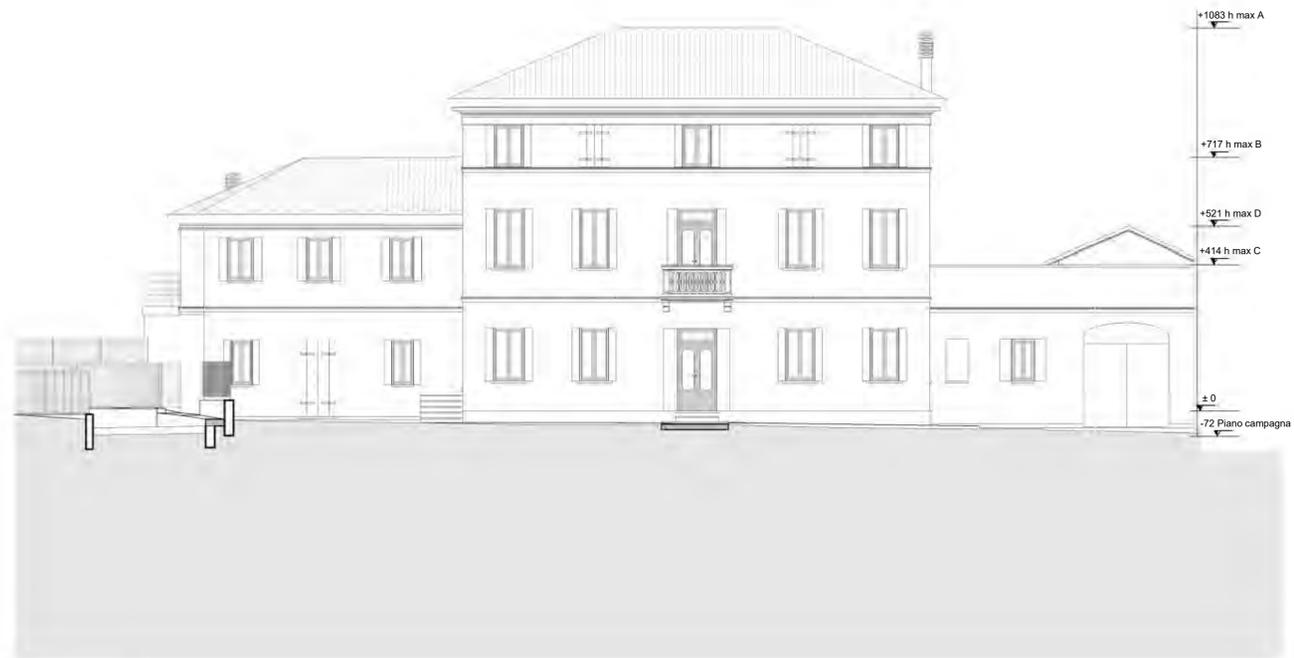
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
 PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
 realizzazione di piscina e vani accessori

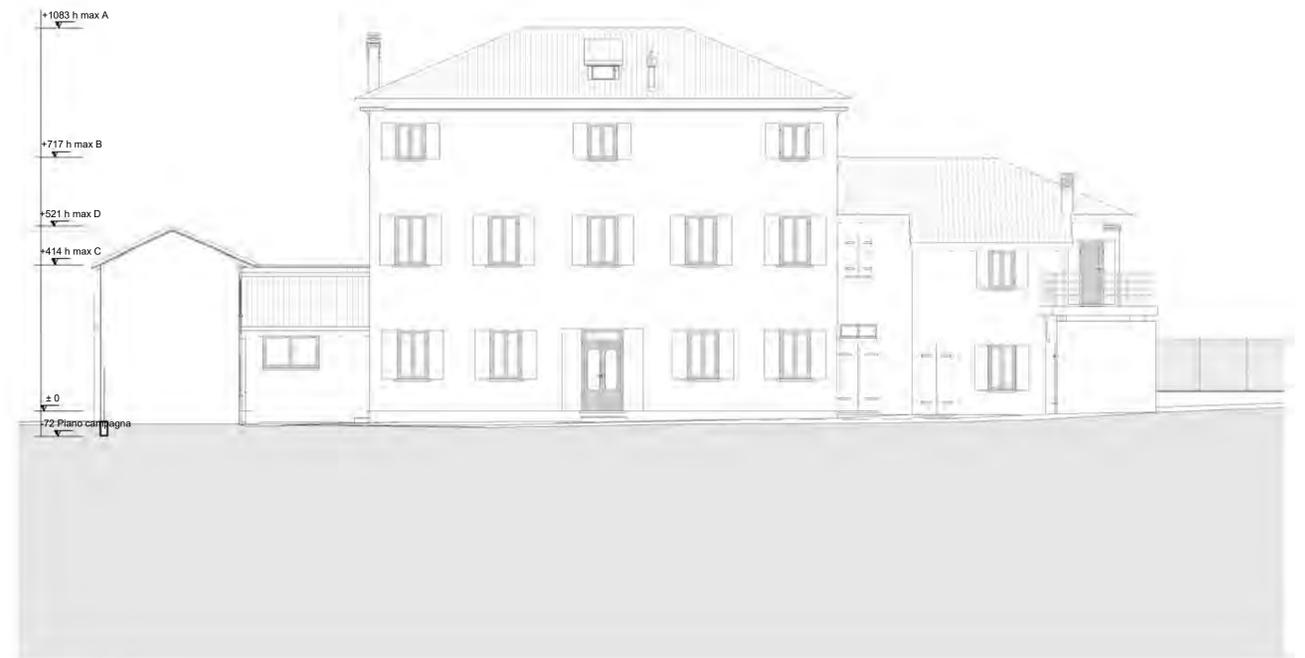
TAVOLA: STATO ATTUALE
 Arc 0.03.02

Pianta coperture e Piano-Altimitria della Proprietà

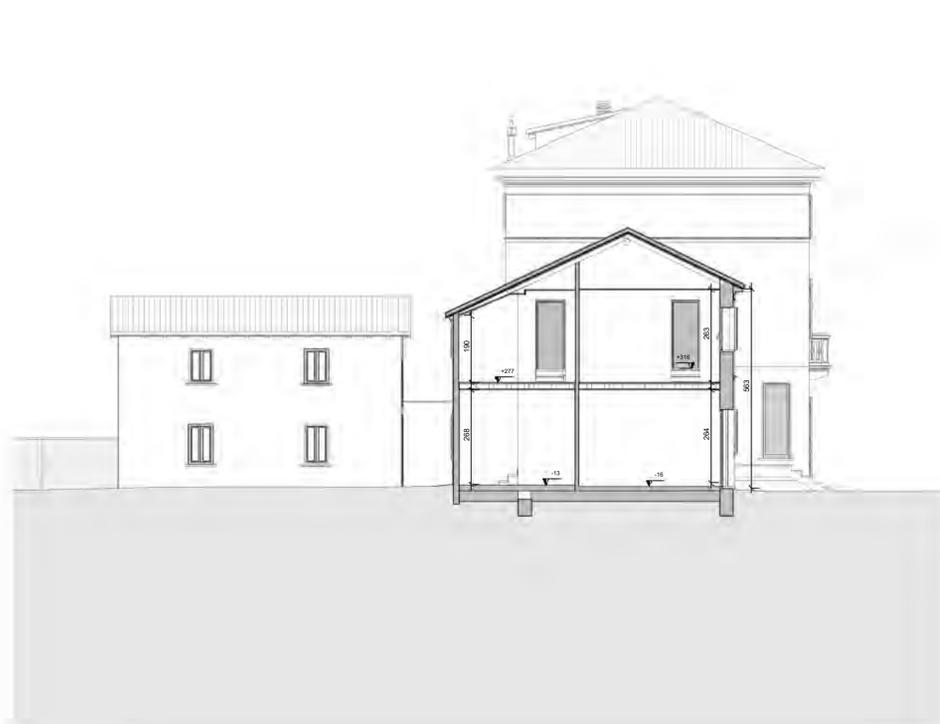
Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
 Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262



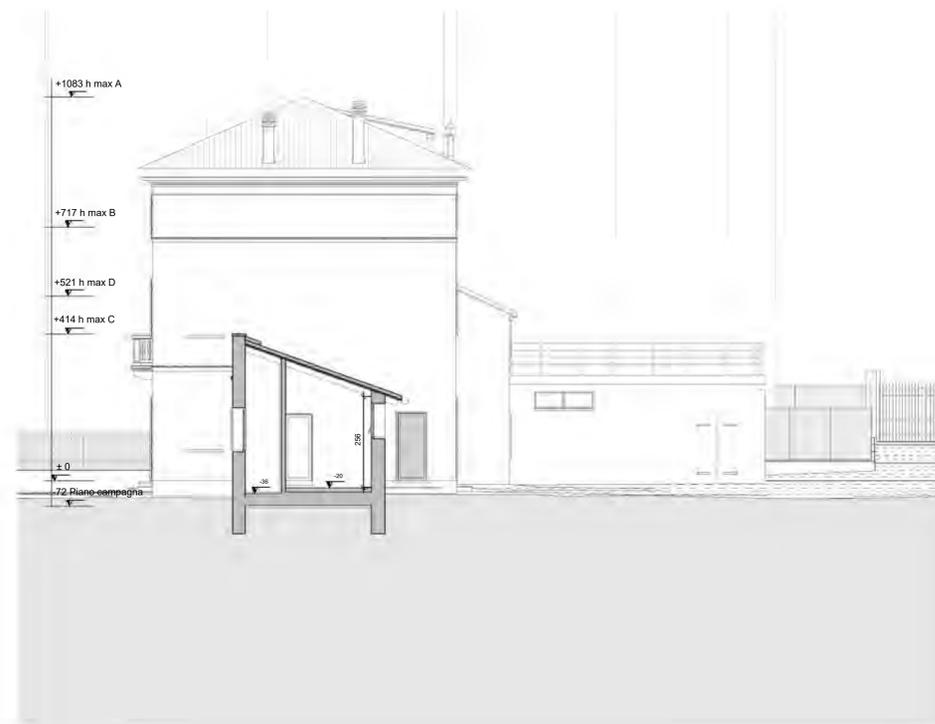
Scala: 1:100 **Prospetto Nord**



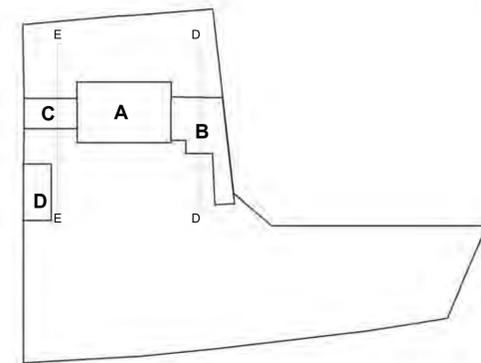
Scala: 1:100 **Prospetto Sud**



Scala: 1:100 **Sezione D-D Prospetto Est**



Scala: 1:100 **Sezione E-E Prospetto Ovest**



SCALA GRAFICA 1:100

0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

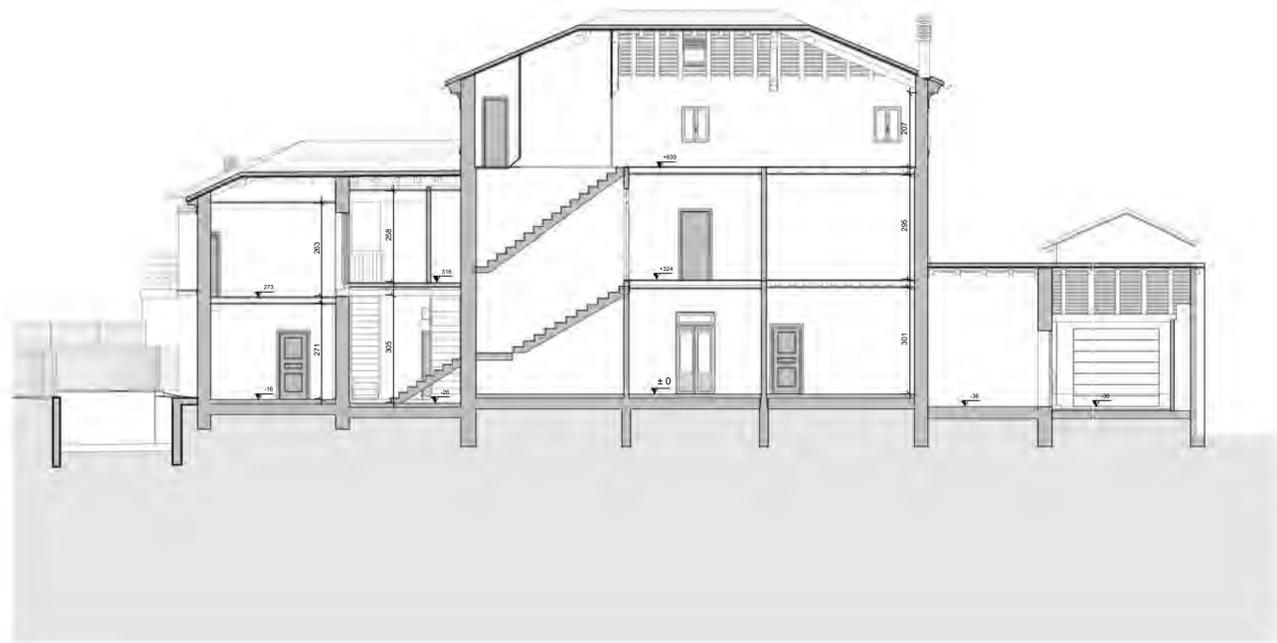
PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

STATO ATTUALE

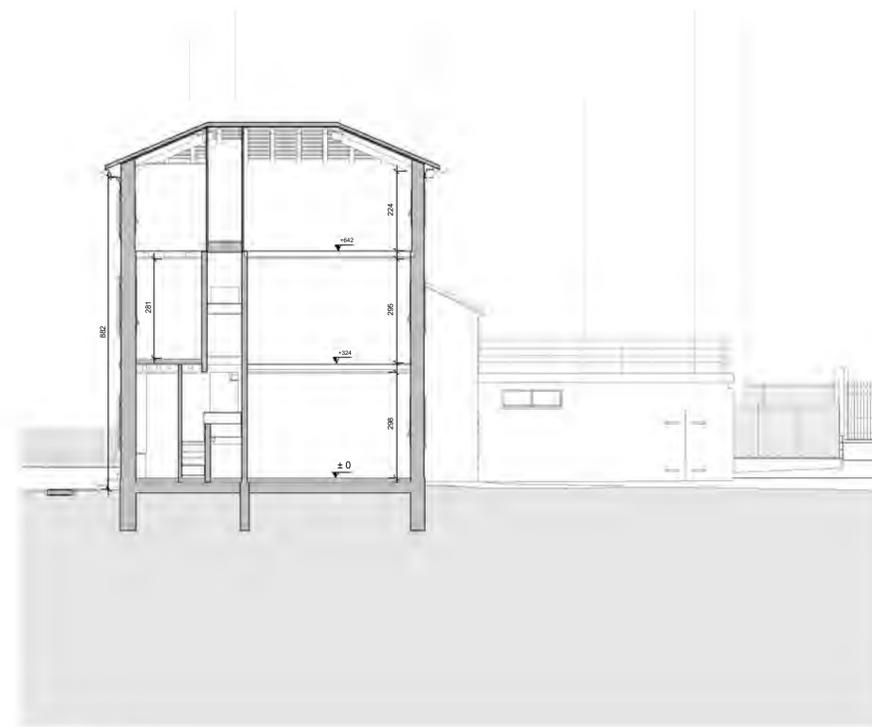
TAVOLA: **Arc 0.03.03**

Prospetti e Sezioni

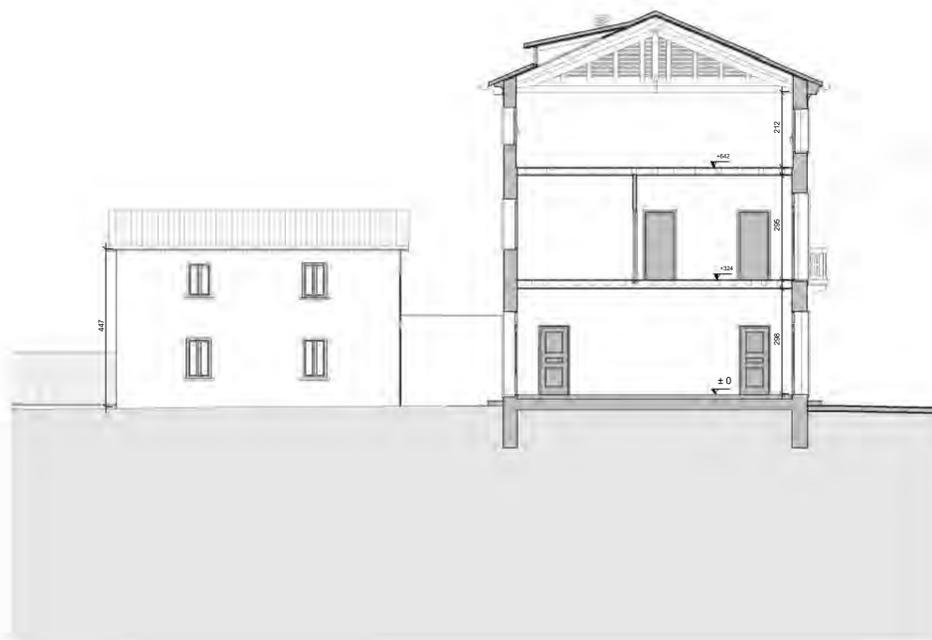
Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262



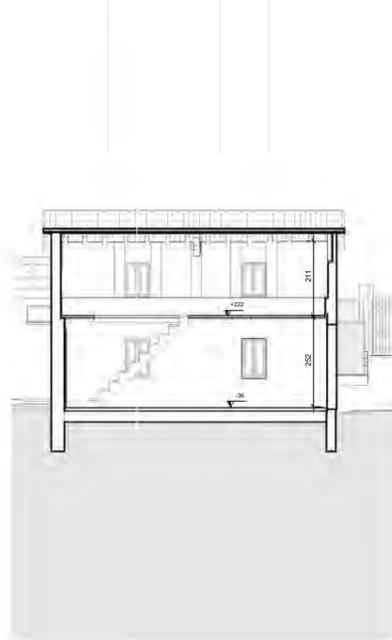
Scala: 1:100 **Sezione A-A**



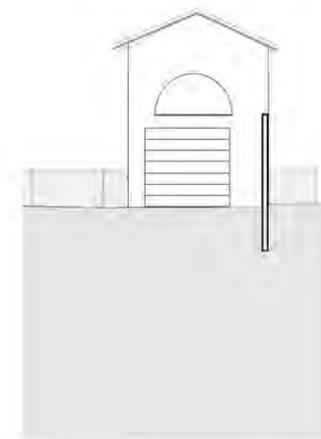
Scala: 1:100 **Sezione B-B**



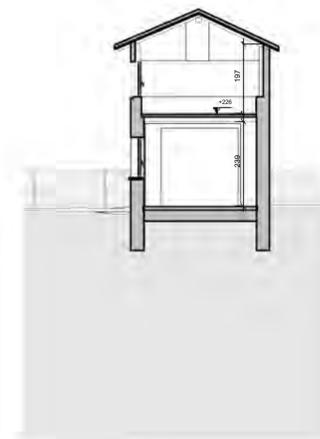
Scala: 1:100 **Sezione C-C**



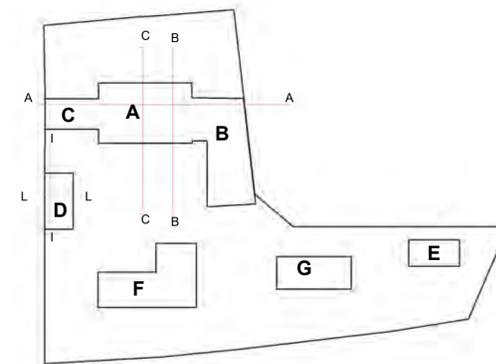
Scala: 1:100 **Sezione I-I**



Scala: 1:100 **Prospetto Nord**



Scala: 1:100 **Sezione L-L**



SCALA GRAFICA 1:100

0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

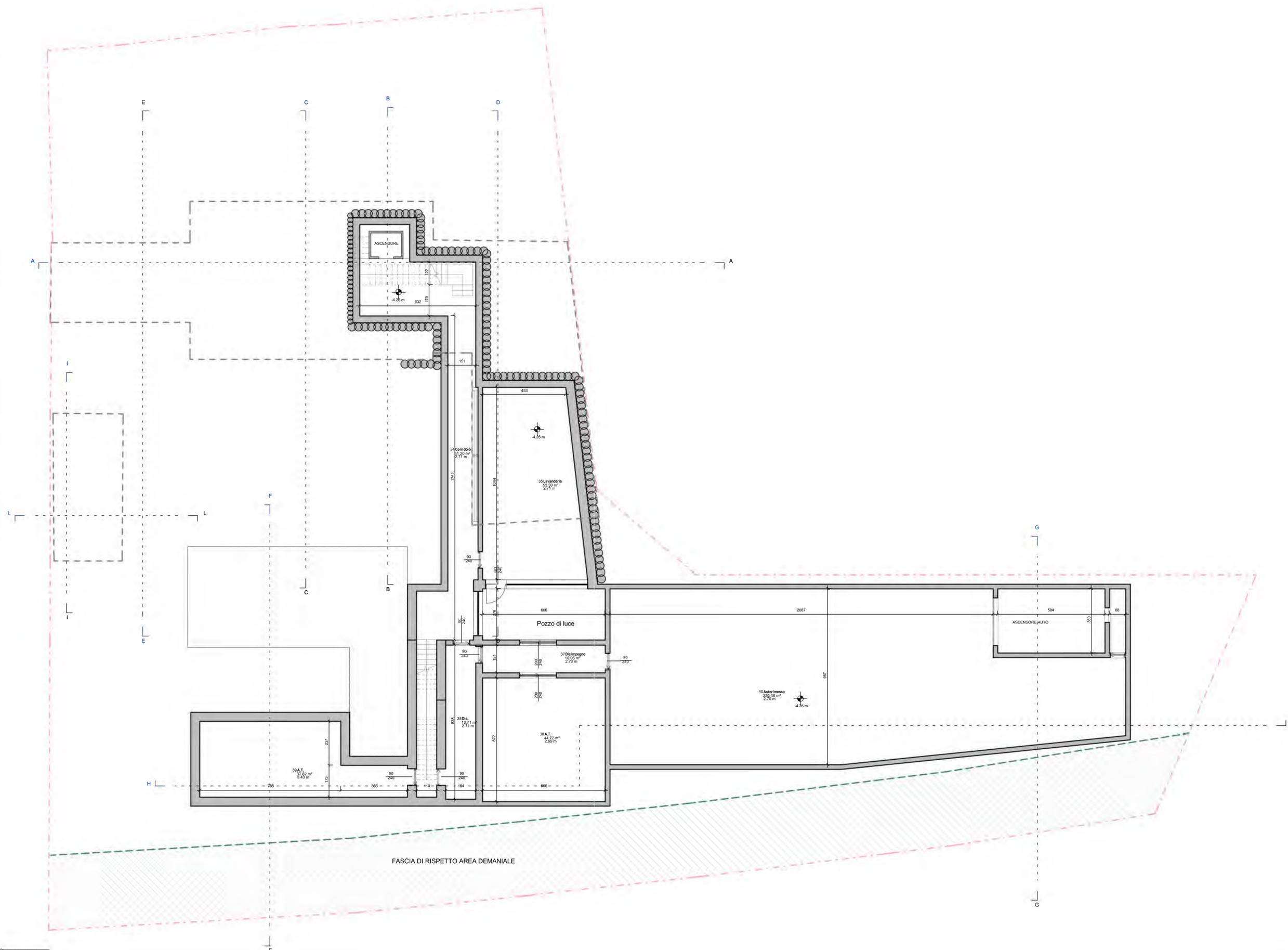
TAVOLA: STATO ATTUALE

Arc 0.03.04

Prospetti e Sezioni

Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitaria.com
Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262

- Legenda**
- Confine proprietà
 - Impronta a terra fabbricati esistenti
 - Fascia rispetto area demaniale
 - Distanza dai confini
 - ▼ Ingresso residenza A
 - ▼ Ingresso residenza B
 - ▼ Ingresso pedonale
 - ▼ Ingresso carrabile



SCALA GRAFICA 1:100
 0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

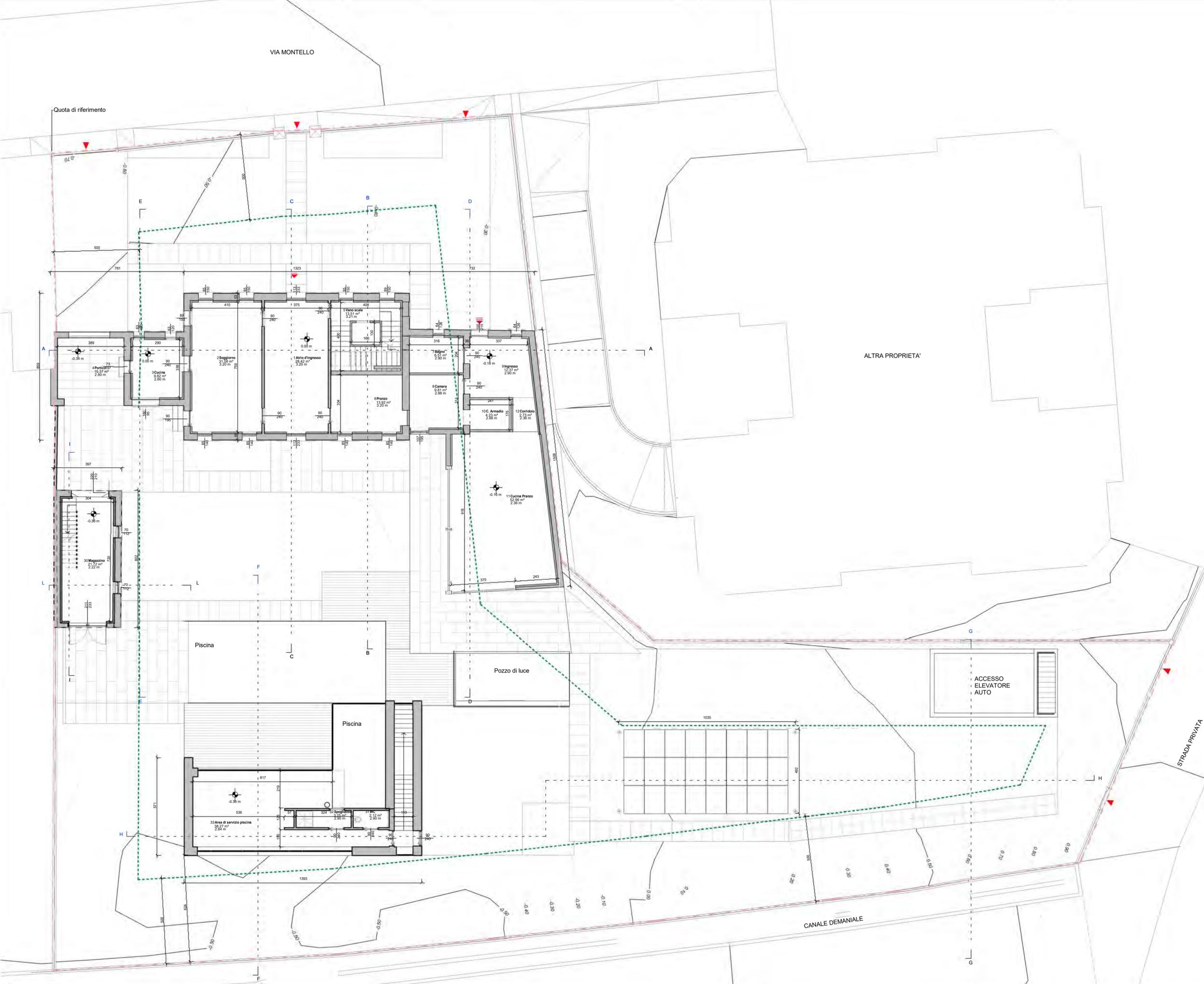
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.04.00

