

COMUNE DI BREGANZE

PROVINCIA DI VICENZA

Oggetto: OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO SUA 6

Ditta: MORBIATO MASSIMO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Ditta _____

Il Progettista _____

Breganze li _____

STUDIO MAXXIMO



via Mons. Prodocimi, 13 - 36042 Breganze -VI
n. ordine 926 - c.f. STF MSM 64B12 L1571
tel fax: +39.0445.300444 mail: architetto.stefani@virgilio.it

<p style="text-align:center">PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “SUA 6” NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>
--

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Le presenti norme tecniche forniscono le prescrizioni particolari per la costruzione nei lotti e per l'utilizzo degli spazi scoperti dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) residenziale denominato "SUA 6" nel Comune di Breganze in Via Monte Grappa.

Per tutto ciò che non è previsto dalla presente normativa si deve fare riferimento alle "Norme Tecniche Operative" del Piano degli Interventi, al "Regolamento Edilizio Comunale", alla scheda E118 del P.I. .

Art. 2 - LIMITI DI EDIFICABILITA'

Nelle Tavole n. 1 e 2B di progetto è riportata la sagoma di massimo di sviluppo dell' edificio fuori terra il cui limite può essere superato secondo quanto indicato all'art. 10 (categoria intervento 4) delle NTO.

L' edificio, per la parte edificata fuori terra, devono essere compreso in tali limiti: di conseguenza le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra devono risultare compreso al suo interno. Sono esclusi da tale prescrizione le terrazze ed i balconi aperti con sporgenza massima di 1,50 ml. dal filo esterno del muro perimetrale; gli aggetti come cornicioni, gronde e sporti dei tetti, pensiline, elementi decorativi, scale aperte; le pompeiane, i marciapiedi, le parti di edificio completamente interrato comprese le autorimesse, gli spazi di manovra e accesso.

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO E CARATTERI TIPOLOGICI

Sono ammesse le destinazioni d'uso e i caratteri tipologici delle zone "R" residenziali (art. 13 NTO).

Art. 4 - ALTEZZE

L'altezza massima consentita è pari a 7,00 m. come previsto nella scheda E118, facendo riferimento alla quota media del terreno e quanto indicato nelle N.T.O. .

Art. 5 - DISTANZE

a) da confini

La distanza minima dai confini con le aree esterne al Piano è pari a 5,00 metri e comunque con un minimo pari alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio.

b) dalle strade

La distanza minima dei fabbricati dalle strade esistenti è pari a 7,50 metri.

c) tra fabbricati

Il distacco dagli edifici esterni è pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza tra lotti contigui.

Art. 6 - INDICE DI UTILIZZAZIONE DEI LOTTI

L'edificazione non dovrà superare il limite massimo dei metri cubi complessivi fissato dalla scheda E118. L'indice di utilizzazione del lotto dovrà essere previsto superiore al 75% del volume ricavabile dal lotto stesso.

Art. 7 - STANDARDS PRIVATI INTERNI AI LOTTI

All'interno del singolo lotto dovrà essere prevista ed indicata sui disegni di progetto dei singoli edifici, un'area destinata a parcheggio privato, di almeno 1,00 metro quadrato ogni 10,00 metri cubi fuori terra di costruzione con destinazione residenziale, (non si considerano, pertanto, in tale cubatura gli interrati, gli scivoli coperti, i volumi tecnici). Tale superficie dovrà essere effettivamente adibita a parcheggio interno privato, e saranno compresi nel conteggio oltre agli spazi per la sosta (almeno il 50% del fabbisogno minimo) anche gli spazi di manovra e di accesso ad esclusione degli scivoli, sono comprese le autorimesse ed altri posti auto. Deve comunque essere ricavato almeno un posto auto coperto di superficie minima pari a 12,5 mq per ogni unità immobiliare.

Art. 8 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per le pavimentazioni esterne private si potranno utilizzare materiali, accessori e coloriture in sintonia con la costruzione e con il contesto. Ad esempio: blocchetti e mattonelle di porfido, lastre di pietra, mattoni in cotto, legno, piastrelle in gres ceramico per esterni, blocchetti in c.l.s. (forati o pieni), massetti e /o conglomerati in cemento colorato in (es. color terra), lastre in ghiaio lavato o in granulato di marmo-pietra, acciottolato, sterrato, misto stabilizzato, ecc...

Le rampe di accesso ai garage, i parcheggi privati nonché gli spazi di manovra possono essere pavimentati con massetto di calcestruzzo, anche trattato al quarzo, con ossidi aggiunti; in alternativa possono essere utilizzati il grigliato erboso o gli stessi materiali delle pavimentazioni esterne. Il tutto in sintonia con il contesto e con il progetto dell' edificio.

Per le strade e vialetti interni vale quanto riportato nell'estratto elab. 6 delle NTO. L' uso dell' asfalto in tinta classica dovrà essere limitato all' accesso dalla via pubblica e fino al cancello; si potrà usare il manto asfaltico nelle vie di accesso alle rimesse e nei parcheggi solo se opportunamente additivato con ossidi coloranti o colorato in tinta color terra, color verde, ecc. e/o granulati inerti quali ad es. il porfido; il tutto comunque in sintonia con il progetto dell' edificio e del contesto figurativo.

