

STUDIO DI ARCHITETTURA TOGNETTI
TOGNETTI ARCHITETTO STEFANO

COMUNE DI SANDRIGO
PROVINCIA DI VICENZA

20 NOVEMBRE 2012
AGG. 11 FEBBRAIO 2013

Committente

CUMAN CATTERINA MADDALENA

Progetto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PRIVATA
"VIA GIRARDINA"**

Descrizione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato

B

Progettista

Committente

La presente normativa contiene le prescrizioni concernenti l'edificabilità dei lotti e l'utilizzo delle superfici all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "VIA GIRARDINA" situato in Via Girardina nel Comune di Sandrigo (VI).

Art. 1 - FINALITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Lottizzazione di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria.

Per quanto non previsto dalla presente normativa, deve essere fatto riferimento alle "Norme Tecniche Operative" del Piano degli Interventi ed al "Regolamento edilizio Comunale" (R.E.C.) del Comune di Sandrigo.

ART. 2 – MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi nei singoli lotti si attueranno mediante intervento edilizio diretto.

La progettazione va estesa, con caratteristiche omogenee, all'interno di ogni singolo lotto.

ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste per i nuovi fabbricati sarà quella definita dall'art. 24 delle NTA del P.R.G.

ART. 4 – NUOVI EDIFICI

Il volume previsto per ogni lotto è massimo come definito dall'art. 15 delle NTA del P.R.G.

La distanza minima dai confini dalle aree esterne al P. di L. è definita dall'art. 7 delle NTO del P.I.

All'interno del P. di L. è ammessa la costruzione degli edifici secondo quanto di seguito previsto:

- a distanza di ml. 10,00 tra fabbricati o a distanza pari all'altezza del fabbricato più alto;
- in aderenza tra fabbricati di lotti contigui.

La conformazione dei fabbricati riportata nel planivolumetrico è puramente indicativa.

ART. 5 – UTILIZZO DEL VOLUME

Il volume realizzabile all'interno di ogni singolo lotto, può essere traslato, anche tra lotti non contigui, nella percentuale massima del 15%.

ART. 6 – SISTEMAZIONE ESTERNA DEL TERRENO

Le quote di campagna di progetto, dichiarate all'interno dei singoli lotti, non potranno essere sopraelevate per più di cm. 50 nei confronti dei confinanti, anche esterni al P. di L.

ART. 7 - ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche particolari (isolamento termo-acustico od opere impiantistiche particolari) le murature perimetrali dell'edificio ed i solai saranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 30 e in ogni caso nel rispetto delle disposizioni, parametri e relazione tecnica previsti dalla L.R.30/07/1996 n.21.

Dovranno in ogni caso essere rispettati in misura reale i parametri relativi alle distanze.

ART. 8 - COSTRUZIONI INTERRATE

Sono ammesse costruzioni interrato di pertinenza agli edifici principali fuori terra, la cui destinazione d'uso sia accessoria a quella del fabbricato principale come definito dall'art. 53 delle NTA del P..

ART. 9 – PARCHEGGI

I parcheggi previsti dal presente P. di L. devono intendersi pubblici o di uso pubblico.

Per i nuovi edifici gli spazi a parcheggio privato saranno quelli previsti dagli art. 17 e 18 delle NTO del P.I.

Nel conteggio della superficie adibita a parcheggio privato saranno compresi, oltre agli spazi di sosta, anche gli spazi di manovra con esclusione delle rampe degli scivoli.

Le rampe di accesso ai piani interrati o semi-interrati non dovranno avere una pendenza superiore al 20%.

Sarà previsto un parapetto di altezza minima di 100 cm a protezione del vuoto sulla rampa a partire da dislivelli superiori di 50 cm.

ART. 10 - ACCESSI CARRAI

Gli accessi carrai e pedonali prospicienti la nuova strada di lottizzazione privata potranno essere posizionati a filo strada.

I pilastri degli accessi carrai e pedonali, potranno avere un'altezza massima di ml. 2,40 e saranno realizzati in muratura intonacata, rivestiti in marmo o pietra od in ferro verniciato.

ART. 11 – TIPOLOGIA

Con il termine “tipologia” s'intende il complesso di indirizzi prescrizioni da osservare durante la progettazione degli edifici nelle aree di P.di L.