Pianta Piano Interrato

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitaria.com
 Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



- Legenda**
- Confine proprietà
 - Impronta a terra fabbricati esistenti
 - Fascia rispetto area demaniale
 - Distanza dai confini
 - ▼ Ingresso residenza A
 - ▼ Ingresso residenza B
 - ▼ Ingresso pedonale
 - ▼ Ingresso carrabile

Quota di riferimento

ALTRA PROPRIETA'

Piscina

Pozzo di luce

ACCESSO ELEVATORE AUTO

Piscina

STRADA PRIVATA

CANALE DEMANIALE

SCALA GRAFICA 1:100
0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

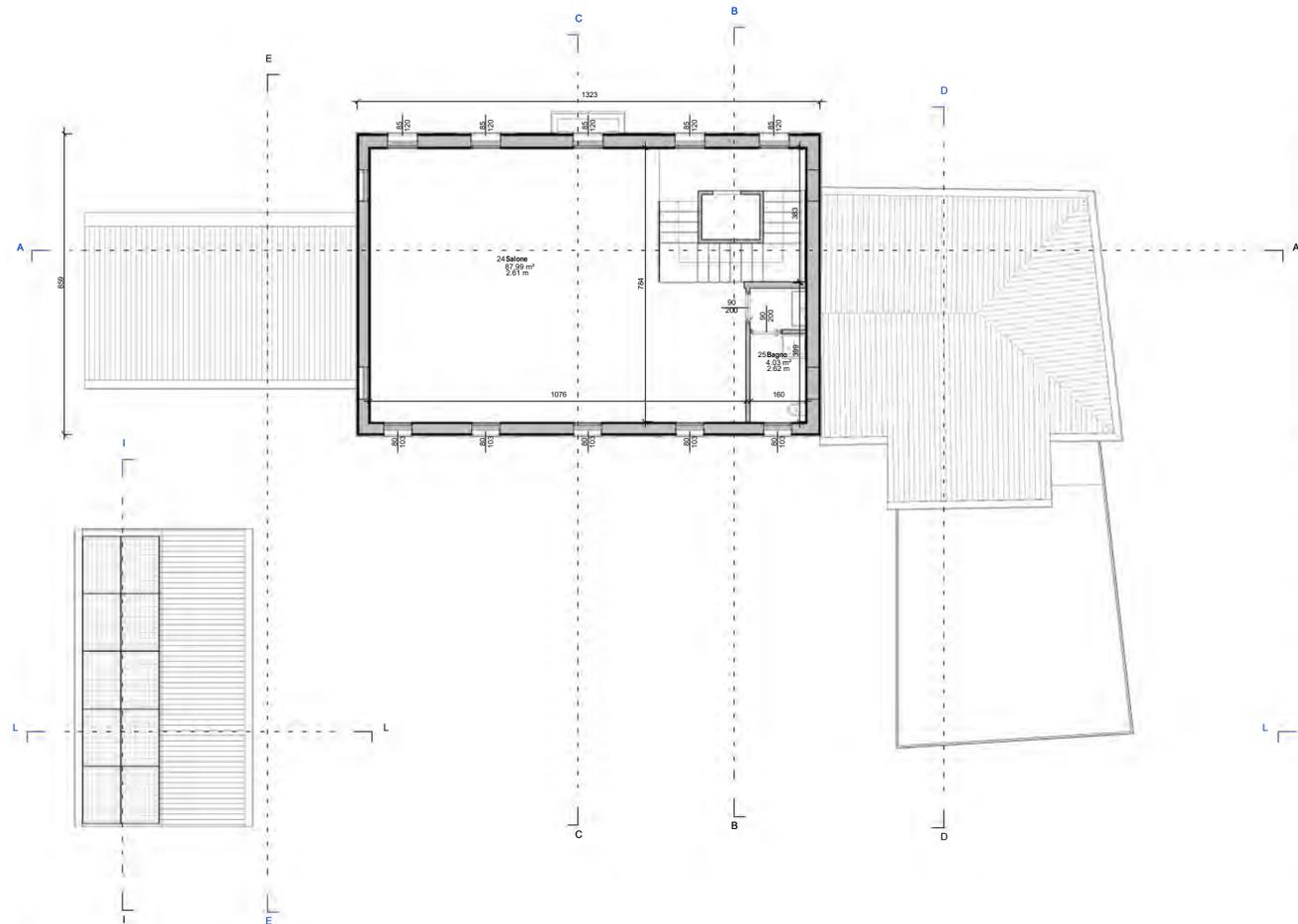
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

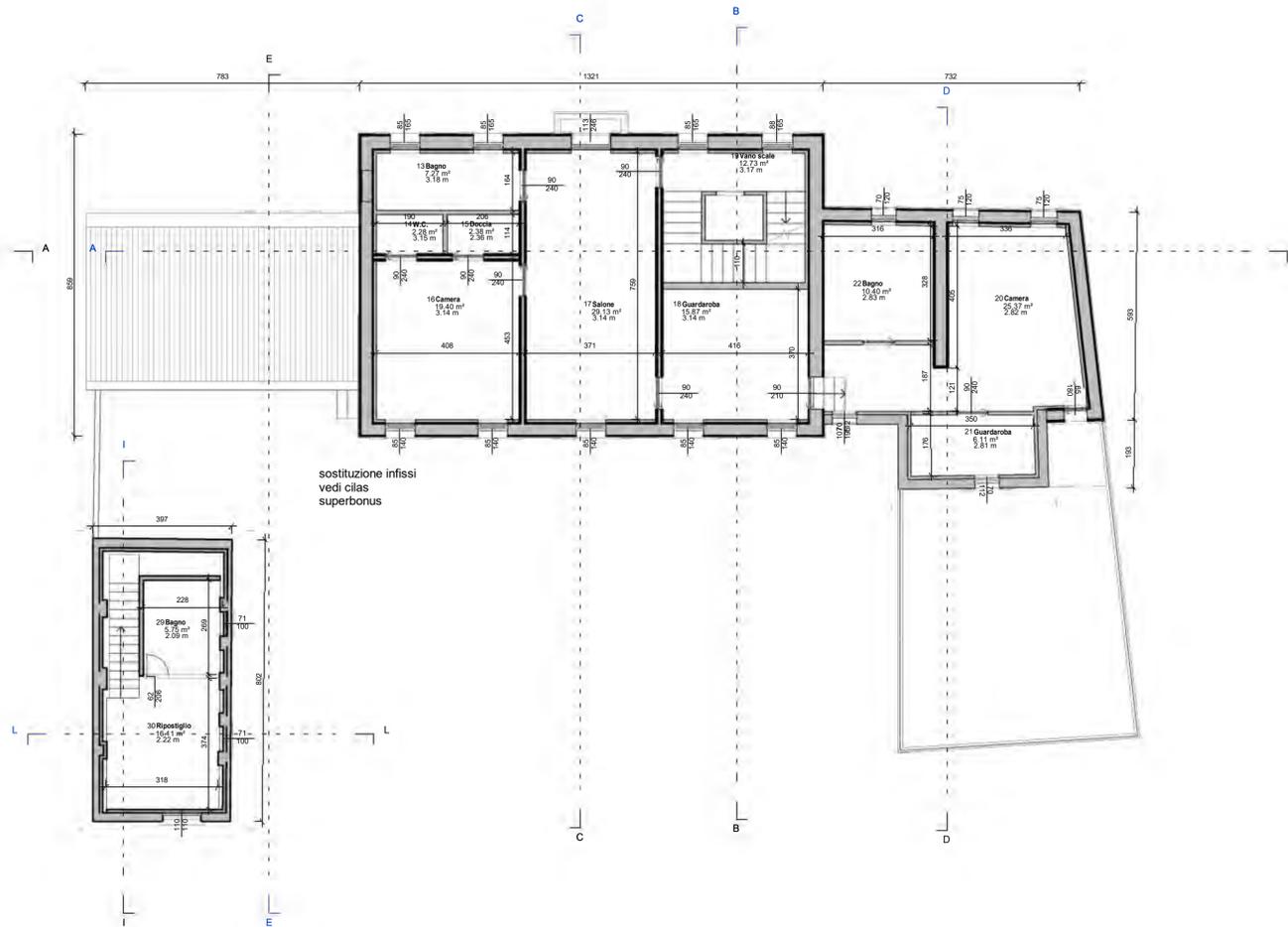
TAVOLA: Arc 0.04.01

Pianta Piano Terra e Piano-Altimitria della Proprietà

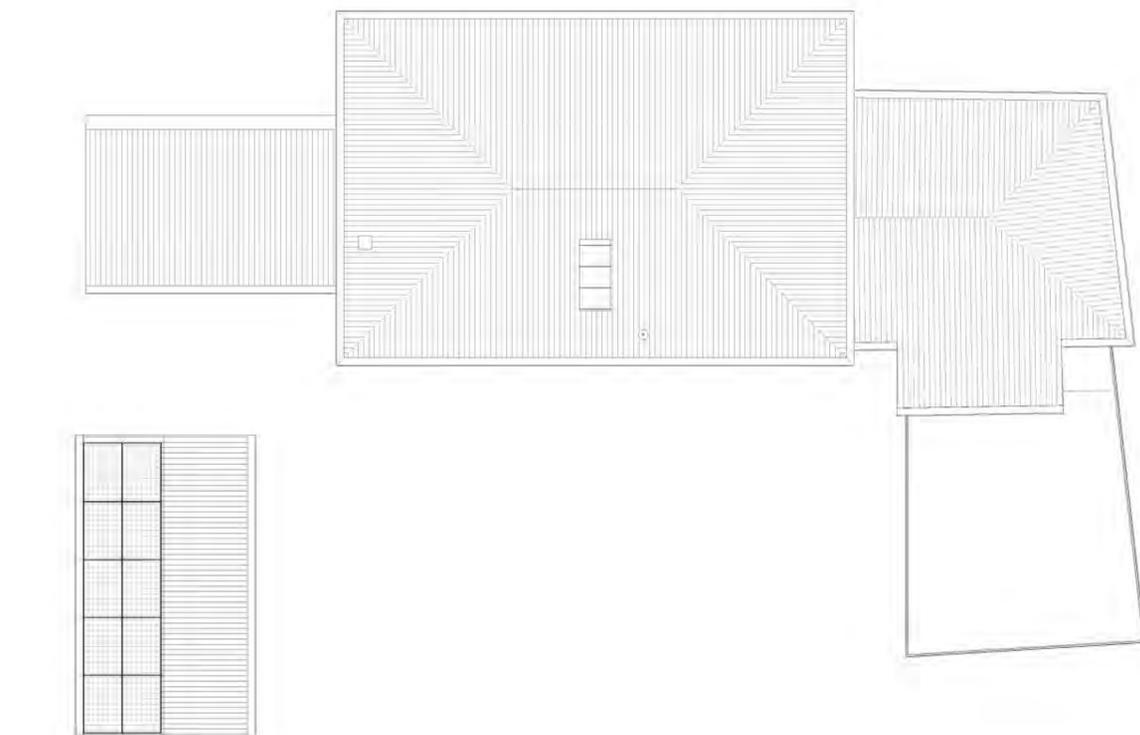
Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



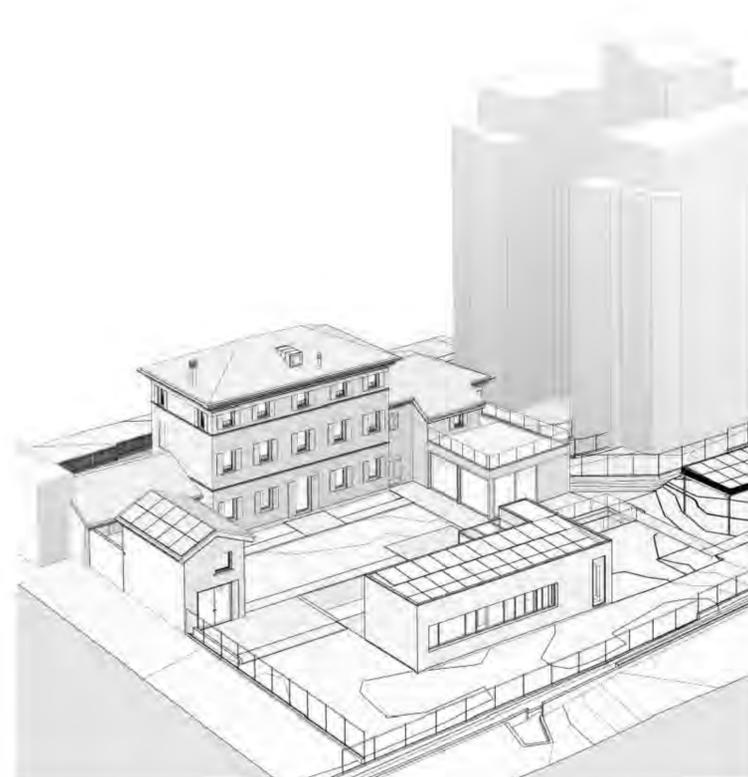
Scala 1:100 **Pianta Piano Secondo**



Scala 1:100 **Pianta Piano Primo**



Scala 1:100 **Pianta delle Coperture**



Scala **Prospettiva Sud-Ovest**



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

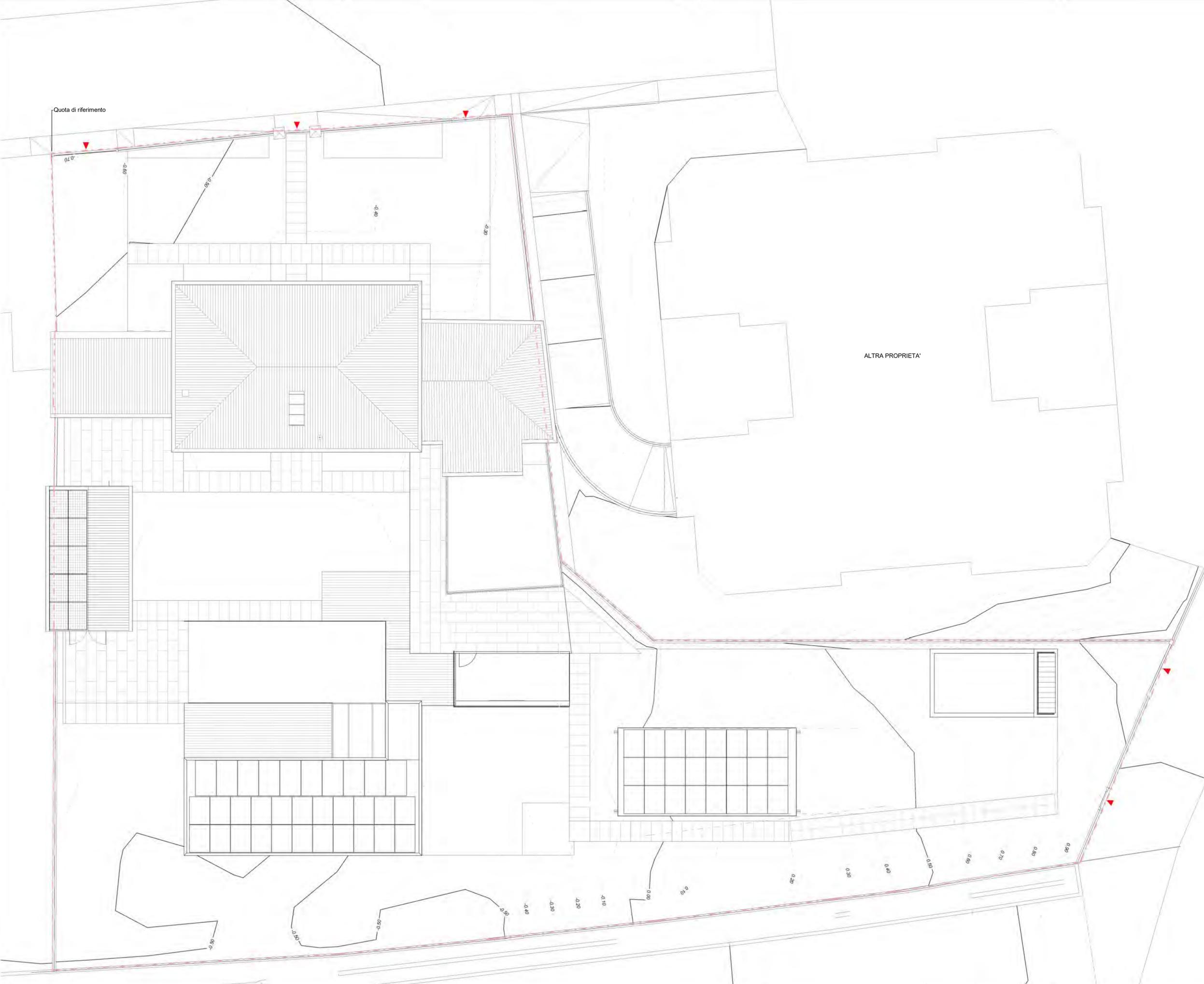
PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: MODIFICHE IN PROGETTO

Arc 0.04.02

Pianta Piano Primo, Secondo, Coperture ed Assonometrie

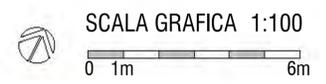
Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262



- Legenda**
- Confine proprietà
 - - - Impronta a terra fabbricati esistenti
 - - - Fascia rispetto area demaniale
 - - - Distanza dai confini
 - ▼ Ingresso residenza A
 - ▼ Ingresso residenza B
 - ▼ Ingresso pedonale
 - ▼ Ingresso carrabile

Quota di riferimento

ALTRA PROPRIETA'



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

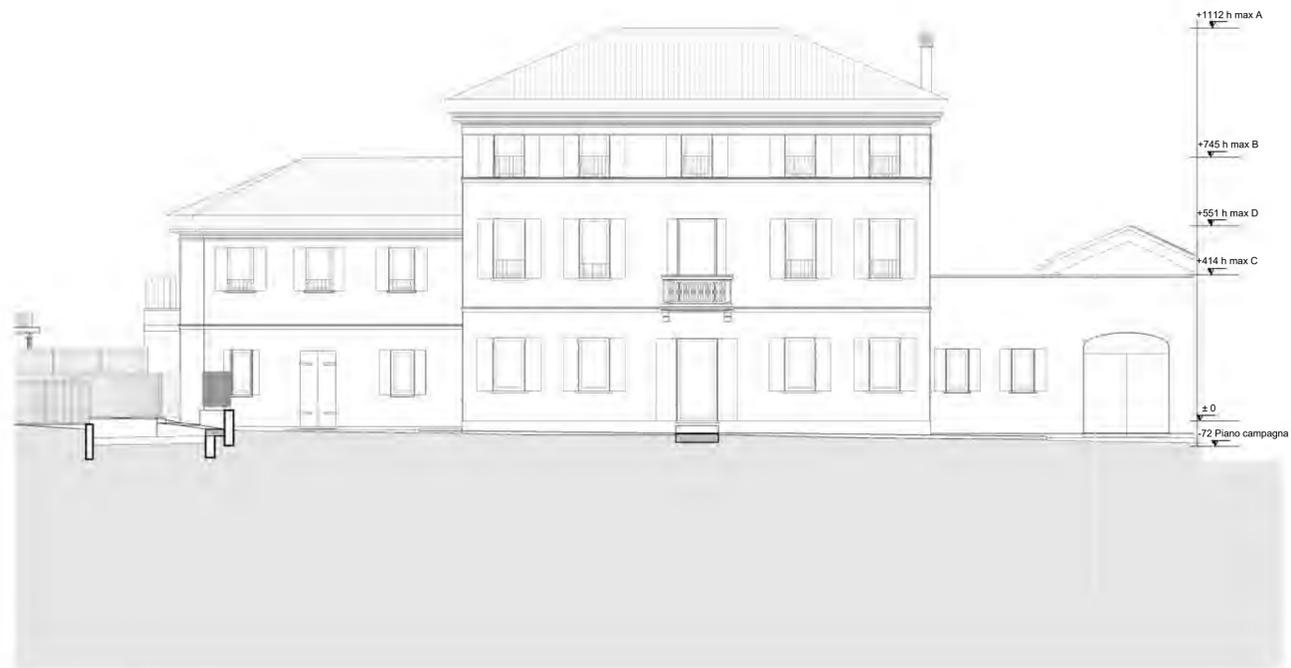
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

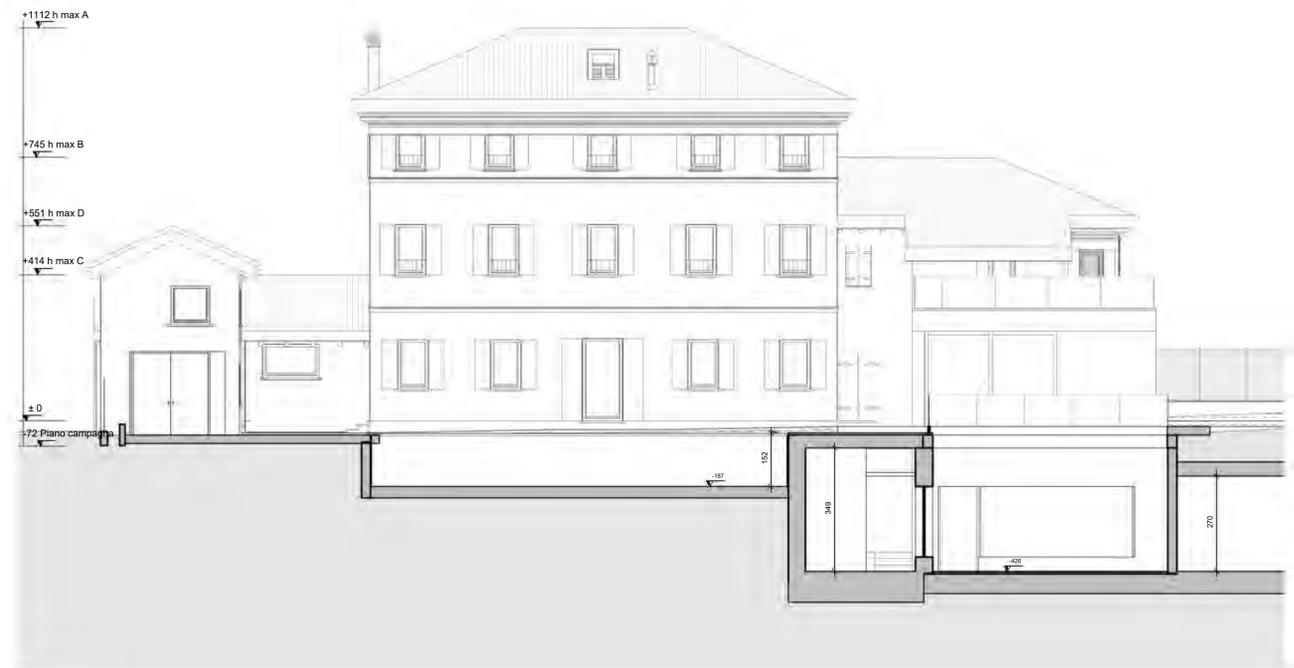
TAVOLA: Arc 0.04.03

Pianta Coperture e Piano-Altimetria della Proprietà

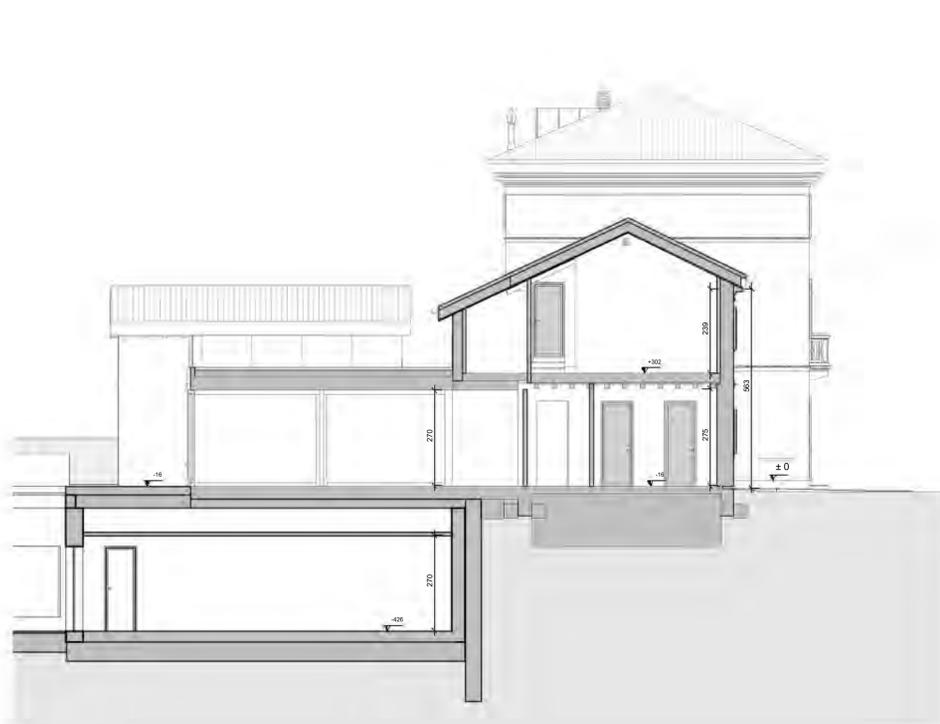
Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
 Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262