Art. 9 - COPERTURE

Sono ammesse coperture a falde inclinate, curve, a tetto piano, ecc... con manto di copertura in coppi, tegole, lastre metalliche (rame, alluminio, acciaio, ecc...) e altri materiali in sintonia con la tipologia dell' edificio.

Qualora vengano ricavati locali abitabili nel sottotetto, la copertura deve possedere adeguati e sufficienti requisiti di isolamento e di inerzia termica. Lo sbocco di ogni canna fumaria e/o esalazione deve avvenire sopra il manto del tetto alla quota prescritta dalle

norme, con comignoli in grado di assicurare la corretta evacuazione dei prodotti della combustione.

Art. 10 - SPORTI DI GRONDA

Quando previsto, lo sporto di gronda può essere realizzato in muratura intonacata o calcestruzzo intonacato o a faccia vista, in legno o altri materiali conseguenti alla tipologia e materiali utilizzati per l'edificio (es. acciaio, vetro, ecc...).

Le grondaie, scossaline ed i pluviali, se esterni, potranno essere in rame, acciaio inox, alluminio o altro metallo verniciato; le grondaie potranno essere direttamente ricavate nello sporto con il materiale utilizzato per la sua costruzione.

Art. 11 - RECINZIONI E PASSI CARRAI

Le recinzioni potranno avere un'altezza massima, rispetto al piano campagna, di 1,70 ml. Le parti che comprendono i cancelletti pedonali potranno avere altezza maggiore per l'alloggiamento di cassetta lettere e citofono.

Per la parte prospiciente la strada pubblica le recinzioni potranno essere realizzate in: muratura, cancellate, siepi, grigliati, stanti e rete metallici, ecc. .

Per le restanti parti potranno essere realizzate in stanti e rete metallica (è ammesso un cordolo in cls con altezza massima di cm 20) con aggiunta di eventuale siepe , oppure solo con siepe o con palizzata in legno.

Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze.

Portoni e portoncini degli accessi carrai e pedonali dovranno essere realizzati in sintonia con la tipologia ed i materiali adottati per la recinzione e il fabbricato prospiciente.

Il cancello dell'accesso carrabile deve essere arretrato di almeno 5,00 ml. rispetto al confine di proprietà.

Art. 12 - COSTRUZIONI INTERRATE E ACCESSORI

E' sempre consentita la costruzione di parti interrato all'interno della sagoma di massimo involucro (vedi art. 2 delle presenti NTA).

Nel caso di locali con stazionamento di persone (es. taverna), il pavimento e le pareti contro terra devono possedere adeguati requisiti di isolamento termoisolante e di protezione contro la risalita di umidità (vespaio ventilato ed intercapedine ventilata, o soluzione equivalente).

Art. 13 - MATERIALI DI FINITURA ESTERNI

I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere in sintonia con la tipologia del fabbricato.

Si potranno utilizzare superfici finite con intonaco al greggio e fino precolorato o dipinto in superficie (sono ammessi vari cromatismi), oppure con mattoni di laterizio a faccia-vista, marmo, pietra o con elementi in calcestruzzo con varie finiture (lisce, ruvide, scanalate, splittate, rullate, ecc...), rivestimento con cappotto termico. Qualora si volesse ottenere risultati estetici particolari sono ammessi rivestimenti e finiture con materiali vari (pannellature metalliche con superfici variamente trattate, pannelli di legno, ecc...).

Sono sempre ammesse pareti ventilate o comunque di innovazione tecnologica.

Art. 14 - VEGETAZIONI INTERNE AI LOTTI E SISTEMAZIONE DEI PENDII- AREA DI CONTESTO FIGURATIVO

Trattandosi di area a Contesto Figurativo all'interno dei lotti dovranno essere impiegate essenze locali, di medio e alto fusto nonchè siepi e cespugli sempre di varietà locali; sono sempre ammessi gli alberi da frutto, le viti, gli arbusti di more, mirtili, fragole, ecc. Essenze diverse dovranno essere inserite nel progetto architettonico L' armonizzazione dell' intervento di progetto dovrà tener conto delle piantumazioni esistenti di valore che dovranno essere il più possibile conservate con eventuale integrazione di quelle mancanti. La sistemazione di progetto dovrà prevedere la stabilizzazione dei versanti se necessario, mediante le comuni tecniche di reti e/o terre armate con piantumazioni rampicanti, ecc. Sono sempre ammessi i miglioramenti agrari su progetto che non alteri però le caratteristiche geomorfologiche del contesto. Le movimentazioni di terra saranno il più possibile legate al progetto del fabbricato e alle vie di accesso. E' sempre possibile inserire nel lotto aree da giardino attrezzate e pavimentate (con le caratteristiche di cui all' art.8 delle presenti NTA). E' sempre ammessa l' attività di orto-floricoltura legata alle esigenze della famiglia e alla casa di abitazione.

Sono sempre ammessi i terrazzamenti; i muri di sostegno con finiture idonee in sasso a vista, in sintonia con i materiali e finiture dell' edificio, oppure mitigati con rampicanti.

Art. 15 – AGEVOLAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO, LEGGI STATALI E REGIONALI

Sono sempre applicabili le norme di Legge in merito al risparmio energetico.

=====