

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE in localita' "PONTE SCRIVAN" - Z.T.O. C2a/3

P.U.A. ai sensi della L.R. 11/04, art. 19, punto 1, lett. a)



ELABORATO

B

TITOLO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
L.R. 11/2004 art. 19, punto 2, lett. k)

DATA

dicembre 2012

SCALA

RESPONSABILE DEL PROGETTO

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO

IL DIRETTORE DEI LAVORI

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

SINDACO

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO

gruppo di lavoro: arch. Daniel Mantovani, arch. Andrea Mantovani, pian. ter. Katja Brunelli

via Valpolicella 58 - 37029 - San Pietro in Cariano tel. 0456801542 - fax. 0456801817 - e-mail: d.mantovani@awn.it

COMUNE DI FUMANE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “PONTE SCRIVAN”

P.U.A ai sensi della L.R. 11/2004 art. 19, punto 1,lett. a)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Osservanza delle N.T.A. del P.R.G. e R.E.C. e Parametri di misurazione

L'intervento edificatorio previsto dal Piano Urbanistico Attuativo “Ponte Scrivan” è normato, per quanto non specificatamente indicato nelle presenti “Norme Tecniche”, dagli indici stereometrici di zona e dalle modalità di intervento indicate nelle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Fumane, nonché dalla normativa e dalle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente ed infine dalle modalità di misurazione e calcolo stabilite nel fascicolo Parametri di misurazione.

Tipologie edilizie

Nell'ambito di lottizzazione, l'intervento edificatorio dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche corrispondenti alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche di attuazione e che sono le seguenti:

- edifici residenziali unifamiliari e bifamiliari;
- edifici residenziali in linea e multifamiliari;
- edifici residenziali a schiera;

Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è fissata in ml. 7,00.

L'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite.

Metodi di misurazione:

-su terreno piano: si misura sul fronte più alto a partire dalla quota naturale del terreno, o da quella del terreno sistemato se quest'ultima risultasse più bassa, sino

all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale;

–su terreno inclinato: l'altezza viene misurata nel valore medio delle altezze medie di ogni singolo fronte : la quota di riferimento 0.00 corrisponderà alla più bassa quota del terreno.

Sono ammesse nell'ambito del progetto edilizio modeste sistemazioni dell'andamento del terreno previsto dal P.U.A. rapportandosi sempre ai lotti contermini. In tal caso l'altezza massima ai fini del calcolo del volume sarà calcolata secondo le nuove quote ottenute.

Compensazione volumetrica e accorpamento dei lotti

All'interno dell'ambito di lottizzazione approvato, fermi restando per posizione e quantità strade e marciapiedi, parcheggi e verde:

–è sempre possibile accorpare i lotti edificabili o di frazionarli ulteriormente, semprechè non vengano modificati i parametri massimi di edificazione volumetrica prevista dal P.U.A., subordinando il tutto alla preventiva approvazione della idonea Variante al P.U.A.;

–è ammessa la compensazione volumetrica, semprechè non vengano modificati i parametri massimi di edificazione volumetrica prevista dal Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto non previsto si può fare riferimento all'art. 20 delle Norme Tecniche di P.R.G..

Superficie coperta e distanze dai confini

Il rapporto di copertura massima è pari al 30%.

E' la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio.

Sono esclusi dal computo:

–balconi, sporti, cornicioni e gronde con sporgenza complessiva non superiore a ml. 1.20;

–le parti completamente interrato;

–le serre stagionali, le piscine;

Le distanze minime dai confini è pari a ml. 5.00. E' ammessa l'edificazione in aderenza previo accordo sottoscritto da entrambi i proprietari confinanti.

Volumetria

E' il volume del solido emergente dal terreno.

Sono escluse:

- parti di locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;

- parti di locali non abitabili al di sotto della quota d'imposta del fabbricato;

Vengono escluse dal computo:

- le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1.20;
- i porticati sottostanti a loggiati; si conteggiano come superfici e volume i porticati realizzati oltre il P.T.;
- i porticati d'uso pubblico;
- i porticati di edifici uni o bifamiliari aventi una dimensione massima pari ad 1/4 della superficie coperta e 1/2 per gli edifici uni o bifamiliari non superiori a mq. 50.

Vanno compresi:

-locali interrati, per la parte al di sopra della quota d'imposta, o seminterrati aventi caratteristiche di abitabilità.

Coperture

Non sono ammesse diverse pendenze nella copertura del medesimo edificio.

La pendenza massima ammessa per le coperture è fissata nel 35%.

Sono ammessi finestre sottotetto a raso per una superficie massima pari al 5% della superficie del tetto.

Sporgenza delle falde, gronde, pluviali e tettoie

Le falde del tetto potranno sporgere del muro per una dimensione massima di ml. 1,20.

Gronde e pluviali dovranno essere preferibilmente di forma circolare.

Porte e Finestre

I contorni devono essere in pietra o intonaco, con sporgenza max di cm. 2 e larghezza non inferiore a cm. 10; eventualmente i contorni possono non essere previsti.

Gli infissi dovranno privilegiare legno e dovranno evitare l'uso di alluminio anodizzato.

E' vietato l'uso di tapparelle e avvolgibili e sono da preferire gli scuri in legno.

Cavedi e Cortili chiusi

Non sono ammessi cavedi o cortili chiusi.

Aspetto esterno degli edifici

Sono ammessi intonaci di malta o muratura in pietra. Il colore della tinteggiatura esterna si deve fare riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Non sono ammessi materiali di rivestimento di natura sintetica.

Pavimentazioni esterne nei lotti

Le pavimentazioni esterne al fabbricato ed i collegamenti all'accesso carraio, devono essere realizzati in materiale che permette un'adeguata permeabilità.

Dovranno essere previste delle superfici non inferiori al 25% dell'area scoperta del lotto con destinazione a verde.

Recinzioni confinanti con spazi pubblici

Tutti i muri di recinzione, prospettanti su strade e spazi pubblici devono essere omogenei, preferibilmente in pietra ed avere un'altezza costante fuori terra con andamento uniforme e continuo seguendo le pendenze del terreno o del marciapiede.

Le recinzioni, sovrastanti i muri di confine sopradescritti, dovranno essere in ferro per un'altezza massima cm. 150, a disegno semplice e lineare con verniciatura tipo ferro micaceo grigio scuro.

L'altezza massima della recinzione dovrà essere di cm. 150.

Altezze e tipologia delle murature di sostegno del terreno naturale saranno determinate dal progetto esecutivo.

Muri di confine tra lotti

I muri di recinzione tra lotti confinanti possono essere in C.A. di spessore minimo di cm. 20 ed avere un'altezza massima di cm. 50 rispetto l'andamento del terreno. Sono comunque ammesse recinzioni con paletti e rete tra confini privati.

Le recinzioni, sovrastanti i muri di confine sopradescritti, se realizzate in C.A., dovranno essere in ferro di altezza massima cm. 100, a disegno semplice e lineare o rete metallica anche plastificata.

L'altezza massima totale della recinzione dovrà essere di cm. 150.