Scala: 1:100 **Prospetto Nord**



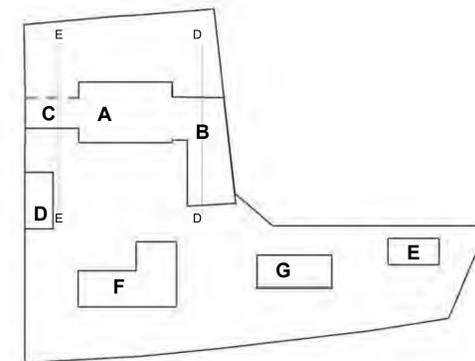
Scala: 1:100 **Prospetto Sud**



Scala: 1:100 **Sezione D-D Prospetto Est**



Scala: 1:100 **Sezione E-E Prospetto Ovest**



SCALA GRAFICA 1:100

0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

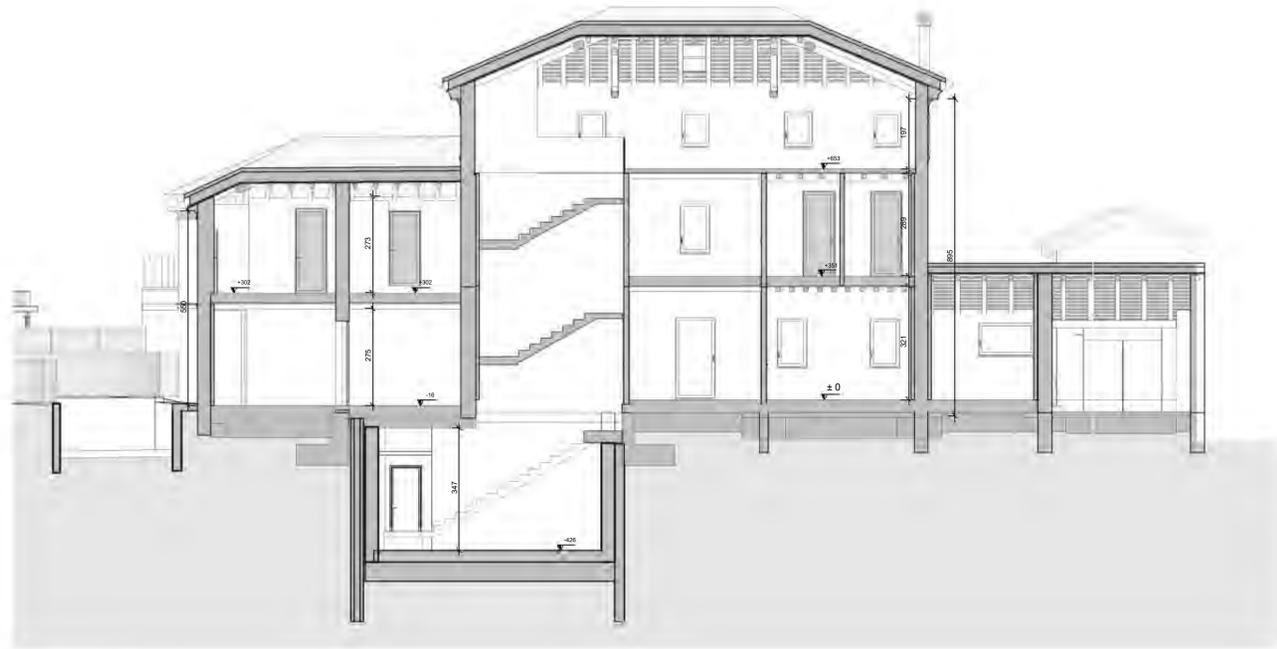
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

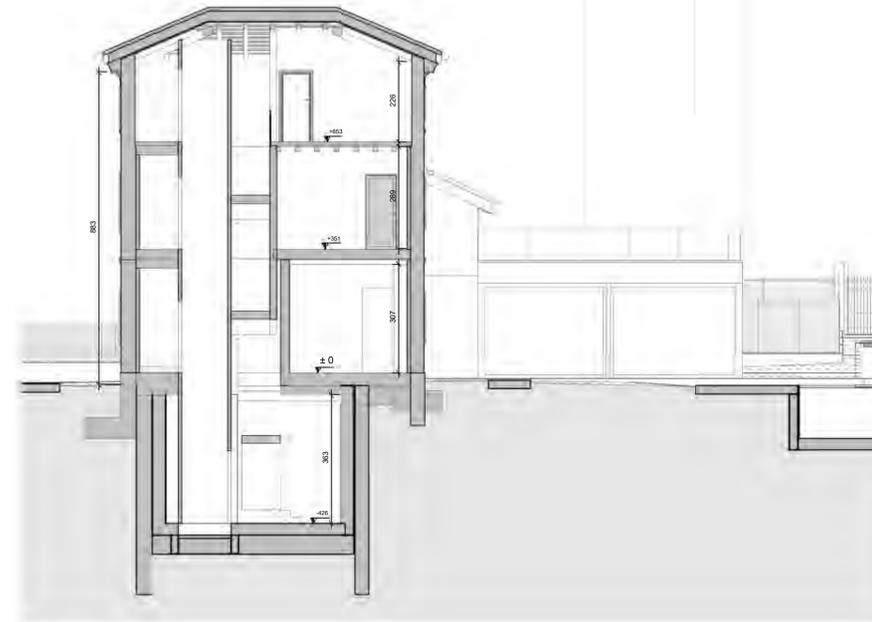
TAVOLA: Arc 0.04.04

Prospetti e Sezioni

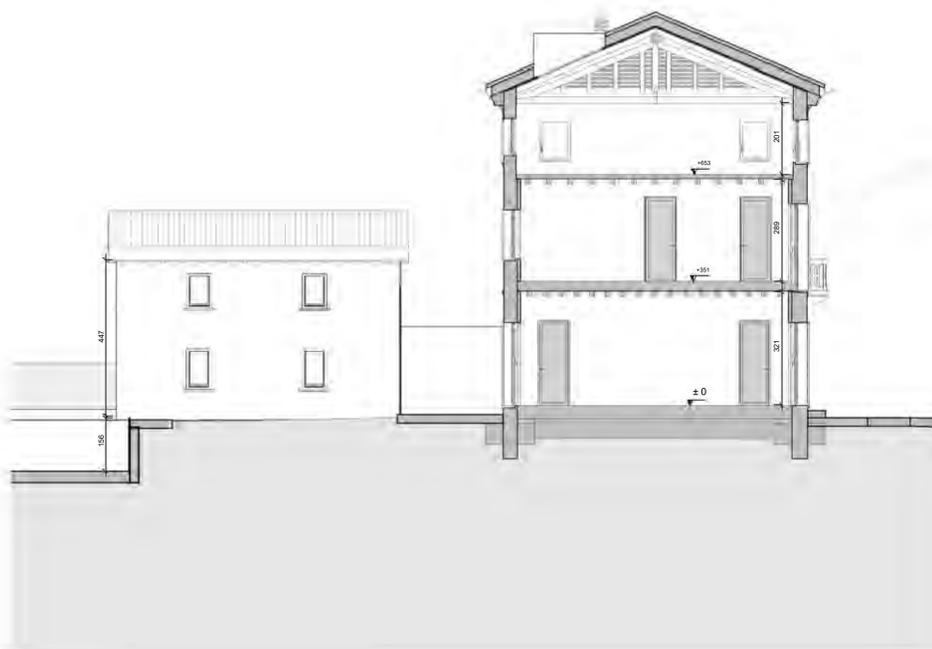
Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBODEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitarsia.com
Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262



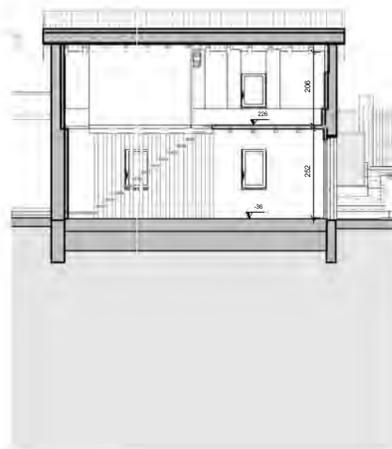
Scala: 1:100 **Sezione A-A**



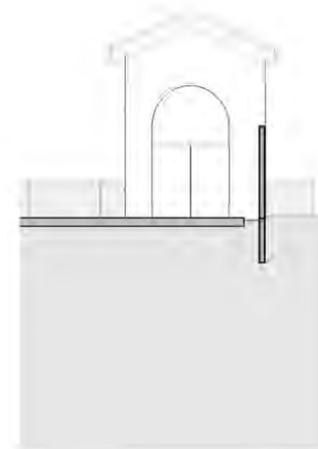
Scala: 1:100 **Sezione B-B**



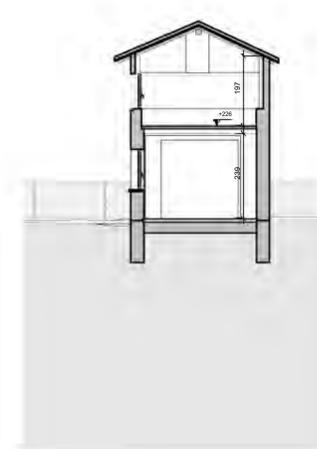
Scala: 1:100 **Sezione C-C**



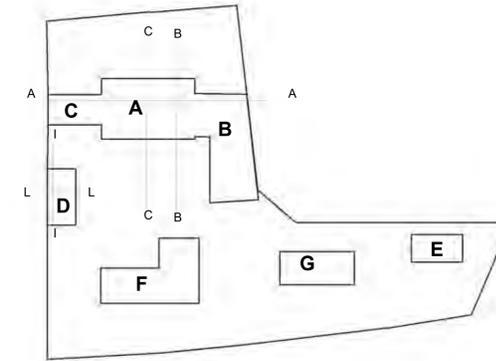
Scala: 1:100 **Sezione I-I**



Scala: 1:100 **Prospetto Nord**



Scala: 1:100 **Sezione L-L**



SCALA GRAFICA 1:100

0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

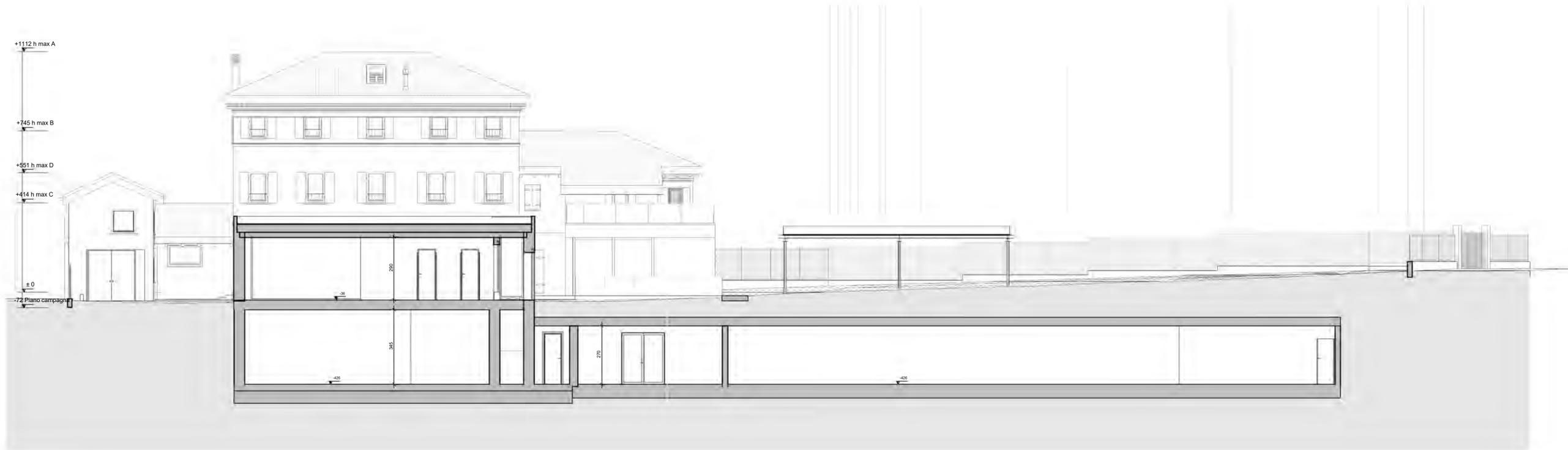
PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: MODIFICHE IN PROGETTO

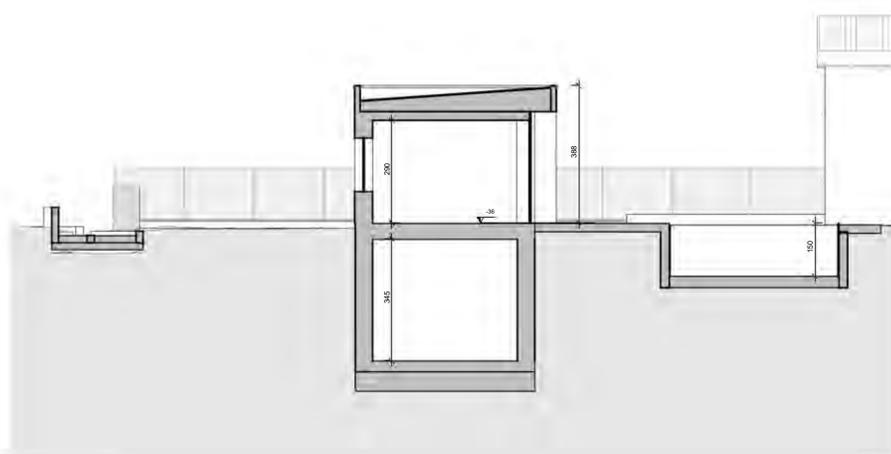
Arc 0.04.05

Prospetti e Sezioni

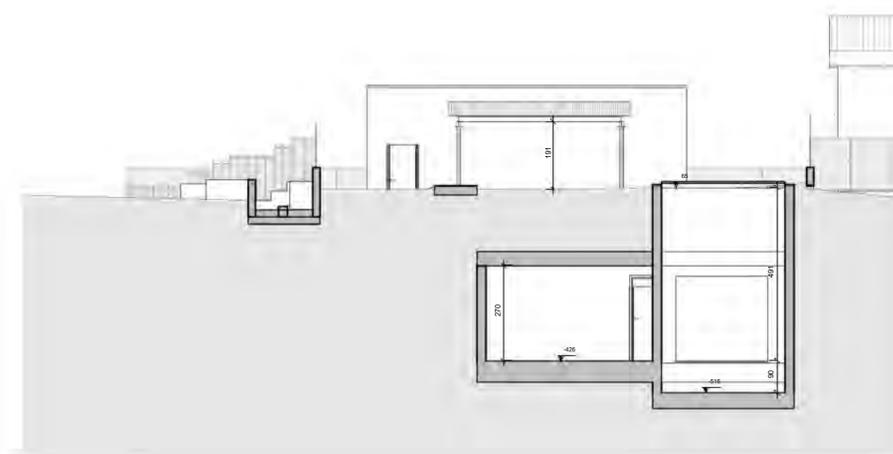
Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitarsia.com
Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



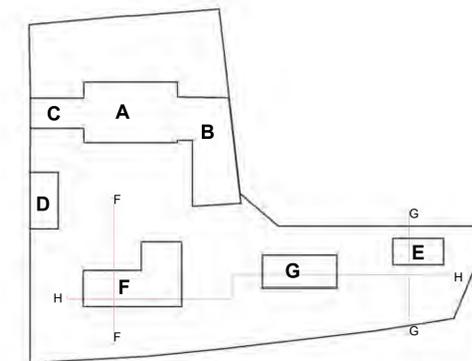
Scala: 1:100 **Sezione H-H**



Scala: 1:100 **Sezione F-F**



Scala: 1:100 **Sezione G-G**



SCALA GRAFICA 1:100



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

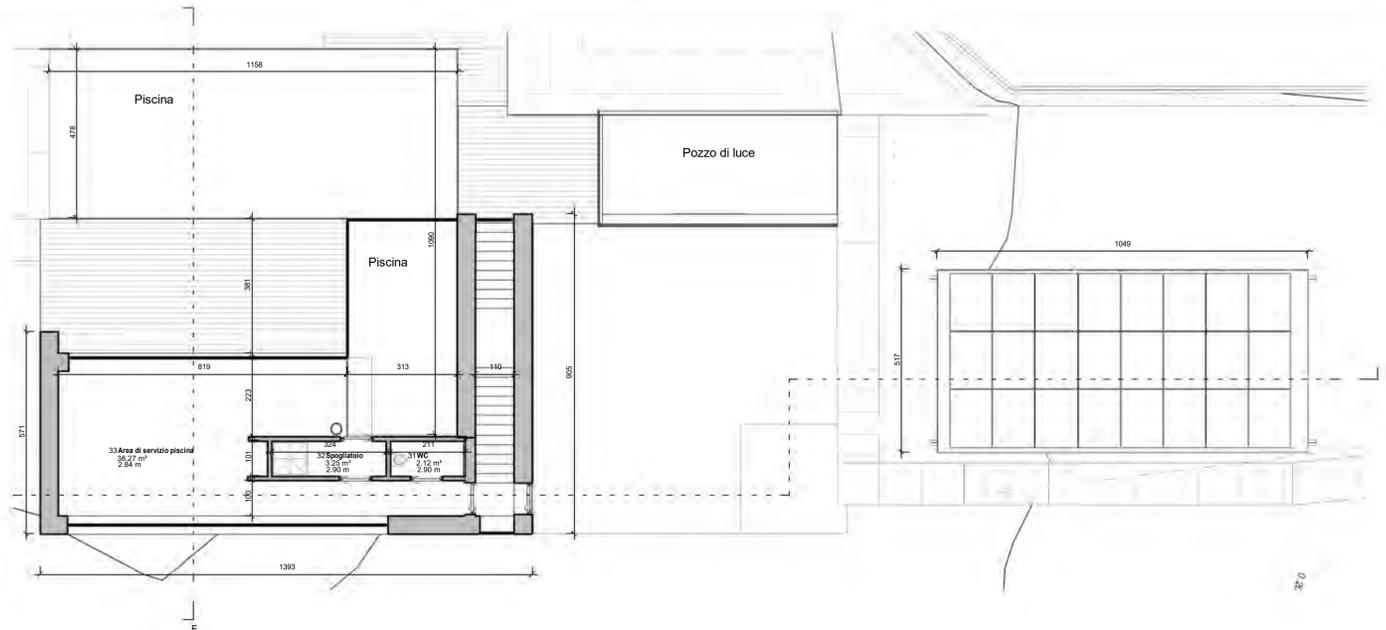
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

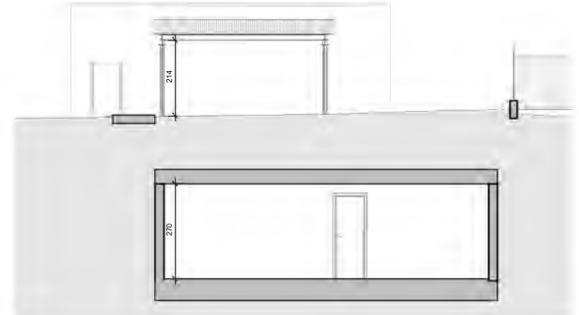
TAVOLA: Arc 0.04.06

Sezioni

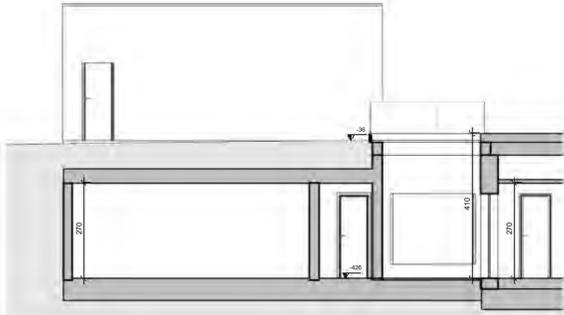
Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBODEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262



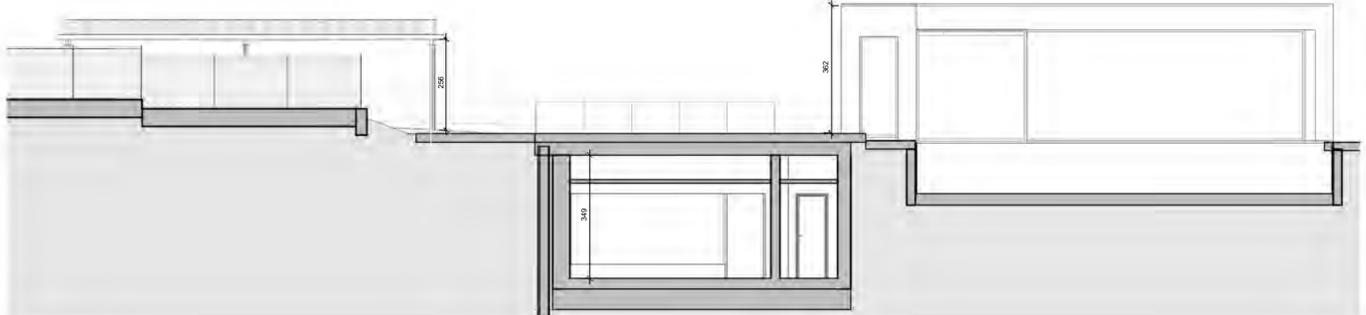
Scale 1:100 **Pianta Piano Terra Area piscina e Tettoia**



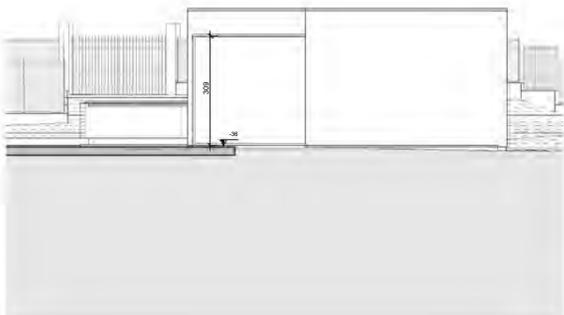
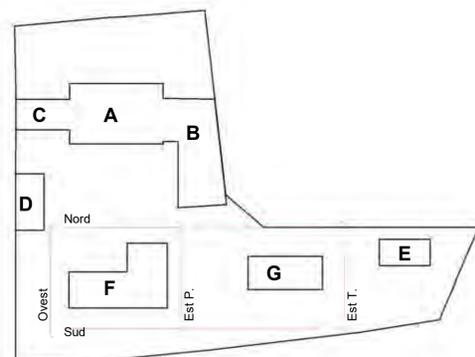
Scale 1:100 **Prospetto Sezione Est T.**



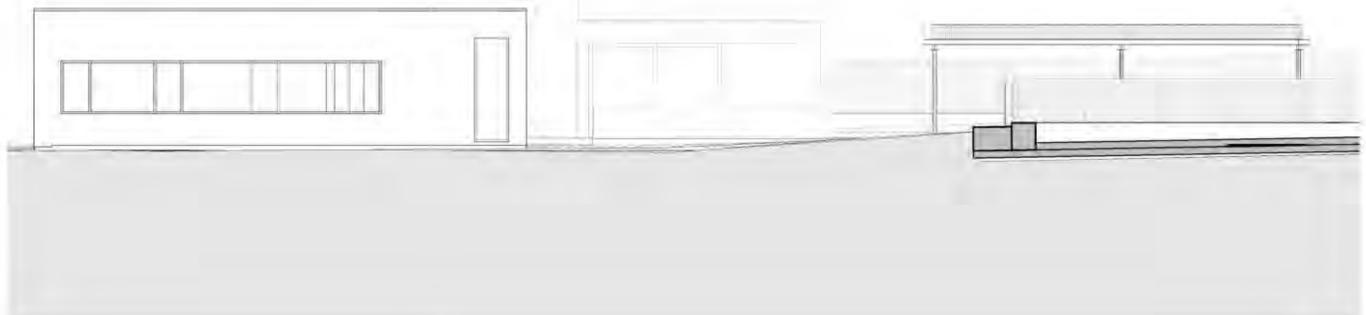
Scale 1:100 **Prospetto Sezione Est P.**



Scale 1:100 **Prospetto Sezione Nord**



Scale 1:100 **Prospetto Ovest**



Scale 1:100 **Prospetto Sud**

SCALA GRAFICA 1:100
0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

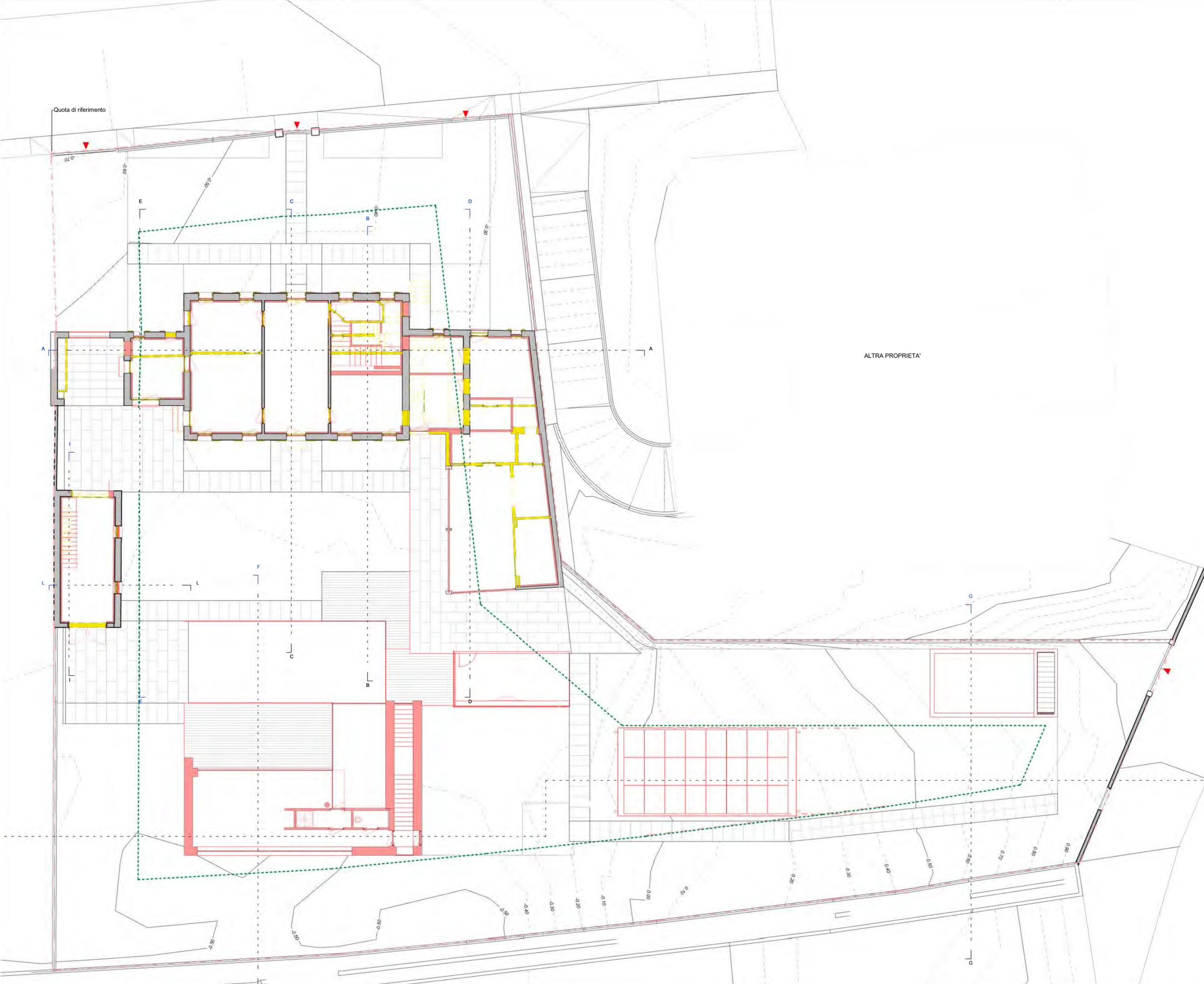
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.04.07

Pianta Piano Terra, Prospetti e Sezioni area Piscina e Tettola

Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBODEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitarsia.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



Quota di riferimento

ALTRA PROPRIETA'

- Legenda**
- Confine proprietà
 - Impronta a terra fabbricati esistenti
 - Fascia rispetto area demaniale
 - Distanza dai confini
 - ▼ Ingresso residenza A
 - ▼ Ingresso residenza B
 - ▼ Ingresso pedonale
 - ▼ Ingresso carrabile
- Raffronto**
- Demolizioni
 - Costruzioni

SCALA GRAFICA 1:100
 0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

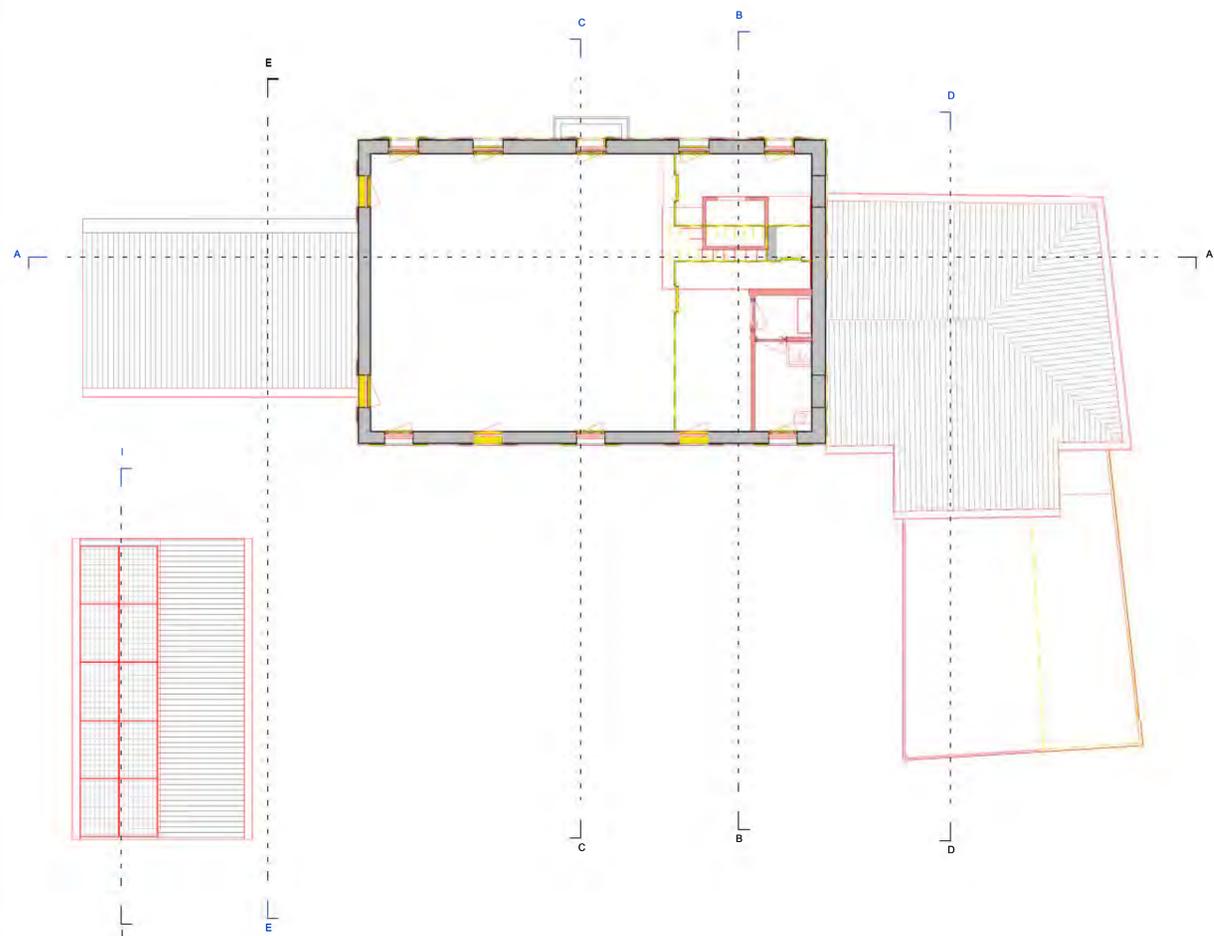
PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.05.00

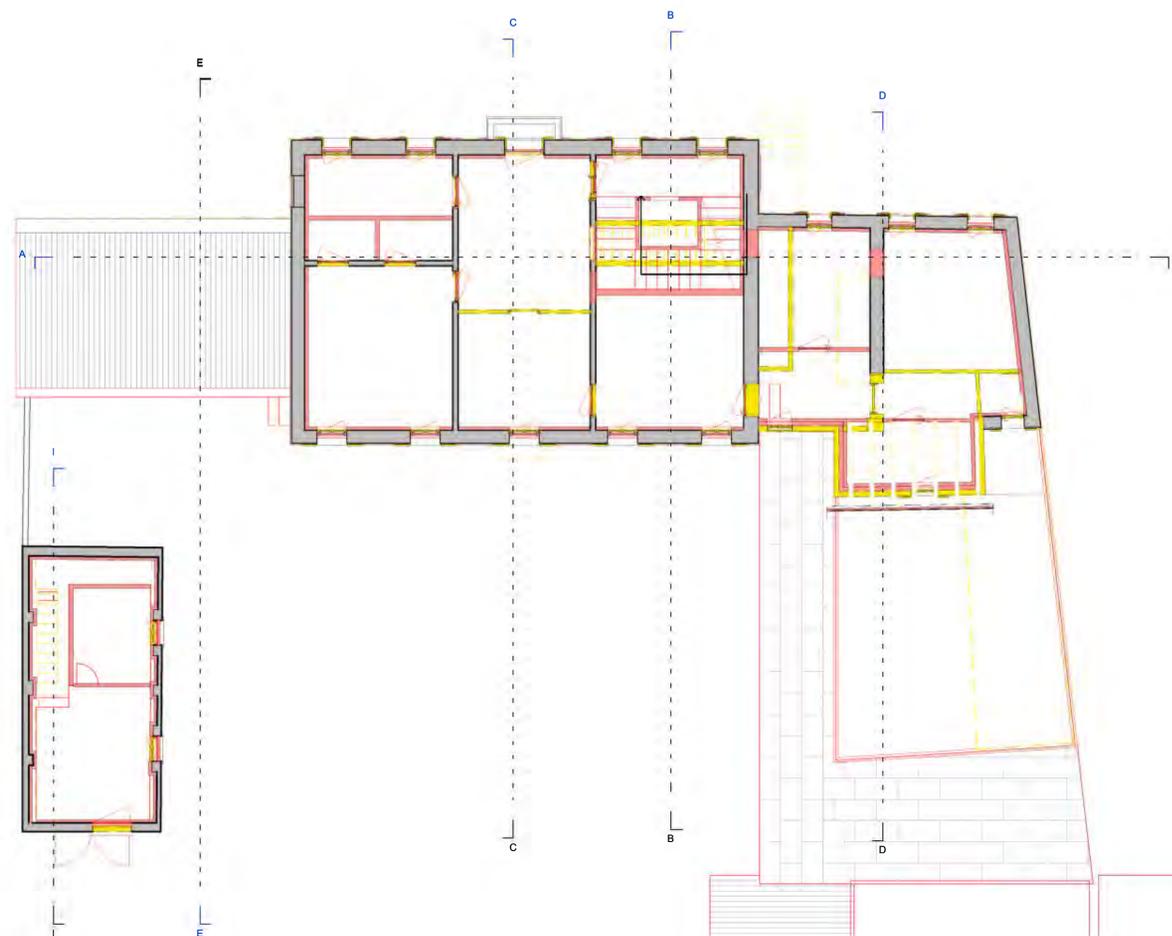
Pianta Piano Terra e Plano-Altimitria della Proprietà

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
 Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262

Raffronto
 Demolizioni
 Costruzioni



Scala 1:100 Pianta Piano Secondo



Scala 1:100 Pianta Piano Primo



Scala 1:100 Pianta delle Coperture

SCALA GRAFICA 1:100
 0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
 PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
 realizzazione di piscina e vani accessori

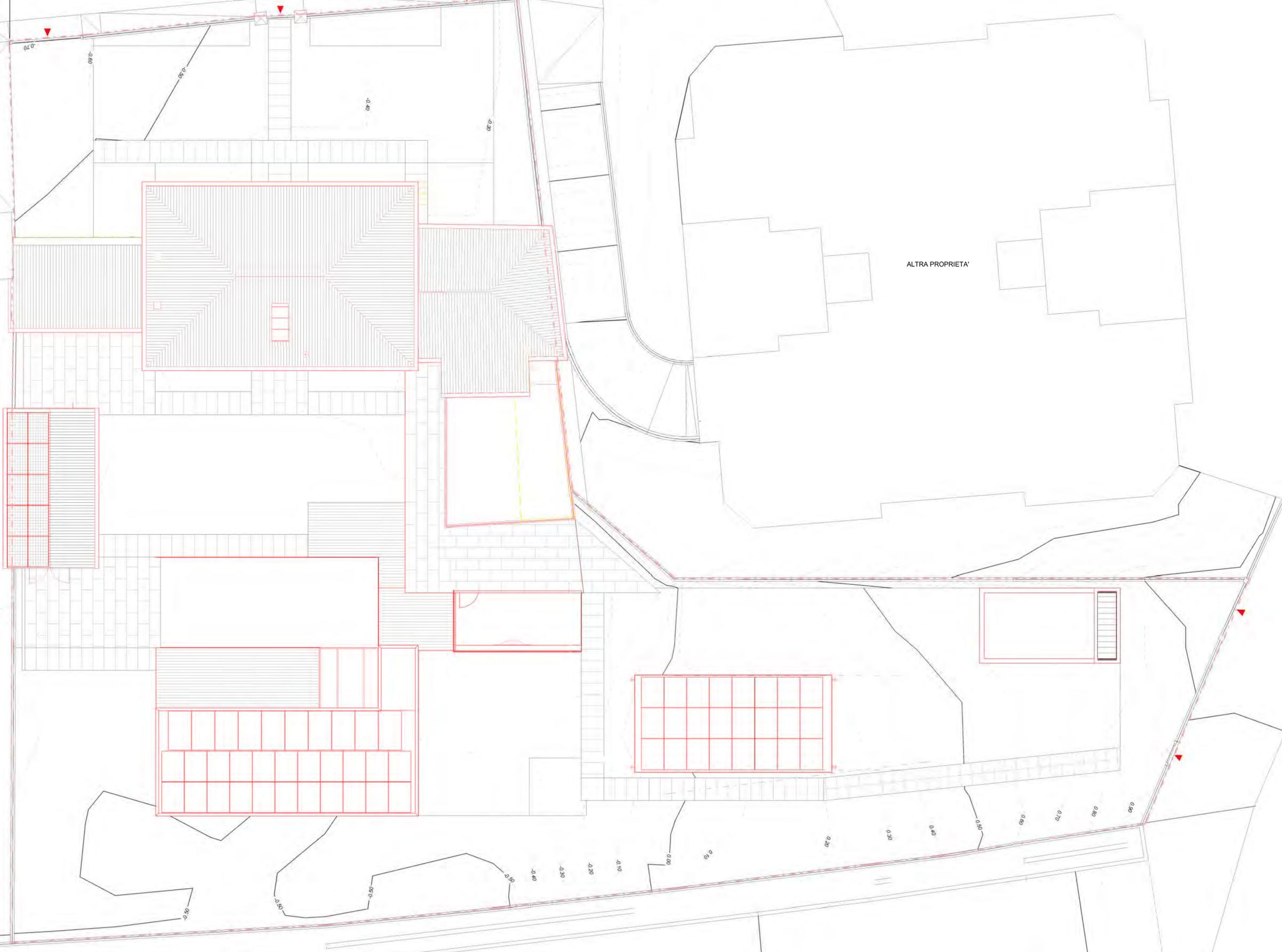
TAVOLA: Arc 0.05.01

Pianta Piano Primo, Secondo, Coperture ed Assonometrie

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
 Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262

Quota di riferimento

- Legenda
-  Confine proprietà
 -  Impronta a terra fabbricati esistenti
 -  Fascia rispetto area demaniale
 -  Distanza dai confini
 -  Ingresso residenza A
 -  Ingresso residenza B
 -  Ingresso pedonale
 -  Ingresso carrabile
 -  Demolizioni
 -  Costruzioni



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
 PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
 realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.05.02

Pianta Coperture e Piano-Altmetria della Proprietà

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitaria.com
 Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E 18 2133B - PI: 00883540262

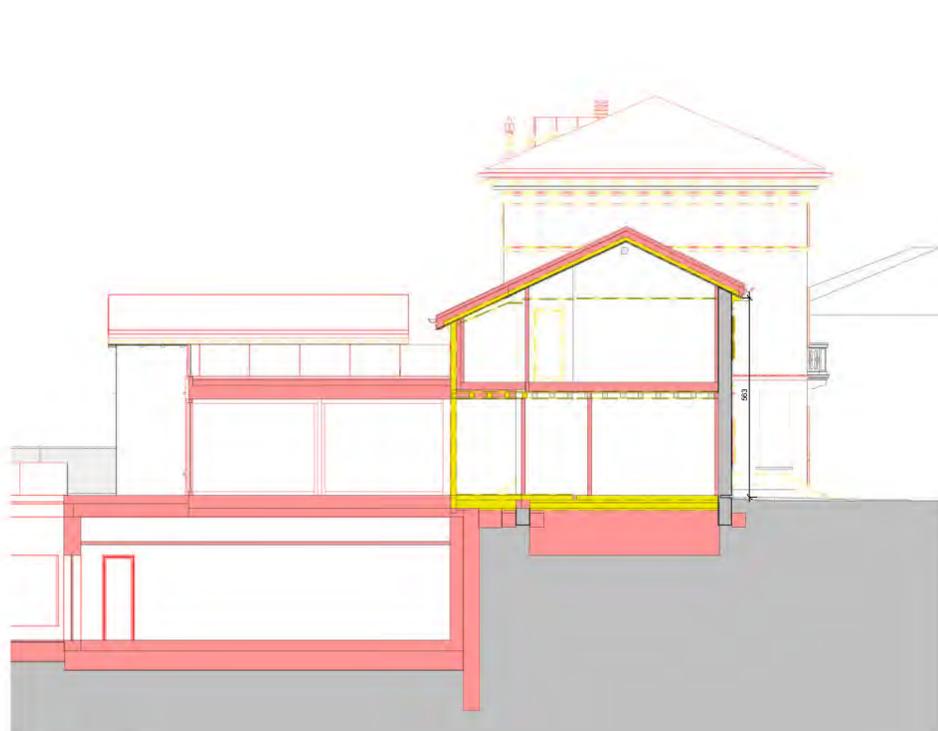
Raffronto
 Demolizioni
 Costruzioni



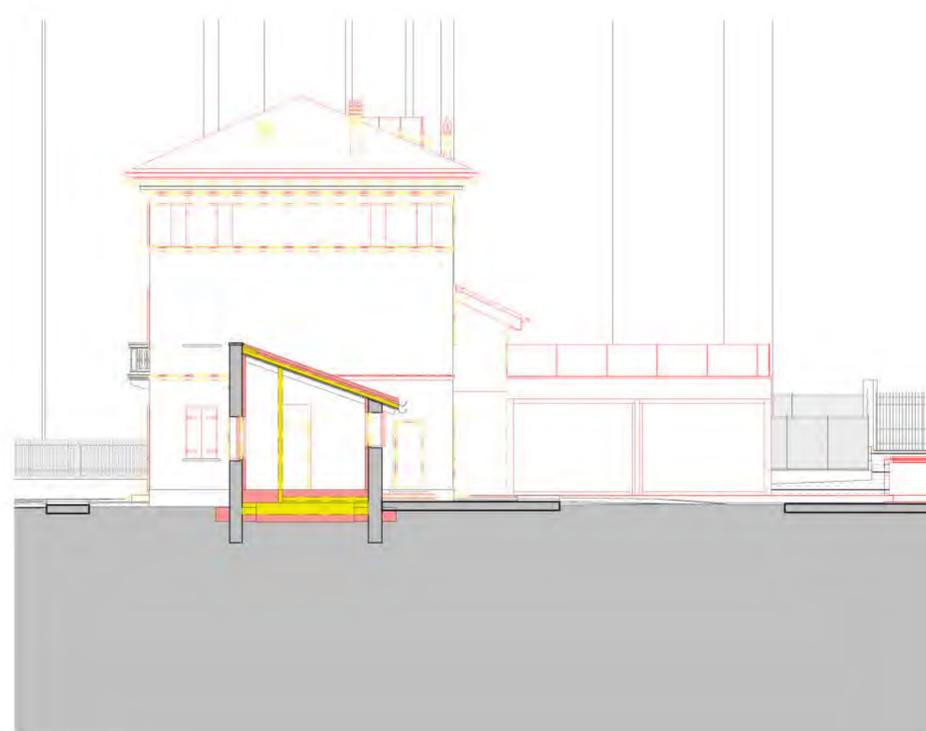
Scala: 1:100 **Prospetto Nord**



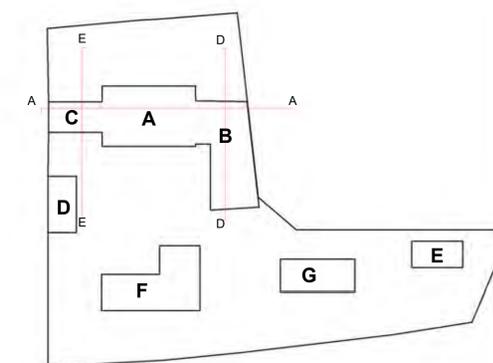
Scala: 1:100 **Prospetto Sezione Sud**



Scala: 1:100 **Sezione D-D Prospetto Est**



Scala: 1:100 **Sezione E-E Prospetto Ovest**



SCALA GRAFICA 1:100

0 1m 6m



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.05.03

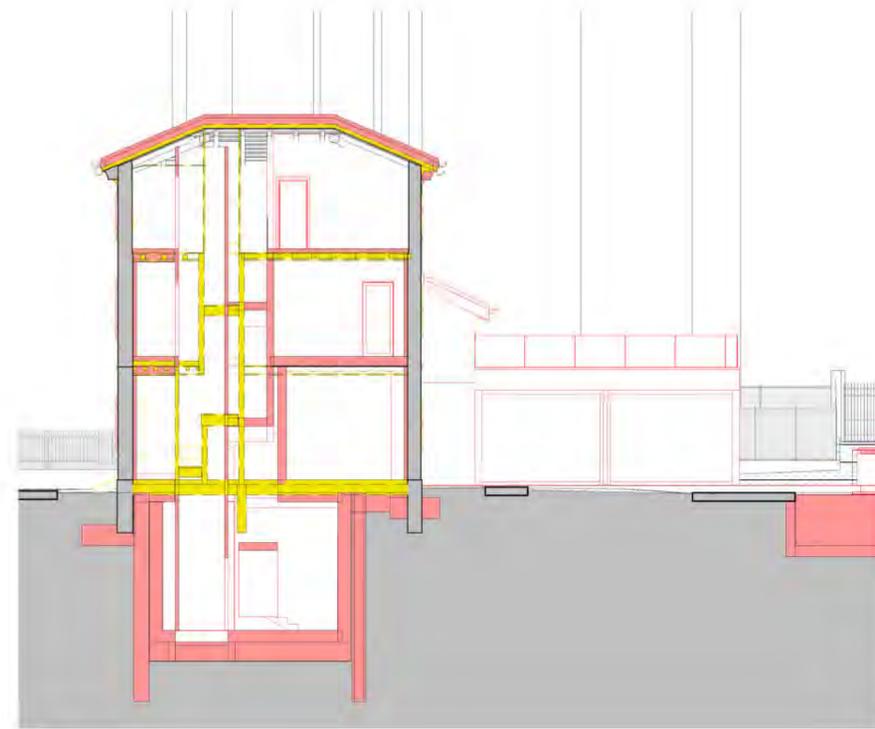
Prospetti e Sezioni

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitaria.com
 Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262

Raffronto
 Demolizioni
 Costruzioni



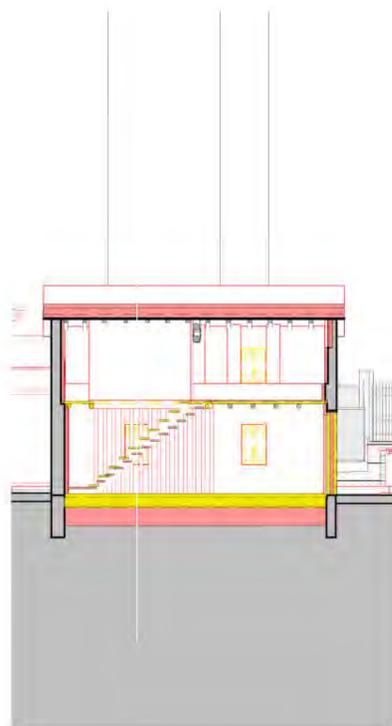
Scala 1:100 Sezione A-A



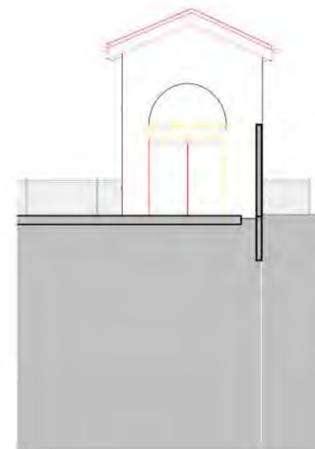
Scala 1:100 Sezione B-B



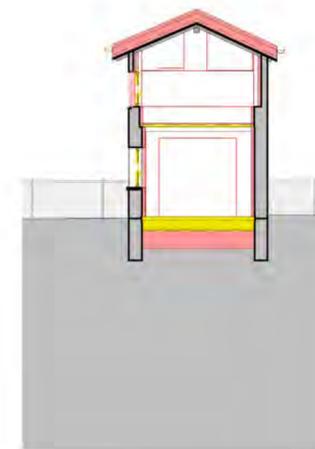
Scala 1:100 Sezione C-C



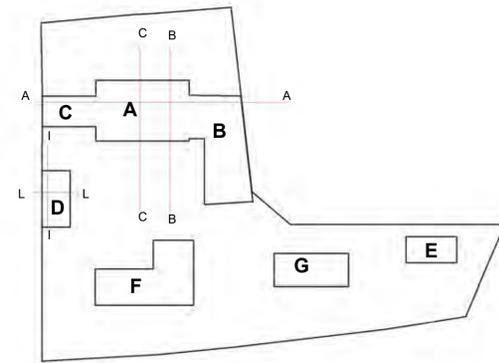
Scala 1:100 Sezione I-I



Scala 1:100 Prospetto Nord



Scala 1:100 Sezione L-L



SCALA GRAFICA 1:100



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

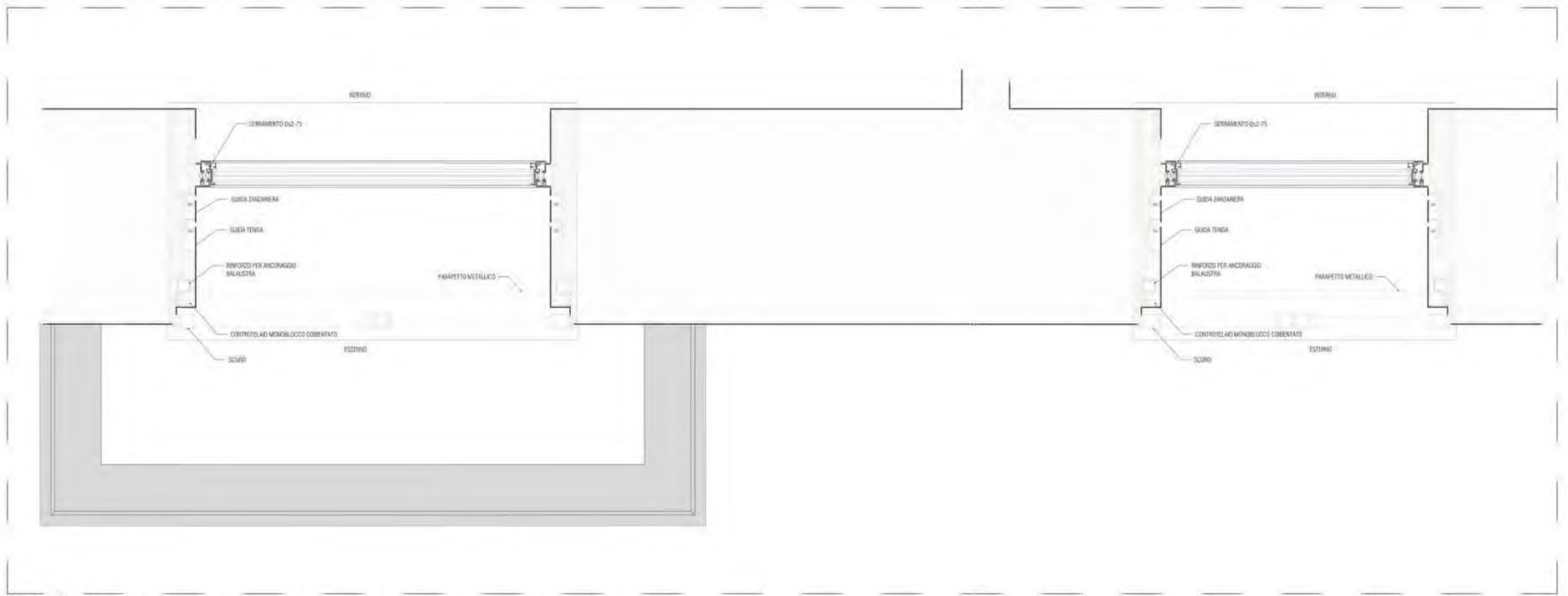
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA: Arc 0.05.04

Prospetti e Sezioni

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitarsia.com
 Tel. +39 339 4839730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



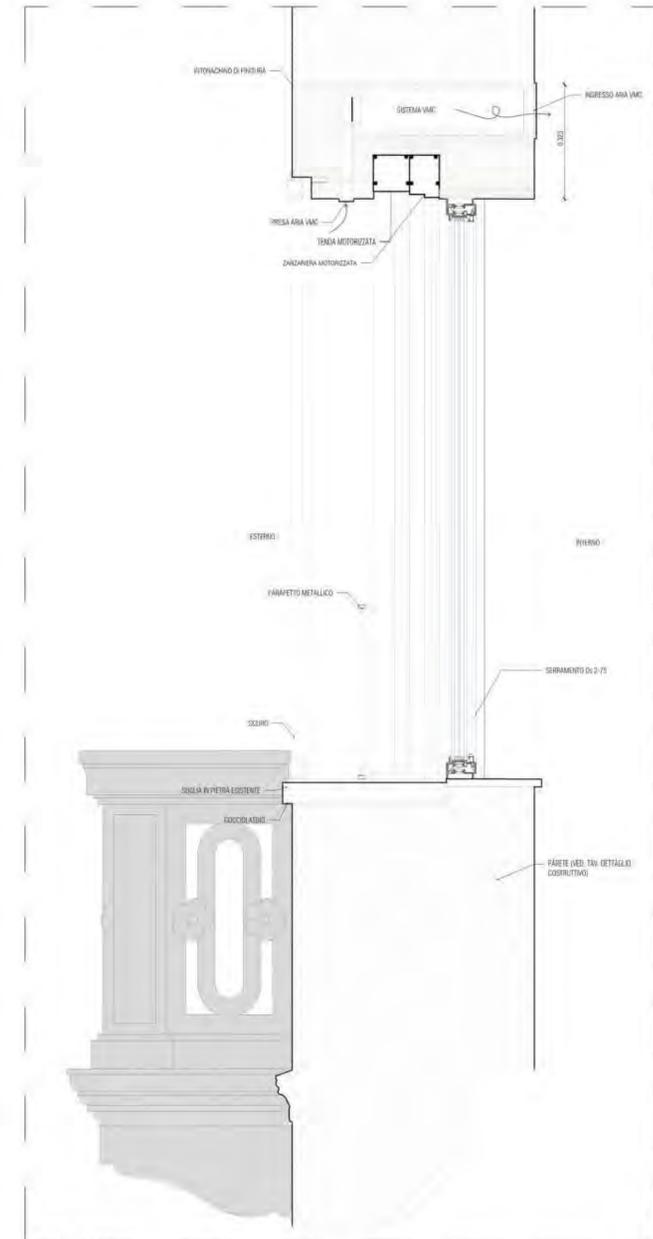
D02 - PIANTA



SCALA GRAFICA 1:10
0 10 cm 60 cm

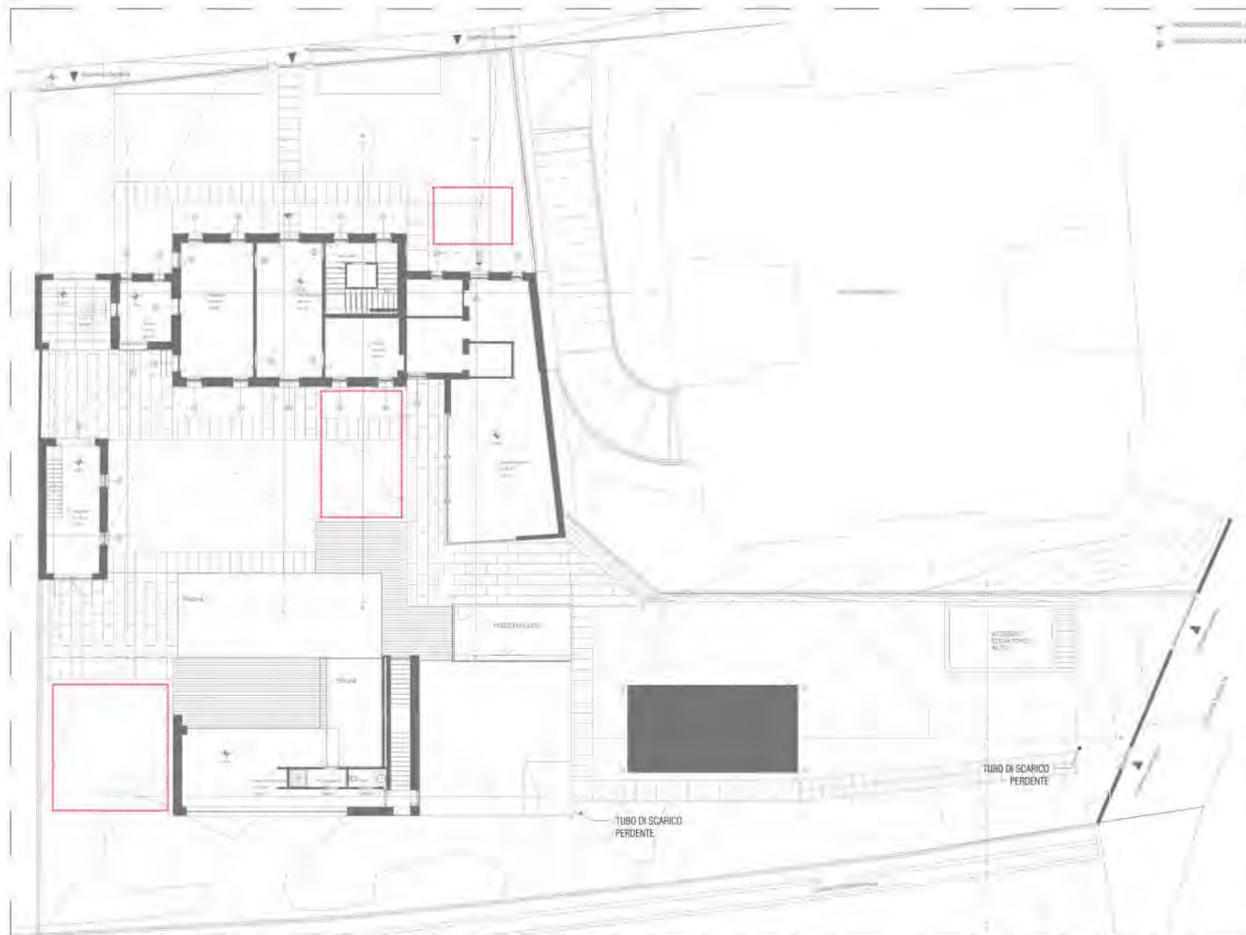


D 02 - PROSPETTO



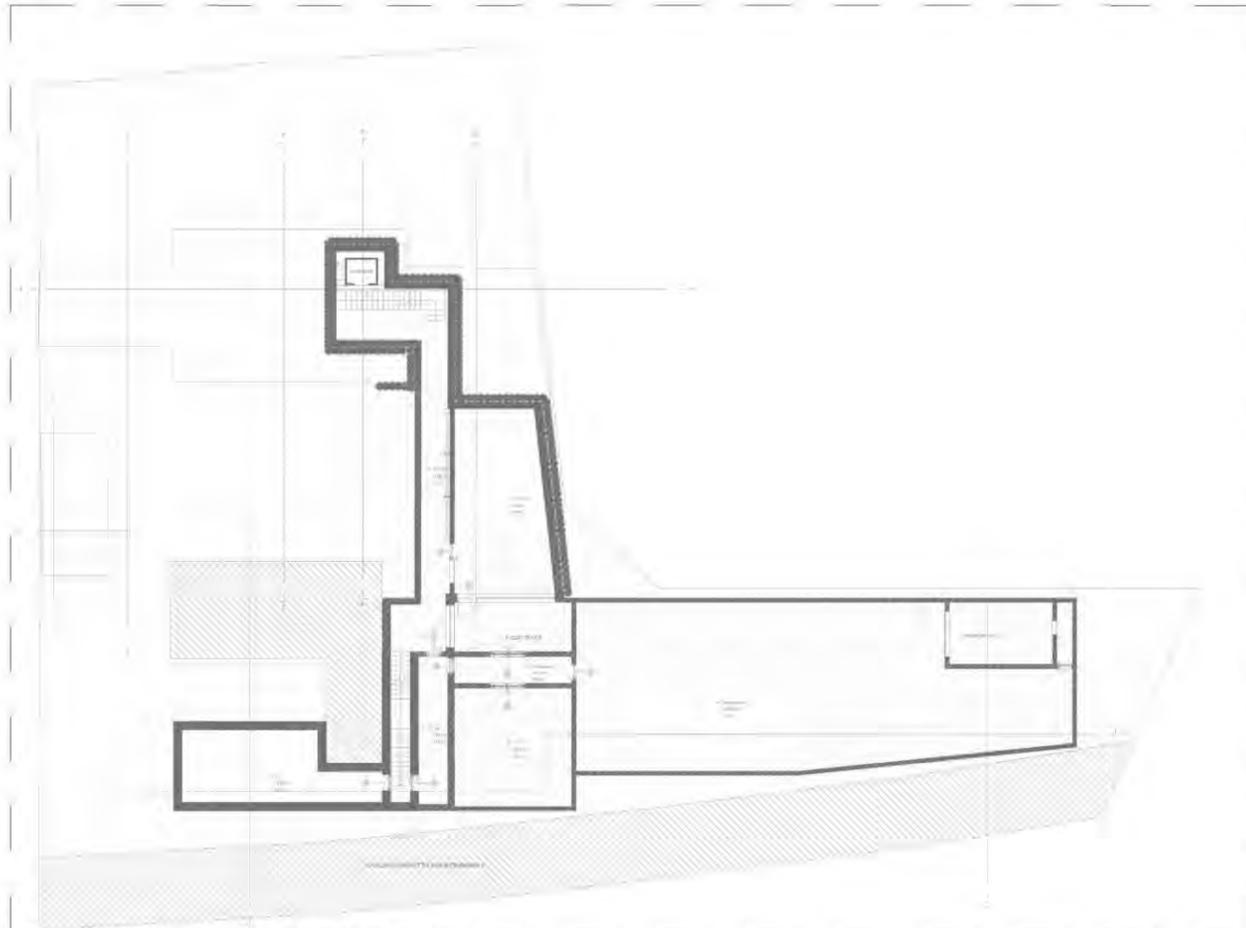
D 02 - SEZIONE

TIPOLOGIA: _____ DATA: _____ DESCRIZIONE: _____
casazero 
 6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna
 COMMITTENTE: _____ GRUPPO ZERO Srl
 PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI:
 PROGETTO DI: _____
 Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
 realizzazione di piscina e vani accessori
 TAVOLA: _____ DETTAGLI COSTRUTTIVI
 Arc 0.06.01
 Particolari costruttivi infissi
 Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
 Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO
PIANTA PIANO 00 1:200

TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO
 Superficie Coperta a'ra non permeabile (c: 0,9)
 Igr: 440,85 mq
 Superficie Sempersmeabile (c: 0,6)
 Tel: 400,50 mq
 Superficie Permeabile
 Tel: 740,80 mq
 Superficie permeabile Vicina di
 Accesso Acqua Piovana
 * Tubo Scarico Perdente Ø 200mm
 1 tubo ogni 500 mq di Superf. Imp.



art. 13 - N.T.O. DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI (7 - COSTRUZIONI INTERRATE)
PIANTA PIANO INTERRATO 1:200

SPERIMENTAZIONE
 SUPERFICIE COPERTA A'RA NON PERMEABILE
 SUPERFICIE SEMPERMEABILE
 SUPERFICIE PERMEABILE
 SUPERFICIE PERMEABILE VICINA DI ACCESSO ACQUA PIOVANA
 TUBO SCARICO PERDENTE Ø 200MM
 1 TUBO OGNI 500 MQ DI SUPERF. IMP.

Abaco dei locali			
Nome	Numero	Livello	Area

WC	31	G0.A_Piano Terra	2.12 m ²
Area di servizio piscina	33	G0.A_Piano Terra	38.27 m ²
Spogliatoio	32	G0.A_Piano Terra	3.25 m ²
Atrio d'ingresso	1	G0.A_Piano Terra	28.42 m ²
Soggiorno	2	G0.A_Piano Terra	31.08 m ²
Cucina	3	G0.A_Piano Terra	9.82 m ²
Portico	4	G0.A_Piano Terra	15.37 m ²
Vano scale	5	G0.A_Piano Terra	13.51 m ²
Pranzo	6	G0.A_Piano Terra	13.92 m ²
Bagno	7	G0.A_Piano Terra	6.51 m ²
Vano Ascensore	42	G0.A_Piano Terra	2.16 m ²
G0.A_Piano Terra: 11			164.41 m²

Camera	8	G0.B_Piano Terra	9.81 m ²
Ingresso	9	G0.B_Piano Terra	12.37 m ²
C. Armadio	10	G0.B_Piano Terra	4.23 m ²
Cucina Pranzo	11	G0.B_Piano Terra	52.96 m ²
Corridoio	12	G0.B_Piano Terra	2.73 m ²
G0.B_Piano Terra: 5			82.11 m²

Magazzino	30	G0.C_Piano Terra	21.72 m ²
G0.C_Piano Terra: 1			21.72 m²

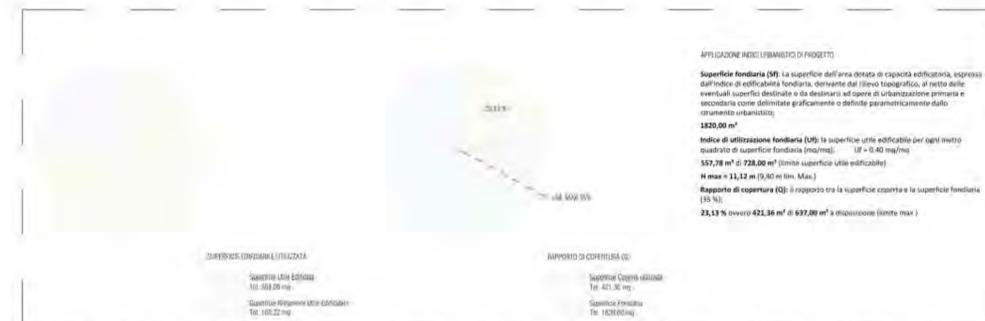
Bagno	13	P1.A_Piano Primo	7.27 m ²
W.C.	14	P1.A_Piano Primo	2.28 m ²
Doccia	15	P1.A_Piano Primo	2.38 m ²
Camera	16	P1.A_Piano Primo	19.40 m ²
Salone	17	P1.A_Piano Primo	29.13 m ²
Guardaroba	18	P1.A_Piano Primo	15.87 m ²
Vano scale	19	P1.A_Piano Primo	12.73 m ²
Camera	20	P1.A_Piano Primo	25.37 m ²
Guardaroba	21	P1.A_Piano Primo	6.11 m ²
Bagno	22	P1.A_Piano Primo	10.40 m ²
Disimpegno	23	P1.A_Piano Primo	Locale ridondante
P1.A_Piano Primo: 11			130.94 m²

Bagno	29	P1.C_Piano Primo	5.75 m ²
Ripostiglio	30	P1.C_Piano Primo	16.11 m ²
P1.C_Piano Primo: 2			21.87 m²

Salone	24	P2.A_Piano Secondo	87.99 m ²
Bagno	25	P2.A_Piano Secondo	4.03 m ²
P2.A_Piano Secondo: 2			92.03 m²

Corridoio	34	S1.D_Interrato	51.20 m ²
Lavanderia	35	S1.D_Interrato	53.50 m ²
Disimpegno	37	S1.D_Interrato	10.05 m ²
A.T.	38	S1.D_Interrato	44.72 m ²
Dis.	35	S1.D_Interrato	13.71 m ²
A.T.	39	S1.D_Interrato	37.82 m ²
Autorimessa	40	S1.D_Interrato	229.36 m ²
Scale pad. piscina	41	S1.D_Interrato	9.39 m ²
S1.D_Interrato: 8			449.75 m²

Tettoia			50.92 m ²
---------	--	--	----------------------



APPLICAZIONE INDICI IERARCHICI DI PROGETTO
 Superficie Fondaria (SF): la superficie dell'area dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità fondiaria, derivante dal livello topografico, al netto delle eventuali superfici destinate a fini diversi da quelle di utilizzazione primaria e secondaria come delimitate graficamente o definite parametricamente dallo strumento urbanistico.
 1820,00 m²
 Indice di Utilizzazione Fondaria (IUF): la superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq). IUF = 0,40 mq/mq
 537,78 m² di 229,36 m² (prima superficie utile edificabile)
 H max = 13,32 m (3,90 m Min. Max.)
 Rapporto di Copertura (QC): il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (35 %).
 23,13 % ovvero 421,34 m² di 637,00 m² a disposizione (limite max.)



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

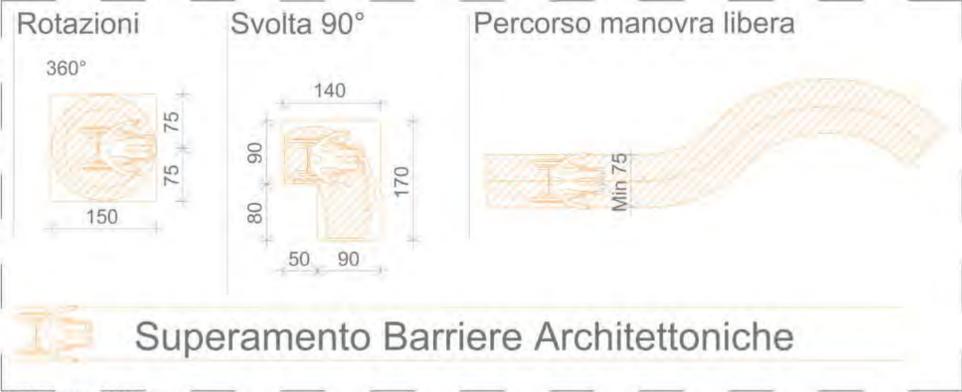
COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

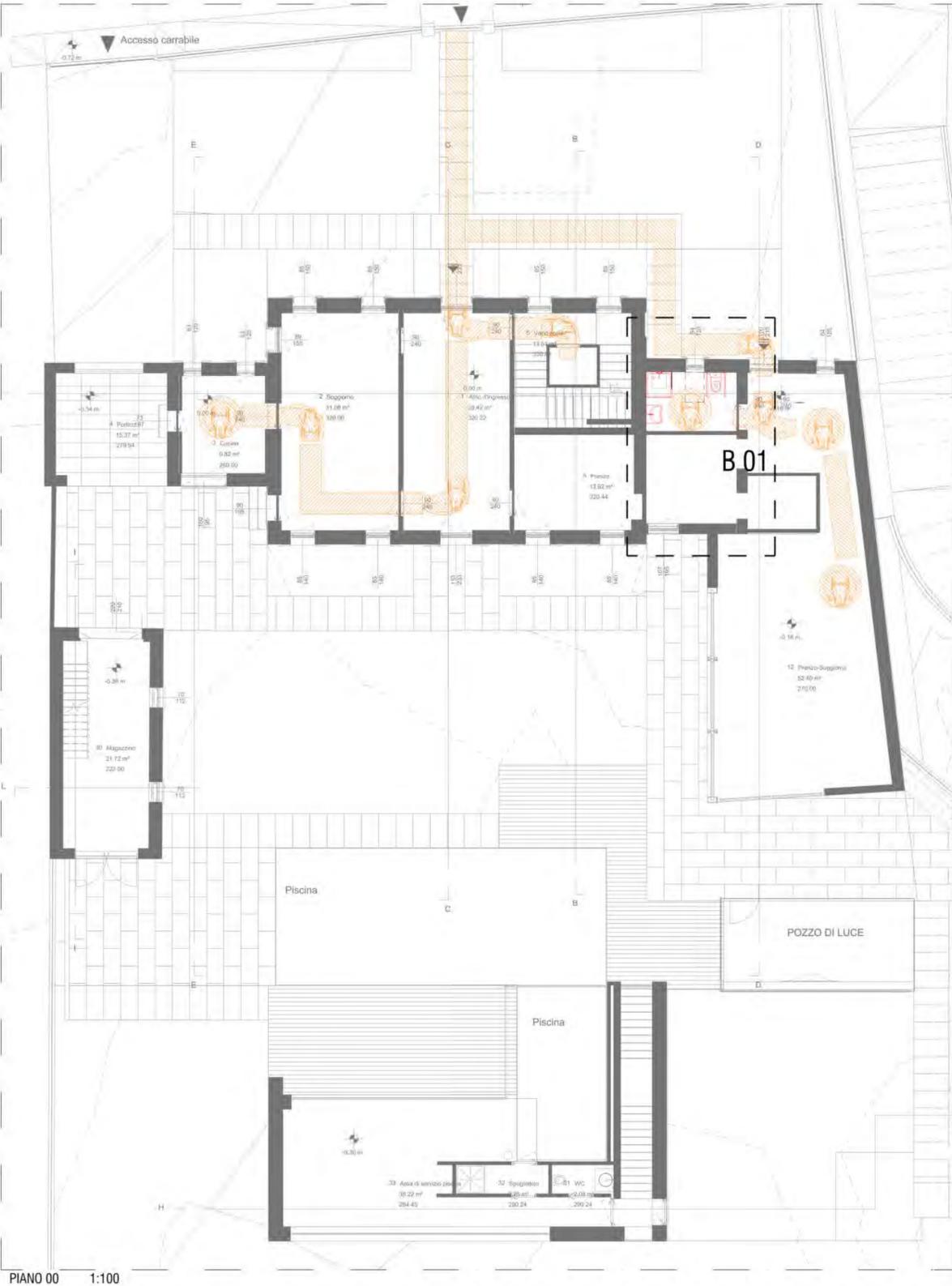
TAVOLA: Arc 0.07.00

Tutela Idraulica-Quadro Area

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carregiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitarsilia.com
 Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



DIMENSIONI INGOMBRO



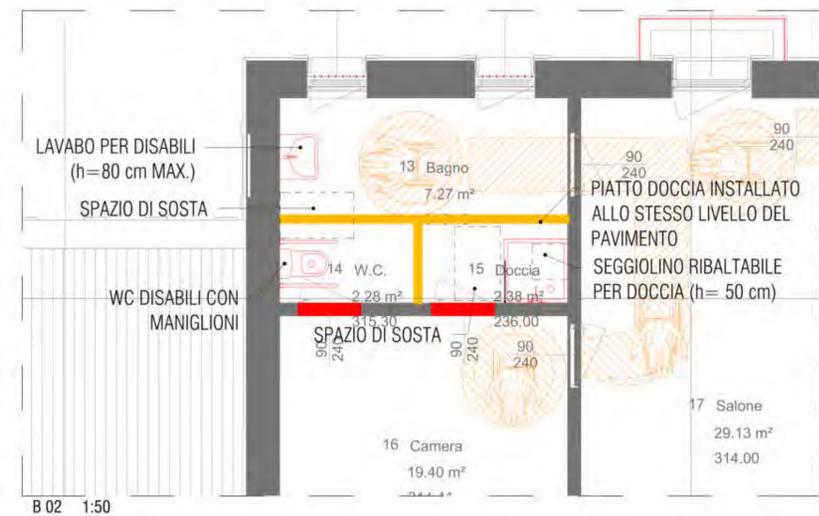
PIANO 00 1:100



PIANO 01 1:50



B 01 1:50



B 02 1:50

SCALA GRAFICA 1:100



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
COMUNE DI Montebelluna

COMMITTENTE: GRUPPO ZERO Srl

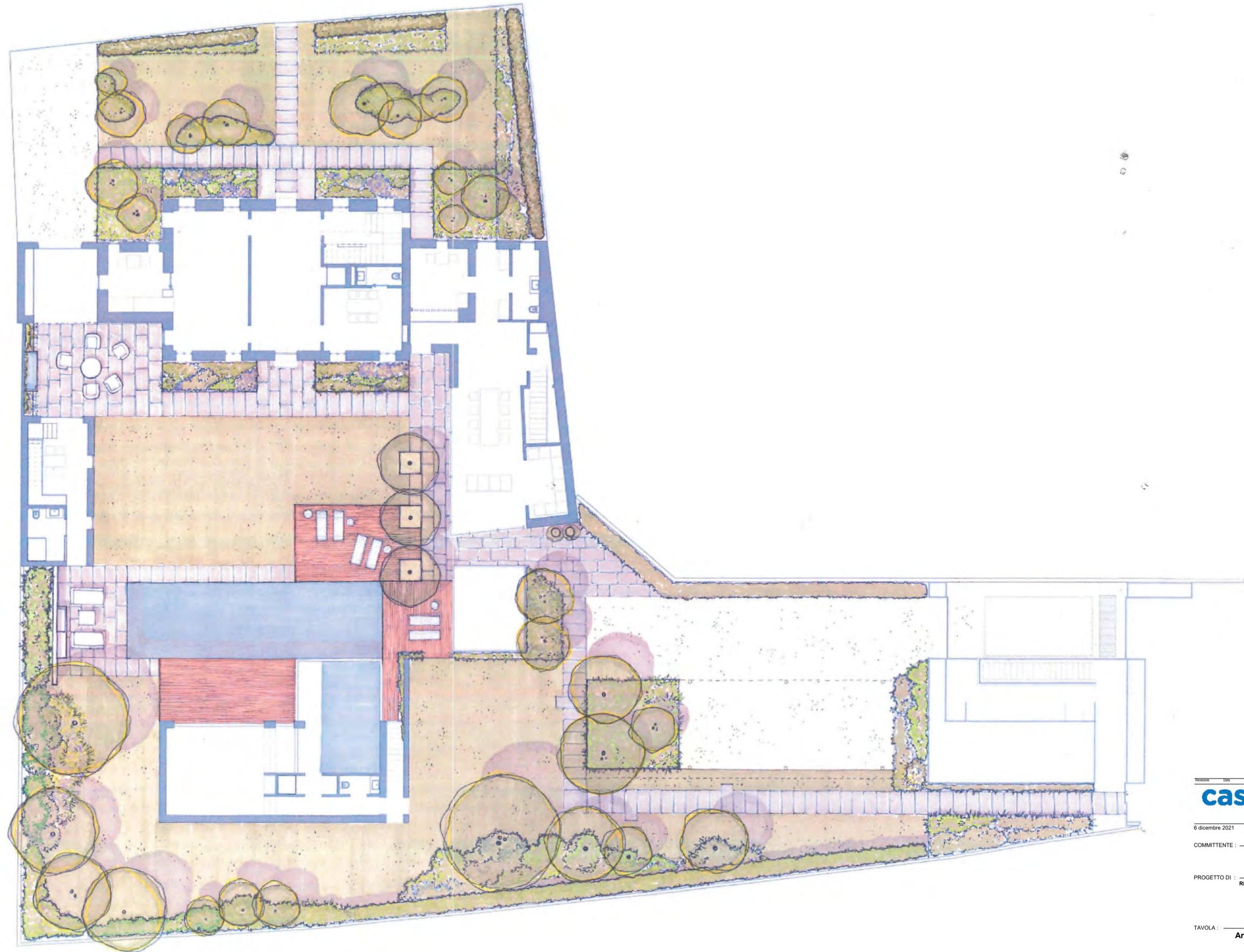
PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
PROGETTO DI: Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con realizzazione di piscina e vani accessori

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAVOLA: Arc 0.08.00

Piante di adeguamento tipo dei bagni per consentire l'eventuale accessibilità del bagno ai sensi della legge nr. 13/89

Geometra **DIEGO MINATO**
Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gruppozero.com
Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



6 dicembre 2021 PROVINCIA DI Treviso
 COMUNE DI Montebelluna

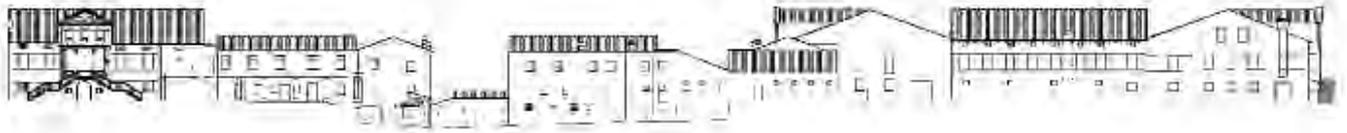
COMMITTENTE : GRUPPO ZERO Srl

PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE DEGLI ELABORATI
 PROGETTO DI : Ristrutturazione e ampliamento edificio residenziale con
 realizzazione di piscina e vani accessori

TAVOLA : Arc 0.09.00

Sistemazione esterna del verde

Geometra **DIEGO MINATO**
 Nr. 2483 ALBO DEI GEOMETRI
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO
 Via Carreggiate, 66 - 31011 ASOLO (TREVISO) - diego.minato@gevitaria.com
 Tel. +39 339 4639730 - CF: MNT DGI 67E18 2133B - PI: 00883540262



Diego.Minato@RevitLandia.com

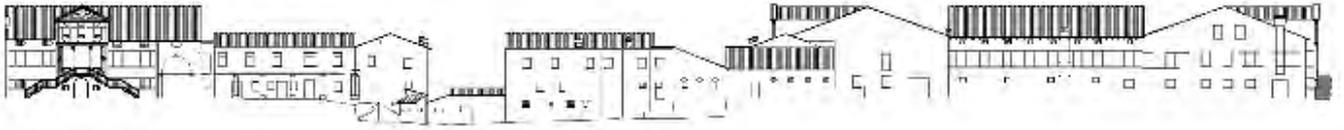
www.revitlandia.com | Via Carregiate, 66 – 31011 Asolo TV | T.+39 0423 950496 M.+39 339 4839730



COMUNE DI MONTEBELLUNA

RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA E SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

**LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, REALIZZAZIONE DI NUOVO PADIGLIONE A PERTINENZA DEL GIARDINO E AUTORIMESSA INTERRATA A USO COMUNE
COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV), VIA MONTELLO 64 - 66**



RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

**LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, REALIZZAZIONE DI NUOVO PADIGLIONE A PERTINENZA DEL GIARDINO E AUTORIMESSA INTERRATA A USO COMUNE
COMUNE DI MONTEBELLUNA (TV), VIA MONTELLO 64 - 66**

OGGETTO DELL'ISTANZA

La società **Gruppo Zero Srl** ha recentemente acquistato gli immobili censiti al Catasto Fabbricati distinti alla **Sezione: F, Foglio: 1, Mappale: 371** con l'intenzione di ristrutturarne i fabbricati ad uso residenziale.



ESTRATTO MAPPA COMUNE MONTEBELLUNA CAT FABBRICATI SEZ F - FOGLIO 1 - PARTICELLA 371

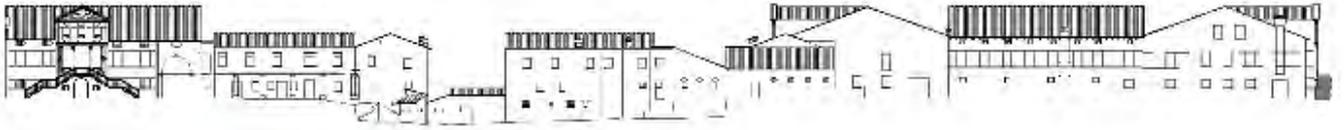


FOTO SATELLITARE (fonte Google Maps 2021)

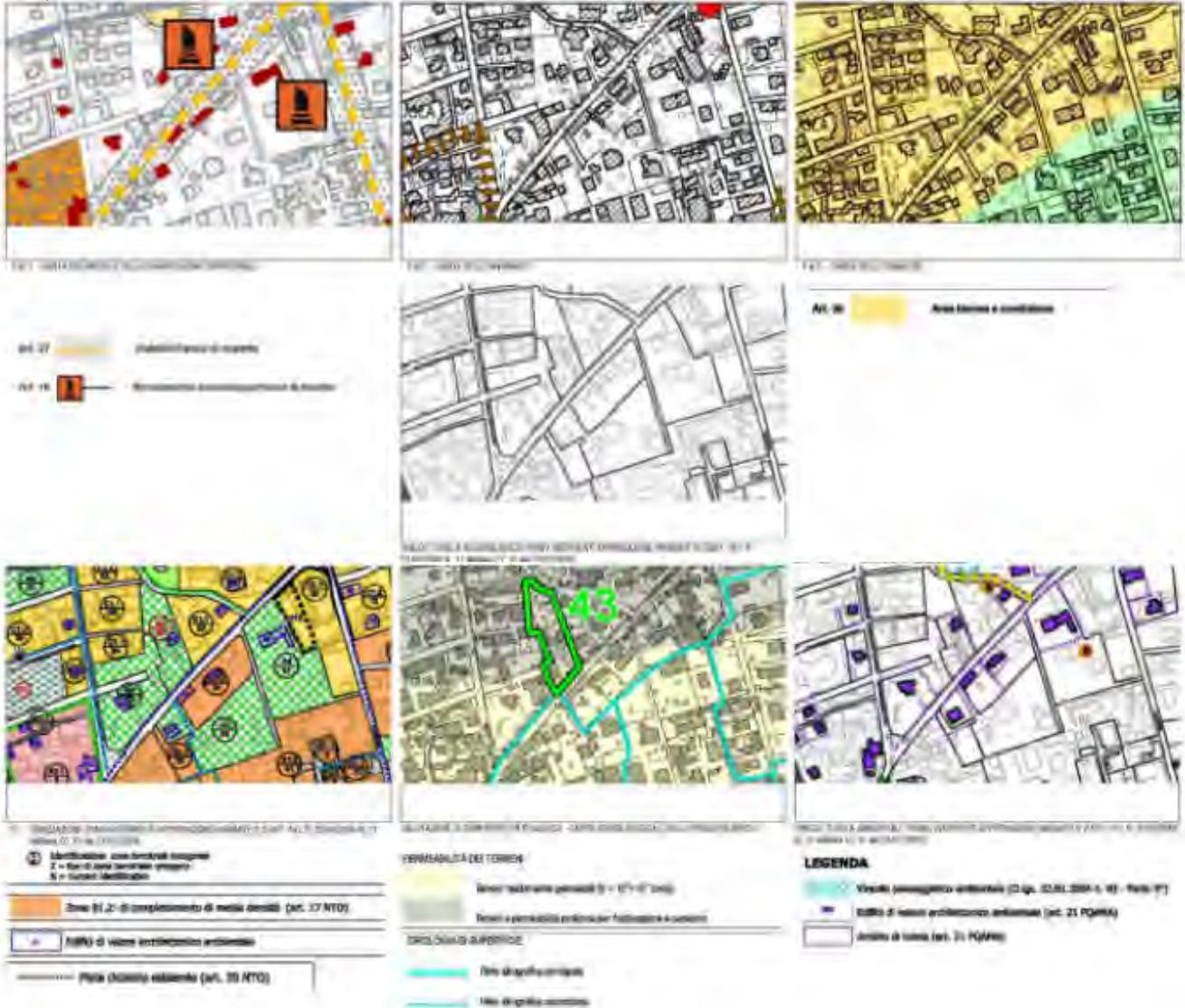
La presente relazione tecnica riguarda la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire relativo all'attuazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Residenza Gruppo Zero" per la ristrutturazione edilizia, ampliamento, riordino prospettico-ambientale e nuova costruzione di un complesso edificato situato nel centro urbano di Montebelluna, affacciato su via Montello.

PREMESSA

La zona interessata dall'intervento si attesta in un aggregato situato in via Montello risalente all'ultima metà del XIX secolo circa, formante il Bene Architettonico tutelato dalla scheda 50 del P.I. vigente. Il complesso è costituito dagli edifici censiti con i numeri 64 e 66. Nello stesso organismo, ma fuori dall'ambito di tutela, si trova un edificio della stessa epoca con carattere di magazzino. Per questo complesso gli interventi edilizi devono essere individuati all'interno di un organico Piano di Recupero, volto a tutelare le caratteristiche tipologico-formali tipiche delle residenze venete dell'epoca.



INQUADRAMENTO URBANISTICO



Piano degli Interventi (P.I.), approvato con Delibera di C.C. n.33 del 16/06/2015 e attuale Variante n.2 con Delibera C.C. 31 de 23/07/2020:

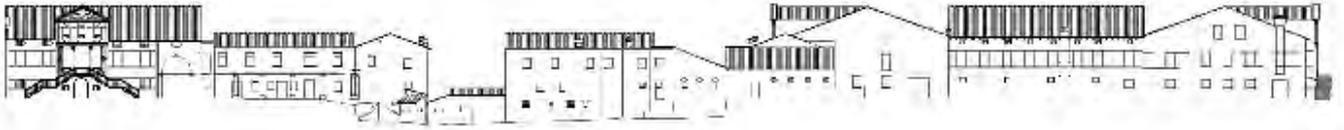
L'edificio è classificato come edificio di valore architettonico ambientale (sez. 8 - edificio 4 - scheda 50 con Grado di Protezione 3) inserito in Zona Residenziale B1.2 di completamento di media densità (elaborato grafico: "Tav01_03 - Tavole zonizzazione" allegato alla presente relazione).

Parte del lotto connesso all'immobile principale è interessato da un Ambito di tutela (elaborato grafico: "Tav02_03 - Vincoli tutela ambientale allegato alla presente relazione) che comunque NON ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico Ambientale (D.lgs. 22/01/2004 n. 42 – Parte 3°).

L' Art.21 (Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale - PQAMA) disciplina il Grado di Protezione 3 come: *Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali interni di pregio (...)* È ammessa la modifica del grado di protezione, adeguatamente motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi, previo parere della Commissione Edilizia Comunale e con approvazione del Consiglio Comunale.

La normativa permette le seguenti tipologie d'intervento:

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico (RTE/2), e ristrutturazione edilizia totale (RTE/3).



VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA DELLO STATO DI FATTO (SCIA 05092070266-29102021-1643 DEL 29/10/2021 PROT. COMUNALE 55617)

Complesso sito in via Montello n° 64 – 66, Montebelluna (TV)

Catasto dei Fabbricati

Sezione: F Foglio: 1 Mappale: 371

Descrizione dei luoghi

Il complesso in oggetto è composto da due unità abitative indipendenti (tre piani fuori terra il principale e due fuori terra il secondario) facenti parte dello stesso corpo edificato e un edificio indipendente ubicato nello stesso lotto d'appartenenza. L'insieme è ubicato in via Montello 64 – 66, a 250 m dal perimetro del centro storico del Comune di Montebelluna e ricade in "Zona Residenziale di media densità B 1.2" (Piano Interventi 2019). È contraddistinto con il numero di Particella 371 del Foglio 1 Sez. F del Catasto Fabbricati.

Descrizione dello stato delle opere

L'edificio composto di tre piani fuori terra, risulta completato in ogni sua parte, compresi gli infissi, la copertura, le finiture interne, i servizi e degli accessori e fino alla data di acquisto del nuovo proprietario, veniva utilizzato dal proprietario come unità abitativa.

L'edificio è stato edificato intorno alla fine del XIX Secolo (1890 circa), è costituito con struttura portante del tempo (pareti di mattoni pieni, sassi e solai in legno).

Stato Concesso

L'insieme dei fabbricati risulta Registrato con l'"Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana" (R. decreto-legge 13 aprile 1939 – XVII n°652). Dall'accesso agli atti richiesti in comune risulta esclusivamente una pratica di manutenzione straordinaria semplice con Protocollo 0011512 del 25/03/2013 per rifacimento del manto di copertura.

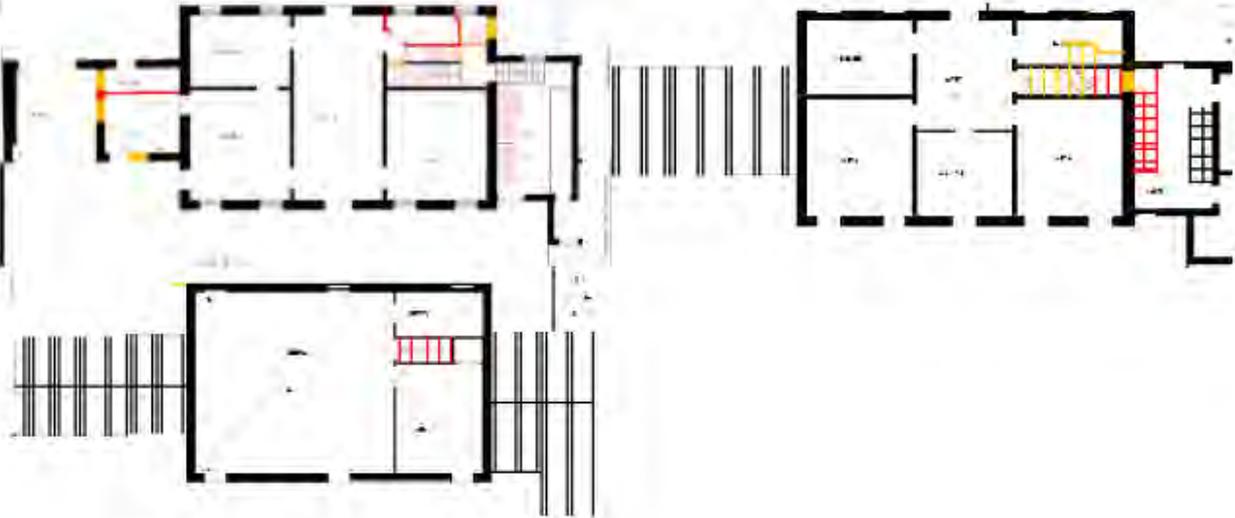
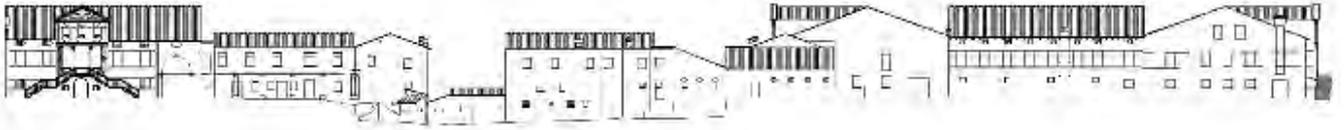


Stato Rilevato

Dallo stato rilevato si è constatato che sono state realizzate delle opere in difformità a quanto accatastato nel 1939, consistenti nella realizzazione di lievi modifiche che alterano la distribuzione interna pur mantenendo invariate le facciate degli edifici.

Le opere in difformità consistono:

Sub 8 (Edificio Principale)



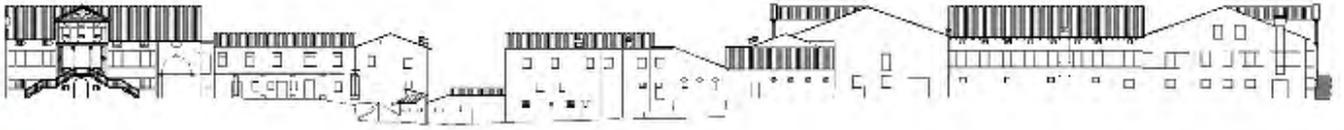
- Realizzazione parete interna lato Ovest e creazione spazio deposito adibito a Centrale Termica



- Alterazione rampa scale a seguito di ampliamento bagno al Piano Terra e realizzazione nuovo bagno al Piano Primo



Sub 7 (Edificio Secondario)



Diego.Minato@RevitLandia.com

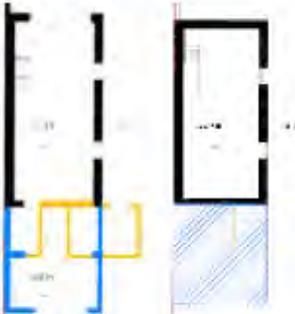
www.revitlandia.com | Via Carregiate, 66 – 31011 Asolo TV | T.+39 0423 950496 M.+39 339 4839730



- Realizzazione legnaia con muro di tamponamento (mattoni forati) e demolizione antico W.C.

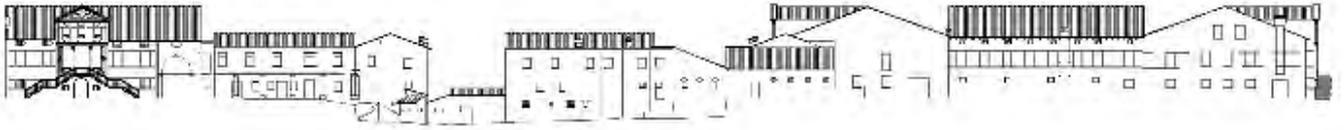


Sub 9 (Magazzino indipendente)



- Realizzazione ampliamento adibito a deposito





Stato Comparativo

Sono state messe in evidenza le opere di demolizione e costruzione già realizzate in difformità a quanto registrato nel 1939; in particolare con il colore BLU le opere costruite non indicate in qualsiasi concessione agli atti e risalenti al periodo di costruzione post 1933.

Conclusioni

Sulla base dei rilievi effettuati, delle verifiche amministrative e sulle indicazioni da parte del Comune di Montebelluna sulle procedure per l'ottenimento della sanatoria si è intervenuto predisponendo una pratica di SCIA IN SANATORIA e relativa demolizione del fabbricato abusivo segnalato in BLU.

Seguono estremi del procedimento registrato presso lo Sportello Unico Polifunzionale Associato:
SCIA in sanatoria per interventi di edilizia NON produttiva (D.P.R. n. 380/2001, art. 37)

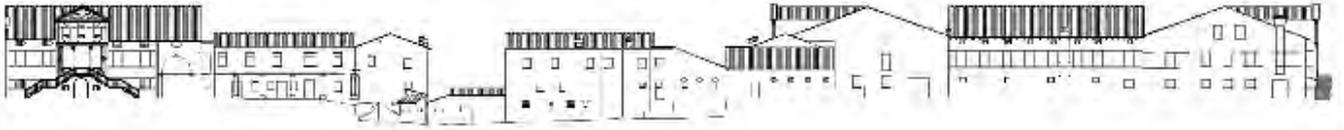
Codice Identificativo:

05092070266-29102021-1643 depositata il 29/10/2021.

Protocollo Comunale: 55617 del 02/11/2021

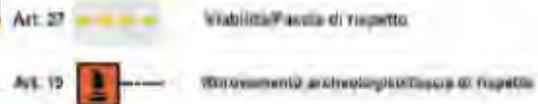
Chiusura Istanza a seguito della demolizione della superfetazione all'unità magazzino in data 19/11/2021.





VINCOLO ARCHEOLOGICO (art. 19 Norme Tecniche - Piano Assetto Territorio)

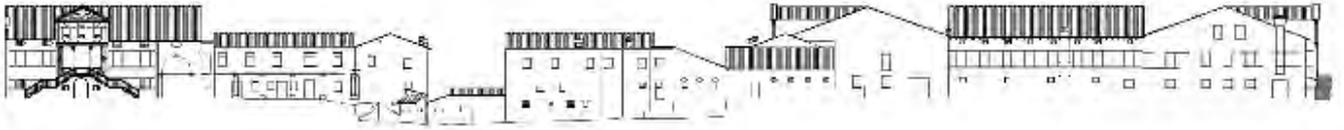
Vista la localizzazione dell'immobile all'interno di zona di Vincolo Archeologico secondo il PAT in vigore, con l'ausilio del tecnico Archeologo incaricato, Dott. Michele De Michelis è stata realizzata l'esecuzione di trincee archeologiche preliminari.



P.A.T. - ORDINE DEI INGEGNERI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

È stata presentata alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio (area Metropolitana di Venezia e le provincie di Belluno, Padova e Treviso) relazione finale con esito negativo come da autorizzazione prot. 0034336 del 27/10/2021. (elaborato scritto: "Montebelluna, via Montello, trincee preliminari" allegato alla presente relazione).

In data 17/11/2021 si riceve comunicazione di parere dalla stessa "(...) per quanto di competenza si esprime parere favorevole alla prosecuzione dei lavori come da progetto (...)" (Cl. 34.43.04 con Rif. di ingresso 35554 del 05/11/2021 documentazione integrale in Allegato).



Diego.Minato@RevitLandia.com

www.revitlandia.com | Via Carregiate, 66 - 31011 Asolo TV | T.+39 0423 950496 M.+39 339 4839730

MIC|MIC_SABAP-VE-MET|17/11/2021|0036962-P



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI
BELLUNO, PADOVA E TREVISO

4 arch. Renato Bisetto
arch. Dario Vettore
casazero@legalmail.it

E. p. c. dott. Michele De Micheli
mdm.archeo@gmail.com

Prot. n.

34 43.04

del

Spett.le al Signor

del numero n. 3554 del 05.11.2021

OGGETTO: Montebelluna (TV), via Montello 61-64

Proposta di realizzazione trincee, preliminarmente alla realizzazione di un garage interrato, nel terreno censito al Catasto Terreni come fg. 38 map. 371, in area di cosiddetto "Vincolo Archeologico", così come definito all'interno del Piano Interventi del Comune di Montebelluna.

Parere ai fini della tutela archeologica dopo l'esecuzione di trincee.

Facendo seguito alla nota del 05.11.2021, acquisita agli atti di questa Soprintendenza con prot. n. 35554 della stessa data, con cui il dott. Michele De Micheli, legale rappresentante della ditta ADEC, ha comunicato la conclusione delle operazioni di esecuzione di trincee preliminari richieste da questo Ufficio con nota prot. n. 34336 del 27.10.2021, con esito negativo e alle comunicazioni per le vie brevi con la stessa ditta, si comunica che per quanto di competenza si esprime parere favorevole alla prosecuzione dei lavori come da progetto; tuttavia, qualora il progetto subisca radicali trasformazioni o preveda sottoservizi in aree non indagate, si prega di trasmettere il nuovo progetto a questa Soprintendenza.

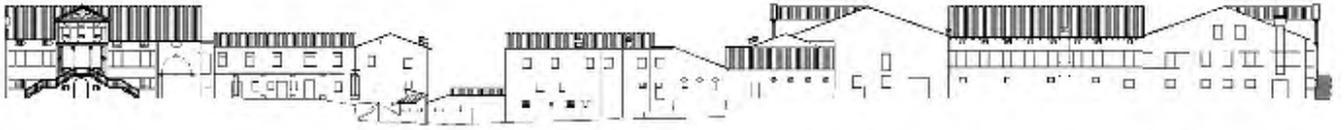
Resta salvo quanto previsto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, che prevede l'immediata comunicazione a questa Soprintendenza di eventuali rinvenimenti in corso d'opera.

Si resta in attesa della consegna a questo Ente, da parte del professionista, della documentazione tecnico-scientifica, che costituisce parte integrante dell'intervento archeologico; copia di tale documentazione potrà essere consegnata alla committenza ai soli fini amministrativi.

IL SOPRINTENDENTE
Fabrizio Magani

[Documento informatico firmato digitalmente ai
 sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 82/2005 e s.m. e i.]

Il Responsabile del Procedimento e dell'Unità Archeologica
Funzionario Archeologo Residente Provinciale



Diego.Minato@RevitLandia.com

www.revitlandia.com | Via Carregiate, 66 – 31011 Asolo TV | T.+39 0423 950496 M.+39 339 4839730

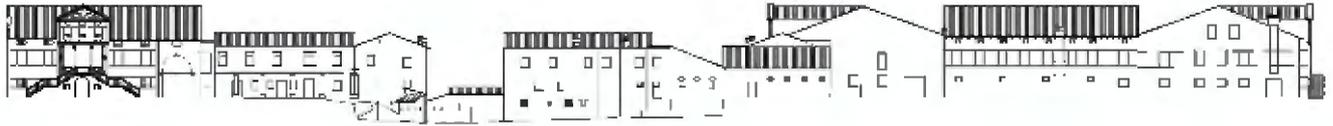
TUTELA IDRICA DEL TERRITORIO (art. 29 PQAMA)

Il valore di superficie, al di sotto dei 1000 mq, è comunque al di sopra dei 500 mq con un valore pari a 855,45 mq calcolati con i rispettivi coefficienti di 0.9 per le superfici coperte e/o non permeabili e 0.6 delle superfici semipermeabili come indicato dal Consorzio di Bonifica.

La presenza del canale demaniale RU CENTRO – RAMO 1 in corrispondenza del Mappale 371 condiziona il rispetto di una fascia di 10 m derogabile a 4 m previa autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica.



In data 30/11/2021 è stata ricevuta da parte del Consorzio di Bonifica, autorizzazione idraulica a realizzare strutture edilizie e un garage interrato in area di rispetto idraulico del canale demaniale con n° protocollo 0029341 del 30/11/2021 (segue allegato).



operazioni di manutenzione e gestione del corso d'acqua (p.es. il passaggio (in marcia) secchi al deposito del materiale di scorie);

2. Si evidenzia in proposito che sono sottoposte ad autorizzazione tutte le opere (fabbricati, recinzioni, parcheggi, ecc...) di qualsiasi natura nella fascia compresa tra i 4 e i 10 m di distanza dalla sponda del canale, mentre la fascia di 4 m dovrà rimanere sempre libera da ostacoli fissi o permanenti, manufatti, scorie, se compresi oggetti dei fabbricati, ponti di piccolo e medio attraversamento, ponticelli, scale e altri appoggi permanenti o temporanei, recinzioni e depositi comunque in presenza di scorie, o scorie stesse, o esclusioni autorizzate recinzioni di tipo biotecnico (recinzione in rete metallica fissa a pali in legno, o altro materiale, uffici diversamente adibiti, o fessole) e fessole a pali con piastre inelastiche su opere di piccolo della sponda e/o piani di fondazione senza espedienti erbacei o colturali a prato o pavimentazione e trasfughi a raso del piano campagna ai sensi dell'art. 134 del R.D. 344/1984, senza che il relativo eventuale disinquinamento possa costituire pretesto per il risarcimento;

3. Anche eventuali lavori di recinzione perpendicolari al canale, posti all'interno della suddetta fascia di rispetto di 4 m, dovranno essere preventivamente autorizzati e realizzati con la medesima caratteristiche di cui sopra;

4. Si specifica che il personale operante e i mezzi operativi locati dal Consorzio possono sempre accedere alla proprietà privata e alla fascia di rispetto sopra definita presso qualsiasi evento, anche il caso di emergenza;

5. Dovranno essere mantenute sempre attive e funzionali tutte le demagogie lungo attuale e rispettivi diritti irrigui in essere; in sempre garantito il libero ed agevole accesso a tutti i manufatti posti lungo il suddetto canale per consentire al concessionario delle opere e comunque al personale ed ai mezzi del Consorzio, la verifica della parietali e la manutenzione degli stessi, senza arrecare alcun agguasto alle attuali condizioni di servizio;

6. A seguito di quanto sopra esposto potranno realizzarsi, per quanto di competenza, le strutture edicole (botiche e fabbricati) e un garage interrato ad una distanza non inferiore a 4 m dal ciglio superiore del muretto di sponda in corrispondenza al destra idraulica del suddetto canale;

7. Considerata la vicinanza del canale, il piano di sponda di tutta le strutture, in particolare nell'ingresso al piano interrato, dovrà essere assunto almeno 20 cm al di sopra della sottomazione ed essere e comunque superiore di almeno 30 cm rispetto al piano viario della strada preesistente di via Novalesio;

8. Tutti i vasi interrati dovranno essere perfettamente impermeabilizzati (compresa la botiche di lago) ed adeguatamente protetti in modo da scongiurare il rischio che possano filare a causa di eventuali fenomeni di trascinazione e/o infiltrazione dal suddetto canale (sempre possibili ad imprevedibili);

9. Le finiture del contorno devono essere tali da non essere pregiudiziali alla sicurezza idraulica del letto alveo (ripulito, arginelli, mantecamento scoli, ecc) nel rispetto di quanto sancito dal Codice Civile in materia di scoli delle acque (artt. 104-1013); in particolare dovrà essere garantita una pendenza adeguata dalla sottomazione edicola tale da garantire un deflusso regolare delle acque di risarcimento verso i depositi di captazione e/o smaltimento delle acque meteoriche;

10. Per quanto riguarda le acque meteoriche derivanti dal dissesto delle acque superficiali impermeabilizzate dovranno adottarsi le misure necessarie alla loro captazione e smaltimento tramite pozzi predefiniti costituiti da quelli forati di diametro 200 cm e profondità 3 m e posti alla massima distanza dai canali, nella misura di 11 ogni 500 mq di superficie impermeabilizzata;



CONSORZIO Consorzio Pieve prov. n. 0695041 del 26-11-2001
DI BONIFICA
PIEVE

Gruppo Zeno S.R.L.
Via Privata 78
31040 Merone della Battaglia (TV)
cazzaniga@gruppozeno.it

e per conoscenza E
Comandante di zona n. 4
Comandato Pieve
Tel. 335-1735875

OGGETTO: autorizzazione edilizia a realizzare struttura edilizia e un garage interrato in area di rispetto idraulico del canale denominato RUCBITTO-BUOMO 1 e MONTIBELLUNA - Pg. 38-negozio di riferimento 371.

L. DIRETTORE

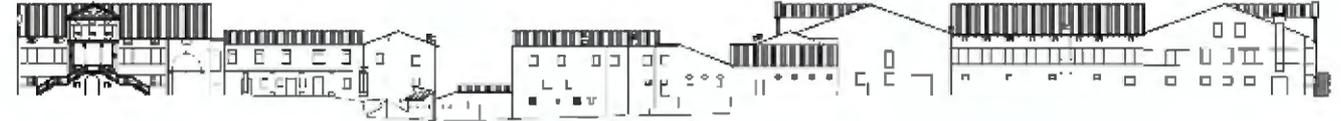
- VST01a: la domanda della Ditta in indirizzo protocollata il n. 23948 in data 23/09/2014;
- VST01a: R.D. n. 323/1906;
- VST01a: R.D. n. 349/1906;
- VST01a: D.Lgs. n. 112/1998;
- VST1: D.G.R. n. 2264/02, n. 3405/2004 e n. 173/2014;
- VST1: Protocollo d'Intesa del 3 agosto 2006 tra Regione e il consorzio soppresso il cui è succeduto il Consorzio Pieve;
- VST01a: L.R. 10/2009;
- VST01a: art. 36 dello Statuto Consorzio;
- VST01a: l'approvazione per l'utilizzazione delle acque a scopo irriguo e per la tutela delle opere irrigue" approvato con delibera dell'Assemblea consorziale n. 99 del 03.11.2011 e successivamente il "Regolamento per l'accesso e la manutenzione delle opere di bonifica forata e difesa idraulica" approvato con delibera dell'Assemblea consorziale n. 18 del 03.11.2011, il "Regolamento della Commissione e Autorizzazione provinciali" Approvato con delibera dell'Assemblea consorziale n. 17 del 03.11.2011;
- VST01a: l'istruttoria redatta dal Settore Gestione sulla base degli elaborati allegati alla domanda di cui sopra;

AUTORIZZAZIONE

in sede di autorizzazione, la Ditta GRUPPO ZENO S.R.L. - Codice Fiscale 04909702044, a realizzare struttura edilizia e un garage interrato in area di rispetto idraulico del canale denominato RUCBITTO-BUOMO 1 in corrispondenza del mapp. n. 371 - Pg. 38 in comune di MONTIBELLUNA, in conformità agli elaborati planimetrici e condizionali allegati al rispetto delle seguenti prescrizioni:
1. Si segnala che, nell'area interessata dalle opere in questione, è presente il canale denominato Ru Castro (non) che corre a cielo aperto lungo il fronte sud-est del mappale 371 (del Pg. 38 del Comune di Montibelluna) e che ai sensi dei Regolamenti Comunali per la tutela e manutenzione delle opere irrigue e di bonifica e del D.D. 368 e 523 del 1984, beneficia, lungo tutto il lotto, di una fascia di rispetto della larghezza di 10 m, misurati dal ciglio superiore della sponda, riservata alle

11. Si raccomanda una particolare cura nella pulizia periodica e manutenzione dei suddetti sistemi di infiltrazione finalizzati, al fine di massimizzare il risultato finale e garantire così la capacità disponibile nel tempo; in proposito si suggerisce la posa in opera, a monte di essa, di idonei pozzi di sbarramento per il trattamento del materiale fango;
12. Un eventuale scavo nel canale Ra contro il muro (1) del bivio piano dei pozzi pendenti di cui sopra dovrà essere preventivamente autorizzato; in ogni lo scavo dovrà essere effettuato prima realizzazione di un pozzetto di ispezione posto subito a monte del punto di immissione della acque nel canale sottostante; lo scavo dovrà essere a vista, sopra il livello idrometrico medio e comunque a quota opportuna al fine di evitare infortuni;
13. La riduzione in pelt e rete metallica esistente, potrà sopra il muro di sponda del canale, dovrà essere eventualmente rimossa, a 1/3, cura e spese (e dei sacconi nel evento caso), su autorizzazione del Consorzio, nel caso dovessero verificarsi situazioni per cui si debba procedere per interventi di gestione e manutenzione sul canale;
14. Eventuali manomozioni e danneggiamenti del muro di sponda del canale, che dovessero verificarsi a seguito dei lavori in oggetto, dovranno comportare il loro ripristino a perfetta regola d'arte; dovrà in ogni caso verificarsi l'integrità strutturale del muro di sponda esistente del canale e nel caso risultasse obsoleto o comunque non idoneo a sopportare i sovraccarichi previsti a seguito dei lavori di realizzazione delle strutture in progetto dovrà essere prevista il suo rifacimento, prima specifica richiesta di autorizzazione da inoltrare allo scrivente Consorzio;
15. La definizione in cantiere della corretta esecuzione dei lavori nelle pertinenze del canale e dei tempi per la loro realizzazione dovrà essere concordata con il personale tecnico consorziale (guardiano di zona sig. Casparotto Fabio tel. 339-7255075);
16. Si richiede in proposito che il flusso d'acqua nel canale, in caso di necessità, può essere rettificato esclusivamente al di fuori del periodo inopio (Parla-Settembre);
17. Il Consorzio declina qualsiasi responsabilità in ordine a eventuali danni di qualunque natura, che la proprietà dovesse patire a causa dell'andamento alluvionale naturale del suddetto canale, o di altre cause, all'insorgere di dipendenza dai lavori che il Consorzio dovesse eseguire lungo l'ala del corso d'acqua medesimo; è soggetto del mancato risarcimento di questo tipo il proprietario o direttore esecuzione della opera;
18. Coberto d'ita dovrà assumere ogni cura per la realizzazione dei lavori oggetto della presente, nonché la responsabilità della corretta esecuzione di questi, garantendo la salvaguardia assoluta delle attività di passaggio a favore del personale del Consorzio ai fini di eventuali interventi manutentivi, o per semplice servizio di guardia allo cantiere;
19. L'autorizzazione viene rilasciata fatti salvi e imputabili i debiti di terzi e le competenze attribuite ad altri Enti/Autorità in relazione all'adempimento da realizzare comunque obbligo della Ditta acquistare le ulteriori autorizzazioni ai permessi necessari a norma della vigente disposizioni di legge;
20. Il Consorzio declina qualsiasi responsabilità in ordine a eventuali danni di qualunque natura, che la proprietà dovesse patire a causa dell'andamento alluvionale naturale dell'adriatico corso d'acqua, o di altre cause, all'insorgere di dipendenza dai lavori che il Consorzio dovesse eseguire lungo l'ala del corso d'acqua medesimo. La Ditta non potrà pretendere alcun risarcimento o indennizzo di sorta;
21. La Ditta potrà diventare responsabile, verso il Consorzio, dell'evento adempimento degli obblighi connessi e conseguenti alla presente autorizzazione e, verso i terzi, di ogni e qualsiasi danno che fosse cagionato a persone e alla proprietà in dipendenza o nell'esercizio della stessa (risarcendo il Consorzio soltanto da qualsiasi perdita che fosse avvertita).

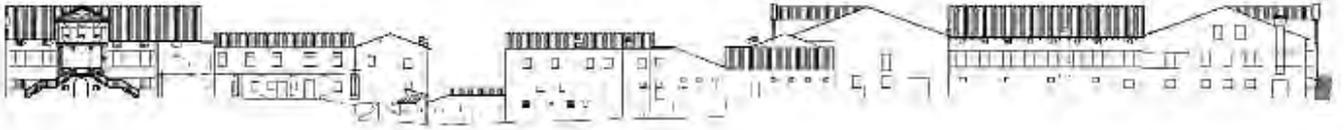
Consorzio di Bonifica PIAVE
 Via S. Maria in Valle, 2
 31040 Montebelluna (TV)
 CF e P. IVA 02000000274
 Tel. 0423/20171
 Fax 0423/20144
 E-mail: info@consorzio-piave.it
www.consorzio-piave.it
 Aperto per lavoro
 Lunedì - Venerdì
 dalle 08.00 alle 18.00
 Sabato
 dalle 08.00 alle 12.00



22. La Ditta dovrà ubicare i lavori entro un (1) anno dalla data della presente autorizzazione e pena di decadenza;
23. La data di inizio della costruzione delle opere/intervervi dovrà essere concordata preventivamente con il Guardiano di zona Casparotto Fabio tel. 335-7255075;
24. La presente autorizzazione, in conformità al presente Regolamento delle autorizzazioni e concesso provvisoria, è rilasciata in via provvisoria per la durata di nove anni e si rinnova automaticamente di anno in anno salvo rinuncia da parte del Concozionario da inoltrare nei mesi previsti dall'art. 12 del richiamato Regolamento, anche prima della scadenza, per rinuncia da parte del Concozionario al sensi dell'art 10 del medesimo Regolamento; in caso di rinuncia, espressa, o mancato rinnovo, alla scadenza dell'autorizzazione il concozionario dovrà mettersi a sua totale cura e spesa, ogni cosa allo stato esistente, nel termine che gli verrà fissato, con la comunicazione dell'esecuzione, il giorno la sua opera, in caso di mancanza della stessa, fatto salvo che il Concozionario non eserciti la facoltà di ritenere le opere previste dal Regolamento;
25. In caso di cessazione, a qualunque titolo, della proprietà cui l'autorizzazione o rinuncia, la Ditta dovrà presentare al Consorzio specifica istanza, contestualmente anche del nuovo proprietario, allo scopo di ottenere il trasferimento in capo a quest'ultimo del provvedimento. In difetto, ogni essere contestata e gravata sulla Ditta;
26. La Ditta deve conservare sempre l'accesso alla proprietà in fascia di rispetto al personale ed ai mezzi del Consorzio;
27. L'autorizzazione ha effetto dalla data del suo rilascio;
28. Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 13 e 14 del Regolamento (LE 28/1/6/79, in riforma del 1/6/99) sono ritenute come presentate nell'art. 13 del Regolamento pubblicata nel sito web consorzio <http://www.consorzio-piave.it>

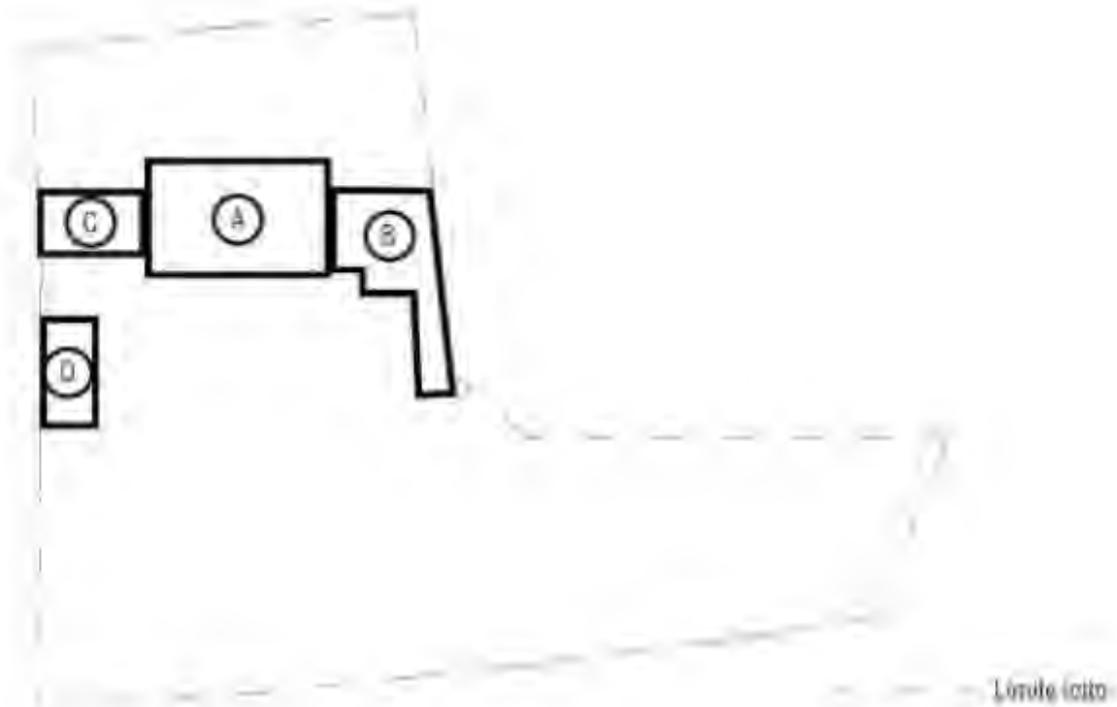
Contatti utili
 Ing. Paolo Battaglin
 Direttore
 Direzione Regionale Piani Regionali
 e Perimetrazioni Territoriali
 Via S. Maria in Valle, 2
 31040 Montebelluna

Allegati: autorizzazione
 Responsabile del procedimento: Ing. Paolo Battaglin
 Direzione Regionale Piani Regionali
 e Perimetrazioni Territoriali
 Via S. Maria in Valle, 2
 31040 Montebelluna



I FABBRICATI ESISTENTI

Il complesso è formato da diversi fabbricati (contraddistinti nella planimetria allegata da ordine alfabetico) prevalentemente a carattere residenziale.



- A – Corpo principale (Sub. 8)
- B – Corpo secondario (Sub. 7)
- C – Corpo terziario e portico (Sub. 8)
- D – Magazzino (Sub. 9)

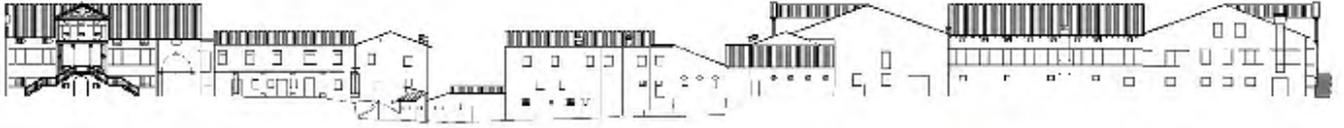
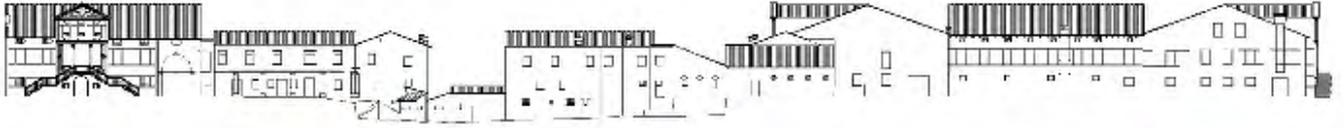


Figura 1 - VISTA AEREA FACCIATA PRINCIPALE (indagini strutturali e pulizia giardino in corso)



Figura 2 VISTA AEREA DA CORTE INTERNA (indagini strutturali e pulizia giardino in corso)

Le decorazioni in rilievo presenti nel corpo **A**, Il carattere distributivo dell'insieme con la suddivisione delle varie stanze interne: salone centrale, camere laterali e la presenza di corpi annessi laterali (uno destinato ad abitazione del personale di servizio e l'altro come porticato e magazzino) riassume l'archetipo caratteristico delle abitazioni signorili dell'epoca.



A seguito delle modifiche apportate nel corso degli anni, la distribuzione spaziale risulta alterata e fuori dal contesto originariamente costruito. Gli elementi strutturali sono quelli tipici delle tradizioni costruttive dell'epoca, con murature perimetrali e di spina in sasso e mattoni pieni, solai intermedi e di copertura in legno, mentre le finiture sono realizzate con intonacatura, serramenti e ante d'oscuro in legno e manto di copertura in coppi.



Oltre ai volumi sopra descritti, esiste un terzo edificio ad uso magazzino disposto perpendicolarmente al portico che limita la proprietà ad ovest e oggetto di intervento in sanatoria (demolizione parte abusiva) sopra descritto.





IL PROGETTO

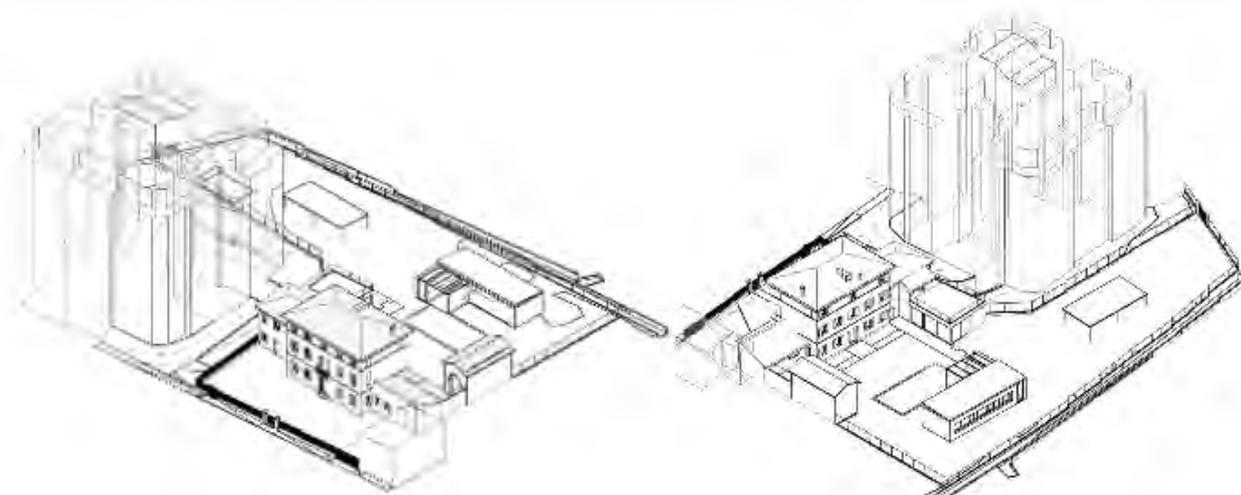
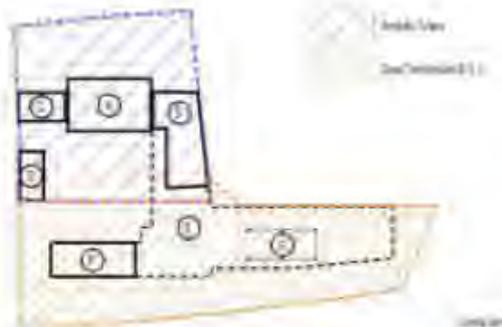
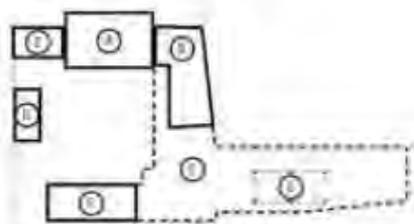


Figura 3 VISTE ASSONOMETRICHE GENERALI D'INTERVENTO



- A – Corpo principale (Sub. 8)
- B – Corpo secondario (Sub. 7)
- C – Corpo terziario e portico (Sub. 8)
- D – Magazzino (Sub. 9)
- E – Piano interrato uso garage e servizi
- F – Padiglione piscina
- G – Tettoia Fotovoltaica

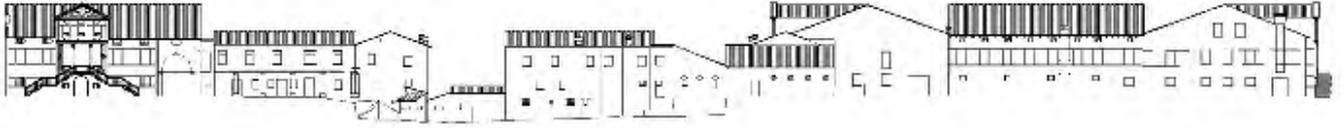
Esiste da parte della squadra progettista la necessità di rispondere al meglio alle esigenze del cliente cercando di approssimare e adattare la valorizzazione dell'immobile da un punto di vista storico - formale ed allo stesso tempo proiettare l'immobile al contesto attuale di riabilitazione energetico - strutturale.

Essendo parte del patrimonio architettonico del territorio di Montebelluna, esiste la volontà da parte del progettista di preservare l'identità dell'esistente storico.

L'edificio residenziale si mantiene suddiviso in due unità abitative separate: la residenza principale si sviluppa nel corpo A, C e nel primo piano del blocco B. Al piano terra del blocco B invece sarà ubicato l'appartamento (antica abitazione del personale di servizio) destinato agli ospiti.

Il giardino comune, con le relative attrezzature ed arredi, sarà a disposizione dell'intero complesso residenziale. Sarà realizzato un giardino frontale mirato a salvaguardare l'aspetto dell'immobile storico e sul retro è prevista la presenza di un parco che valorizzi gli elementi naturali nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Il padiglione di nuova costruzione sarà una delle nuove strutture di pertinenza inserite nel giardino. Oltre a questo, verrà installata una tettoia sostenuta da una struttura metallica discontinua e aperta sui quattro lati.



CORPI A – B – C

Caratteri tipologici e distributivi

Il piano d'intervento ha quale obiettivo la ristrutturazione e parziale ampliamento (zona B) dell'immobile in oggetto, finalizzata all'adeguamento strutturale dello stesso, al rispetto della prescrizione in materia di acustica e di riqualificazione energetica.

L'attuazione degli interventi avviene nel rispetto del vincolo di protezione di grado 3 e relative azioni riconosciute dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del P.I. vigente:

"Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1); in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia con ripristino tipologico (RTE/2), e ristrutturazione edilizia totale (RTE/3)".

Il carattere distributivo del piano terra viene alterato nelle seguenti parti:

Sul corpo A viene demolita la parete tra il soggiorno e il ripostiglio riproponendo la stessa continuità, già presente nel salone centrale, di aperture verso il giardino frontale e retrostante.

All'unità indipendente del Piano Terra registrata al Sub. 7 (Corpo B) viene incorporato il magazzino (accatastato al Sub. 8) e proiettato un ampliamento dalla cucina lungo lo sviluppo perimetrale dell'edificio esistente sul lato est. Questa unità indipendente verrà utilizzata come residenza per gli ospiti.

La cucina del blocco C viene ampliata riportando le dimensioni della stanza alle dimensioni originali di realizzazione.

Ai piani superiori, servite dalla scala (demolita e ricostruita secondo le norme vigenti) e da un impianto ascensore posto nella cavità all'interno dell'ingombro della scala stessa, vengono individuate le camere e i relativi spazi di servizio.

Al primo piano, la demolizione del muro di separazione dell'atrio col magazzino, ripropone un ambiente distributivo centrale. Il ripostiglio viene sostituito con un bagno di servizio dalla quale viene ricavato un secondo bagno, di servizio esclusivo alla camera sul lato sud-ovest.

Allo stesso piano, sul lato Est viene aperto il collegamento tra il volume A e B creando così un ambiente transitivo che porta alla seconda camera servita da bagno ospitato in quest'ultimo volume.

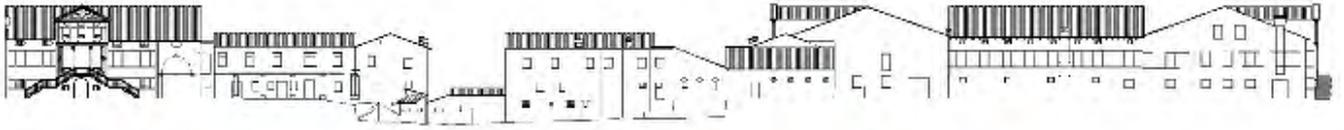
Il primo piano sarà quindi composto da un atrio, un servizio comune, una camera con servizio igienico riservato e una seconda camera provvista di servizi igienici e cabina armadio dedicata.

L'ultimo piano (corpo A) interessato dalla soffitta *open-space*, ospiterà un servizio igienico comune.

Nel rispetto dei caratteri compositivi originari, verrà demolita la scalinata laterale in calcestruzzo e chiusa la porta adiacente, localizzata nella facciata laterale (entrata secondaria esistente).



Dal lato opposto verrà ripristinata la finestra (murata nel tempo) ripristinando il disegno originale della facciata laterale ovest.



All'ultimo piano, sul lato interno, verranno altresì integrate nuove finestre, permettendo così il rispetto delle aree illuminante e di aerazione prescritte sul regolamento edilizio. Ciò sarà comunque realizzato nel rispetto del carattere compositivo della facciata.



Materiali

Rispetto le finiture esteriori, l'idea generale è di seguire al massimo il recupero dell'immagine originale dell'edificio: in facciata, previa applicazione di betoncino di rinforzo strutturale (*vedi progettazione strutturale*), le finiture esterne vengono riqualficate con l'applicazione di un intonachino colorato atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio. L'applicazione di tali materiali permette così di mantenere emergenti, rispetto al piano dell'intonaco, le soglie originali in pietra.

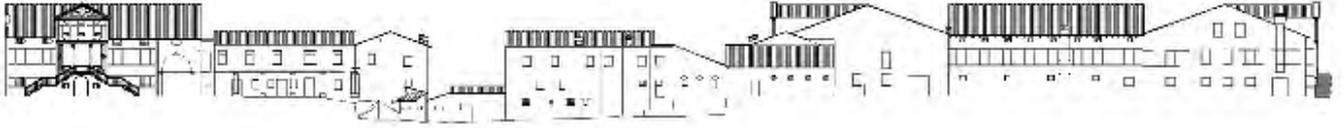
Per gli infissi vengono proposti dei profili metallici d'acciaio inox. L'uso di questa lega viene giustificata dal fatto che gli acciai inossidabili non arrugginiscono se esposti all'atmosfera, sono estremamente durevoli, resistenti alla corrosione, presentano necessità minime di manutenzione e riciclabilità altissima.

Le caratteristiche fisico-meccaniche dell'acciaio inox rendono possibile produrre profili a sezione molto contenuta, riducendo l'impatto visivo del serramento, a beneficio della luminosità e comfort degli spazi interni.

La tecnica di oscuramento proposta per le finestre è il sistema esistente e tradizionale delle imposte a pannello ripiegabile riproponendo le tonalità esistenti e presenti nella tavolozza dei colori TAV_02 (Piano del Colore).

Il rifacimento delle finiture comprende inoltre la conservazione e valorizzazione degli elementi decorativi di pregio, individuati durante il rilievo architettonico ed evidenziati nel capitolo precedente, attraverso la loro pulizia ed eventuale restauro delle parti lese.

Costituisce parte del progetto, la realizzazione di campionature di dimensioni adeguate (min. 2 mq) da realizzarsi sui fronti dell'edificio per procedere alla giusta scelta del colore in linea con le caratteristiche dello stesso e per la sua corretta affinità al contesto urbano circostante.



Le finiture interne saranno caratterizzate al piano terra da pavimentazione alla veneziana, contropareti isolanti in cartongesso mentre nel soffitto sarà mantenuta la travatura e tavolato originale a vista, previa pulitura e trattamento adeguato.

Il piano primo sarà realizzato con pavimentazioni in legno, contropareti isolanti in cartongesso e soffitti con tavolato e travatura a vista.

L'ultimo piano del corpo A (soffitta) sarà realizzato con pavimentazione in legno, le pareti perimetrali saranno mantenute, previo intervento strutturale, con muratura e travatura del tetto esistente a vista.

Comunicazioni verticali

La scala in pietra esistente è stata alterata negli anni per rispondere alle diverse esigenze dei precedenti proprietari. Da un confronto con la prima documentazione catastale, si nota che la rampa originale venne demolita e drasticamente ridimensionata per permettere la costruzione di un servizio igienico al pian terreno. I gradoni rimossi, vennero sigillati tra loro e riutilizzati nell'installazione del nuovo pianerottolo di interpiano.

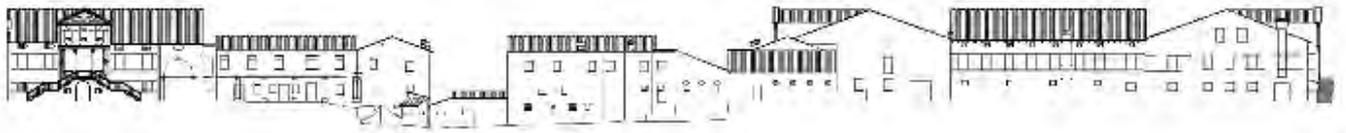


Figura 4 PARTICOLARI DELLE SCALE E ALTERAZIONI SUBITE

Come anticipato, il progetto prevede la rimozione della scala esistente (inutilizzabile date le dimensioni ridotte di soli 65 cm), il recupero e pulizia dei gradini originali in pietra e la costituzione di una nuova gradinata.

La nuova distribuzione ci permette di mantenere una larghezza di rampa di 110 cm, alzata media di 17,5 e pedata da 30 cm secondo i rapporti canonici $2A+P=62/65$ (regola di Blondel).

A servizio, è presente un ascensore installato all'interno della tromba delle scale per agevolare l'accessibilità alle persone con mobilità ridotta.



CORPO D

Caratteri tipologici e distributivi

Il magazzino, corpo indipendente e staccato dal resto dell'edificio, viene mantenuto al piano terra con lo stesso carattere originario di spazio aperto mentre al primo piano verrà realizzato un servizio igienico completo (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia), areato e illuminato direttamente di 5,75 mq.

Materiali

Come per i corpi principali, l'azione intrapresa è quella del recupero dell'immagine originale dell'edificio: rinforzo strutturale rivestito da intonachino colorato in continuità con la cromia dei volumi principali. Individuato l'arco esistente in prospetto, si è deciso di risaltare tale elemento architettonico eliminando il portone metallico sottostante e creando una vetrata unica con la stessa tipologia e cromia di infissi utilizzati nel resto del progetto.

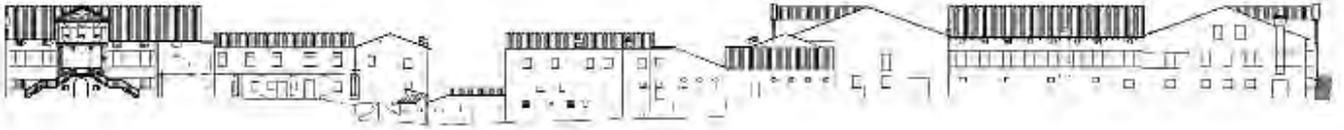


Le finiture interne saranno caratterizzate al piano terra da pavimentazione in cotto, contropareti isolanti in cartongesso mentre nel soffitto sarà mantenuta la travatura e tavolato originale a vista, previa pulitura e trattamento adeguato.

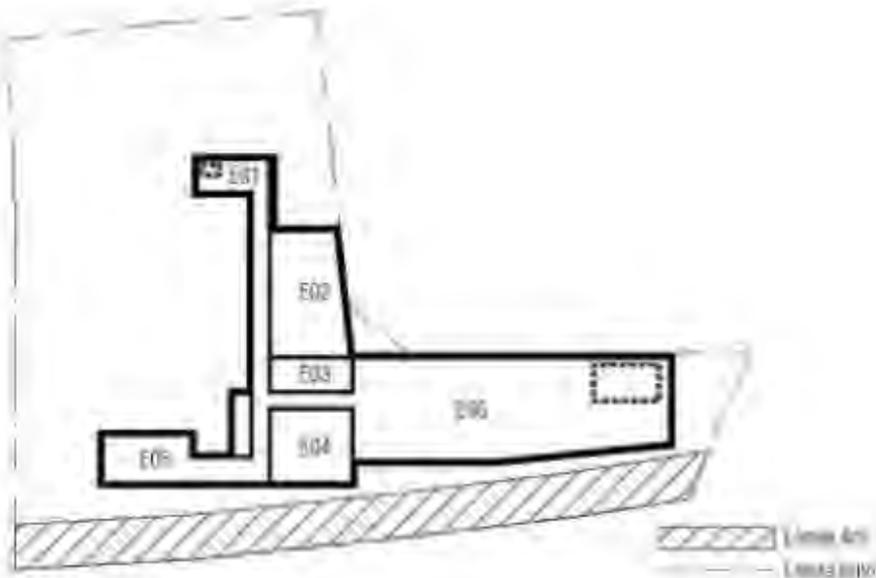
Il piano primo sarà realizzato con pavimentazioni in legno, contropareti isolanti in cartongesso e soffitti con tavolato e travatura a vista.

Comunicazioni verticali

La scala in legno esistente (larghezza 60 cm) verrà rimossa e dopo il consolidamento strutturale verrà installata una nuova scala metallica con le seguenti dimensioni: A 18,5 P 30,0 L 85,0 cm.



CORPO E



Caratteri tipologici e distributivi

Il volume interrato (E) è uno dei nuovi interventi di costruzione realizzati prevalentemente al di fuori dell'area di tutela architettonica. È destinato esclusivamente ad uso di servizio e si distribuisce nel seguente modo:

l'accesso pedonale è garantito dal vano scale principale dell'abitazione o tramite fermata dell'ascensore (E01). Scendendo lungo il corridoio si accede al primo spazio accessorio lavanderia. Questo, affaccia con una vetrata al cavedio (E03) che ne consente una illuminazione uniforme oltre a garantirne naturale ventilazione.

Riprendendo il percorso del corridoio, e lasciando a lato il cavedio, scendiamo fino alla zona di servizio della piscina (E05) destinata ad ospitare l'impianto di circolazione e manutenzione della stessa.

L'area E04 sarà invece riservata come volume tecnico dell'impianto di riscaldamento: una doppia porta ventilata, ne permetterà la naturale ventilazione proveniente dal cavedio.

Non essendo presente alcun garage, si è deciso di realizzare a servizio del fabbricato residenziale, un'autorimessa con accesso automatizzato dal piano campagna attraverso l'utilizzo di una piattaforma meccanizzata e destinata ad ospitare un numero massimo di cinque autovetture. Trattandosi di un locale possibilmente tossico, l'ambiente è costantemente ventilato e areato naturalmente dalla presenza sui lati opposti di aperture dirette verso l'esterno e garantendo un flusso d'aria costante (cavedio - bocche di lupo). In ausilio a questo, verrà installato un impianto di aspirazione che garantisca più di un ricambio d'aria completo al giorno.

Il volume interrato realizzato al di fuori del perimetro edificato non emerge in superficie mantenendo invece uno strato medio di 80cm di terreno dalla quota campagna per permettere la crescita di vegetazione e mantenerne il suolo permeabile. L'edificato rispetta inoltre il limite di superamento per non oltre il 50% della superficie rimanente del lotto edificabile come indicato dal P.I. e non occupa la fascia di rispetto demaniale (fascia di rispetto di 10m derogabile a 4m previa autorizzazione del Demanio) del lato sud.

Materiali

Vista la criticità della localizzazione del manufatto, la struttura sarà adeguatamente impermeabilizzata e munita dei corretti sistemi di drenaggio sufficienti a soddisfarne le esigenze anche in casi meteorologicamente critici.

All'interno, tutti gli ambienti (compresi i non riscaldati) saranno adeguatamente isolati per mantenere comunque un confort termico gradevole e privo d'umidità.

Comunicazioni verticali

Oltre alle scale comunicanti alla residenza, dall'interrato esiste l'accesso al padiglione piscina nel lato sud permettendo così, in caso d'emergenza, un'ulteriore via di fuga in caso d'emergenza.



CORPO F

“Se si potrà fabricare sopra il fiume sarà cosa molto commoda e bella e con grandissima utilità e ornamento si potranno adacquare le possessioni, i giardini e i bruoli – scrive Palladio - ma non si potendo aver fiumi navigabili, si cercherà di fabricare appresso altre acque correnti (...) e si userà grandissima diligenza che vicino a quelle si fabbrichi, le quali non abbiano alcuno strano sapore e di niun colore partecipino: ma siano limpide, chiare e sottili”

A. Palladio, I quattro libri dell'architettura, Dominico de' Franceschi, Venetia 1570, libro II, p. 45

Caratteri tipologici e distributivi

Il padiglione, di nuova realizzazione, verrà inserito al di fuori della zona di vincolo di tutela, avrà una pianta a forma rettangolare e sarà collocato in posizione opposta al volume principale. D'aspetto moderno e apparentemente in contrapposizione alla “classicità” del corpo esistente, vuole ricordare, grazie alla sua localizzazione, un elemento importante della tradizionale villa veneta quale il ninfeo. L'acqua, qui presente visivamente e udibilmente dal canale retrostante, torna ad assumere un carattere importante e di presenza nella progettazione. Destinato ad ospitare la piscina coperta, il padiglione avrà un ruolo di servizio all'uso della piscina e giardino con uno spazio dedicato a spogliatoio, servizio igienico e magazzino.

Materiali

Essendo un intervento di nuova costruzione, la tecnica costruttiva sarà la stessa utilizzata nell'ampliamento della cucina nel monocale (Sub. 7):

finitura esteriore intonacata (stesso colore dei volumi A – B – C – D)

parete in muratura forata (spess. 25 cm)

isolamento termico (spess. 10 cm)

controparete in muratura forata (spess. 12 cm)

intonaco tinteggiato

Il padiglione potrà avere doppia funzionalità, infatti, oltre ad essere una costruzione accessoria al parco, ospiterà eventualmente nella copertura un sistema fotovoltaico e/o solare termico. Da una analisi formale (attraverso l'utilizzo di render virtuali e foto-inserimenti) e condivisa con l'ufficio tecnico previo incontro, si è arrivati alla conclusione che l'installazione degli impianti fotovoltaici sulla copertura dei volumi esistenti (A – B – C) avrebbe pregiudicato l'equilibrio formale della facciata retrostante e la conservazione dei caratteri linguistici dell'intero complesso. Per questo motivo, nel rispetto stesso del contesto architettonico, il padiglione (assieme alla tettoia - G) sembra la miglior soluzione per ospitare un possibile impianto per la produzione di energia da fonte rinnovabile.

CORPO G

La tettoia, aperta ai lati e sorretta da una struttura metallica permette la fruizione della zona est del giardino di pertinenza residenziale. Verrà realizzata in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantendone il miglior inserimento nell'ambiente circostante.

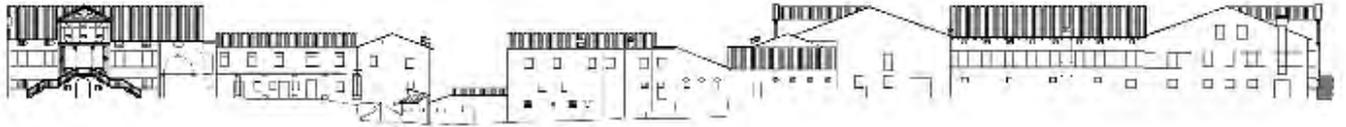
SISTEMAZIONI ESTERNE

Entrambe le abitazioni disporranno del giardino privato realizzato mediante la messa a dimora di nuovi alberi, arbusti e la semina di tappeto erboso di pregio.

Ciascun alloggio sarà dotato di uno spazio a parcheggio esterno sistemato con pavimentazione permeabile.

PISCINA PERTINENZIALE

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova piscina pertinenziale in c.a. La forma della piscina sarà di tipo regolare per meglio inserirsi nel contesto della sistemazione esterna. La nuova piscina sarà di tipo a sfioro, l'intera superficie della vasca sarà rivestita di mosaico ceramico di colore scuro in modo tale da ridurre così l'impatto ambientale. La zona solarium sarà pavimentata in legno a giunti aperti (permeabile) e per le restanti parti completamente coperta a verde per non diminuire le aree permeabili. L'altezza massima della piscina è di 170 cm e la sua superficie di 20 mq circa. Per quanto riguarda la realizzazione del locale tecnico, il progetto prevede la realizzazione di un vano completamente interrato per minimizzare l'impatto ambientale. La nuova struttura servirà per il collocamento delle pompe per la piscina, dei filtri di depurazione e della vasca di compensazione per il recupero delle acque. L'accesso al locale tecnico sarà garantito dall'accesso interrato. L'altezza del locale sarà di 240 cm. La nuova struttura adibita a piscina sarà realizzata in cemento armato con fondazione a soletta di spessore cm 30 circa e muri di bordo della piscina e del locale tecnico in cemento armato gettato in opera di spessore cm 25. Gli impianti della piscina sono di tipo tradizionale, comprensivi di pompe, filtri a sabbia, cloratore a elettrolisi e accessori. Dal punto di vista degli scavi e dei riporti, l'intervento sarà di tipo compensato, in quanto il terreno di scavo sarà ricollocato a sagomare la zona di intervento.



QUADRO RIEPILOGATIVO - PIANO DEGLI INTERVENTI (N.T.O.)

Piano Interventi - Approvazione variante 2 -

ELABORATI - delibera CC 31/2020

PIANO INTERVENTI APPROVAZIONE VARIANTE N.2 - ELABORATI
 ART. 16 L.R. 22/06/2008 n. 11 approvato il 31 del 19/05/2020



Identificazione zone territoriali omogenee
 Z = tipo di zona territoriale omogenea
 N = numero identificativo

tavole zonizzazione 1:5000	vincoli tutela ambientale	vincoli tutela naturalistica
-------------------------------	------------------------------	---------------------------------

ZONA DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (art.16 NTO)

- Zona A1: centro storico - Zona A2: nucleo storico - Zona A3: ville
- Zona A4: verde privato
- n. Edificio di valore architettonico ambientale
- Vincolo paesaggistico ambientale (D.lgs. 22.01.2004 n. 42 - Parte 3^{ra})
- Edifici di valore architettonico ambientale (art. 21 PQAMA)
- Ambito di tutela (art. 21 PQAMA)

ZONIZZAZIONE RESIDENZIALE

- Zona B1.1) di completamento di alta densità (art. 17 NTO)
- Zona B1.2) di completamento di media densità (art. 17 NTO)

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1.1 - B1.2 - C1.1 - C1.2 - C1.2.S - C1.3 - C1.4)

1. INDIVIDUAZIONE

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Comprendono le zone C1.3 all'interno dei borghi rurali individuali nel rispetto delle direttive di cui alle lett. b) e c) art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), ove il PI si prefigge la ricomposizione urbanistica, avuto riguardo anche delle aziende agricole condotte a part-time e alle preesistenze non agricole: i borghi rurali sono costituiti da insediamenti prevalentemente residenziali sviluppatasi lungo la dove la connessione funzionale con il settore agricolo è episodica. Vi sono comprese, inoltre, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricole-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

Comprendono le zone C1.4 poste all'interno delle aree di edificazione diffusa nelle quali l'edificazione ammessa può avvenire tramite il recupero di volumi esistenti e legittimi ovvero come specificato al successivo punto 5. La trasformazione è soggetta a contributo perequativo secondo le modalità previste dall'art.12.

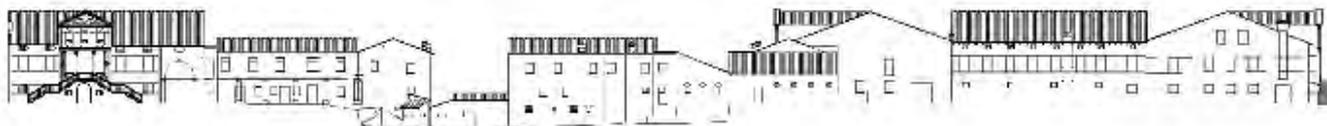
Comprendono infine le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali la disciplina specifica per l'Ambito Collinare del Montello prevede il completamento mediante la costruzione nei lotti ancora liberi o la saturazione degli indici.

2. DESTINAZIONI D'USO

Valgono le norme previste dall'art. 15.

Per le zone C1.3 e C1.4 valgono tuttavia i seguenti limiti:

- sono ammesse unicamente attività commerciali di vicinato e esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;



- possono essere conservate le attività rurali esistenti.

3 TIPOLOGIE D'INTERVENTO

- 3.1. In queste zone il PI si attua per IED.
- 3.2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento della Su esistente, ovvero del volume esistente a condizione che l'incremento della Su non sia superiore al 10%.
- 3.3. Ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello per edifici esistenti al 6 dicembre 1963 con indice superiore a quello di zona ed aventi Su residenziale complessiva inferiore a 350 mq è comunque ammesso l'ampliamento fino ai seguenti limiti:
 - 3.3.1. per gli edifici uni-familiari isolati e a schiera è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 50 mq di Su per singolo alloggio esistente e reso agibile al 6 dicembre 1982, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti;
 - 3.3.2. per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, tramite l'acquisizione di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti.

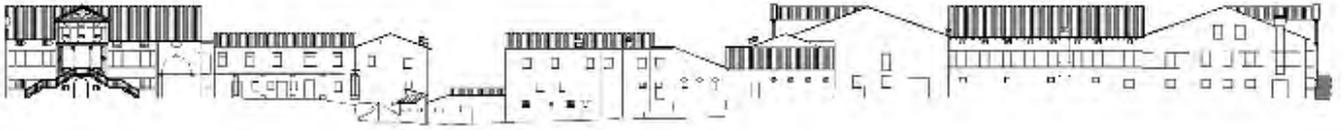
4 PARAMETRI URBANISTICI

In queste zone, ad esclusione dell'Ambito Collinare del Montello, si applicano i seguenti indici

B1.2	di media densità	$Uf = 0,40 \text{ mq/mq}$	$h \text{ max} = 9,40$
		$Q = 35\%$	

1 INDICI URBANISTICI

- 1.1 **Superficie territoriale (St)**
 La superficie dell'ambito territoriale dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità territoriale, comprendente la superficie fondiaria di cui alla lettera b), le aree destinate o da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree stradali esistenti o di progetto, le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse e quelle sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.
- 1.2 **Superficie fondiaria (Sf)**
 La superficie dell'area dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità fondiaria, derivante dal rilievo topografico, al netto delle eventuali superfici destinate o da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria come delimitate graficamente o definite parametricamente dallo strumento urbanistico.
- 1.3 **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
 La superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq).
- 1.4 **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
 la superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).
- 1.5 **"Rapporto di copertura" (Q)**
 il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- 1.6 **Rapporto di Copertura Territoriale (RCT)**
 il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.



APPLICAZIONE INDICI URBANISTICI DI PROGETTO - QUADRO RIEPILOGATIVO

Superficie fondiaria (Sf): La superficie dell'area dotata di capacità edificatoria, espressa dall'indice di edificabilità fondiaria, derivante dal rilievo topografico, al netto delle eventuali superfici destinate o da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria come delimitate graficamente o definite parametricamente dallo strumento urbanistico;

1820,00 m²

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): la superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq); Uf = 0.40 mq/mq

557,78 m² di 728,00 m² (limite superficie utile edificabile)

H max = 11,12 m (9,40 m lim. Max.)

Rapporto di copertura (Q): il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (35 %);

23,13 % ovvero **421,36 m² di 637,00 m²** a disposizione (limite max.)

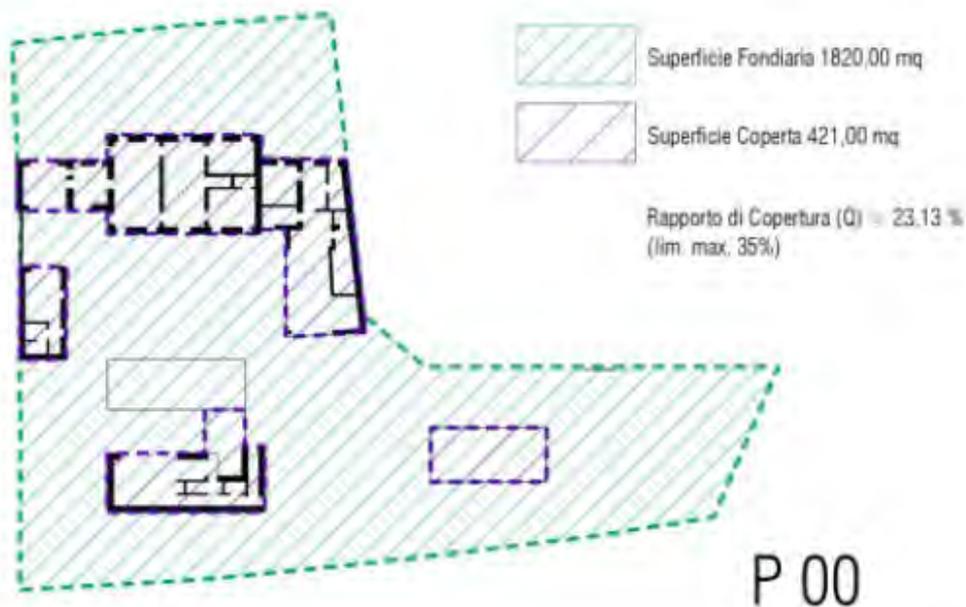
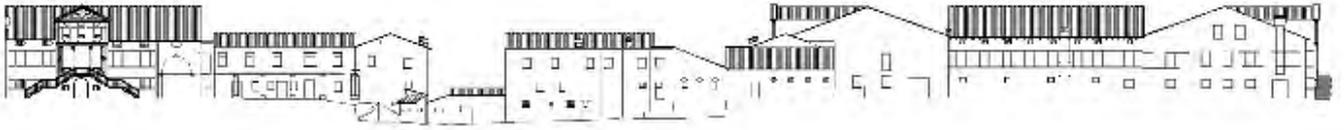


Figura 5 Calcolo Rapporto di Copertura (Q)



Figura 6 Art. 13 N.T.O. - Disciplina interventi edilizi - Costruzioni Interrate



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA LEGGE 13/89

Nella progettazione si è tenuto conto di quanto contemplato dalla legge 09.01.1989 n.13 e succ. D.M. e principalmente nei seguenti punti:

- SUPERAMENTO DEI DISLIVELLI

Nel fabbricato i piccoli dislivelli determinati da gradini, marciapiedi, etc., sono tutti adattabili al superamento da parte di handicappato su sedia a ruote, per mezzo di apposite rampe di collegamento con pendenza max 8%.

- PERCORSI ORIZZONTALI E CORRIDOI

Non vi sono corridoi o disimpegno che presentino larghezze atte a impedire il transito di persone portatrici di Handicap.



Figura 7 - Schema Pianta Liv. 00 e Liv. 01

- PORTE

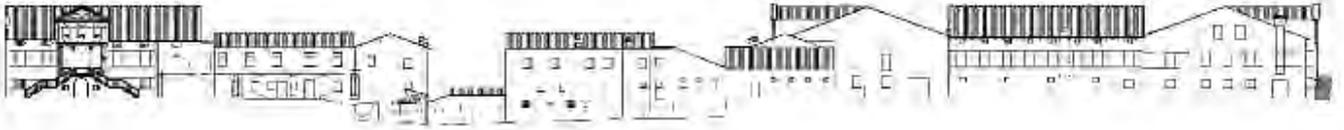
Sono installate porte in legno, del tipo ad anta tradizionale dotate di maniglia di apertura posta ad un'altezza da terra pari a cm. 90, facilmente accessibile da portatori di handicap su sedia a ruote o comunque da una persona con qualsiasi tipo di limitazione della capacità motoria.

- SERVIZIO IGIENICO

I servizi igienici previsti all'interno dei fabbricati in oggetto presentano dimensioni facilmente adattabili alle necessità di transito con sedia a ruote di un portatore di handicap. Attualmente gli apparecchi igienico-sanitari verranno disposti come di consueto; nella fase di installazione degli impianti (scarichi, condutture dell'acqua, ecc.) verranno considerate le eventuali e future necessità per lo spostamento degli apparecchi stessi in funzione dello schema di adattabilità riportato nei grafici allegati per consentire la fruibilità dei servizi a portatori di handicap con limitata capacità motoria su sedia a ruote.



Figura 8 - Predisposizione Servizi Igienici



Diego.Minato@RevitLandia.com

www.revitlandia.com | Via Carregiate, 66 – 31011 Asolo TV | T.+39 0423 950496 M.+39 339 4839730

PERCORSI ESTERNI E PARCHEGGI

I percorsi pedonali esterni ed i parcheggi godranno di dimensioni minime adeguate a consentire le inversioni di marcia da parte di persona su sedia a ruote. Si allegano alla presente relazione gli elaborati grafici relativi con rappresentati gli schemi della succitata legge.

Montebelluna, 6 dicembre 2021



Diego Minato