Per l'area in oggetto il P. di L. prevede una “tipologia edilizia del tipo”:

- 1) uni-familiare;
- 2) uni-familiare accostata (bi-familiare);

La costruzione degli edifici sarà attuata nei limiti dei volumi massimi consentiti per singolo lotto.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono essere di forma semplice;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona è consentito l'uso di vetrate.
- sono ammesse esclusivamente soglie lapidee in pietra e/o marmo o in mattoni pieni faccia-vista.

Particolare attenzione dovrà essere posta sul problema del superamento delle barriere architettoniche da parte dei fruitori con problemi motori e ciò in sintonia con le disposizioni dettate dalla L.S. n.13 del 9 Gennaio 1989 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 12 – FORI E FINESTRE

Finestre e portefinestre

- a) Tipologie ammesse: ad una o più ante, anta-ribalta o scorrevoli;
- b) Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o colorate; p.v.c., secondo le tabelle dei colori RAL .

Vetrate

- a) Tipologie ammesse: ad una o più ante, anta-ribalta o scorrevoli;
- b) Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o colorate p.v.c., ferro ed alluminio secondo le tabelle dei colori RAL. È vietata la finitura anodizzata.;

Finestre da tetto sulle falde di copertura

- a) Tipologie ammesse: modello a bilico o vasistas, ad anta semplice o combinabile, abbaini.
- b) Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o colorate p.v.c. secondo le tabelle dei colori RAL , con possibilità di rivestimento in lamiera pre-verniciata o rame;

Sistemi di oscuramento

- a) Tipologie ammesse: ad ante battenti od alla "Vicentina", a libro.
b) Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o colorate secondo le tabelle dei colori RAL.

Portoncini di ingresso

Dovranno essere in legno e legno/vetro, verniciati, impregnati o colorati secondo le tabelle dei colori RAL, eventualmente protetti da inferriata in metallo verniciato tinta grigio antracite opaco, in alternativa potranno essere realizzati in ferro verniciato o colorato secondo le tabelle dei colori RAL.

ART. 13 - ALTEZZE

I fabbricati oggetto di progettazione nelle aree del P. di L. avranno un'altezza massima di mt. 9,00 fuori terra. Il metodo di misurazione delle altezze dovrà fare riferimento a quanto previsto dalle NTO del P.I. vigente.

ART. 14 - COPERTURE

Le coperture, elementi di rilevante e fondamentale interesse figurativo, dovranno essere concepite in relazione all'ambiente circostante: pertanto sono vietate le coperture con pendenze inusuali o a falde rivolte verso l'interno.

Il manto di copertura dovrà essere costituito da tegole pesanti in laterizio (coppi o mono-coppo); i comignoli dovranno essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;

I canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame;

L'espulsione dei prodotti della combustione dovrà avvenire sopra il manto del tetto alla quota prescritta dalla norma UNI 7129 e lontano da aperture finestrate.

ART. 15 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne private dovranno utilizzare materiali ed "accessori" discreti come blocchetti e mattonelle di porfido, lastre di pietra o marmo, mattoni in cotto, blocchetti di cemento anticati tipo "betonella".

ART. 16 – MATERIALI DI FINITURA ESTERNI

I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere omogenei per ogni fabbricato ed in sintonia con quelli tipici locali.

Si dovrà preferire, pertanto superfici finite con intonaco greggio e fino, dipinti con colori tenui, oppure con mattoni e/o sasso a faccia-vista e/o pietra ricostruita, sono vietati rivestimenti plastici, graffiati, rivestimenti in piastrelle ceramiche od altri materiali simili.

Art. 17 – RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'esecuzione di recinzioni per le quali dovranno essere utilizzati materiali tipici della tradizione.

Le recinzioni prospicienti la strada di lottizzazione dovranno essere della stessa tipologia, esse saranno realizzate secondo le caratteristiche previste dall'art. 48 del "Regolamento Edilizio Comunale".

ART. 18 – SISTEMAZIONE A VERDE ALL'INTERNO DEI LOTTI

Il dimensionamento della superficie a verde all'interno dei singoli lotti, fa riferimento alle N.T.O. del P.I. vigente.

Per le alberature dovranno essere sempre impiegate essenze locali di medio ed alto fusto.

Le essenze arboree, le siepi e simili, devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione dei marciapiedi e tali da non costituire intralcio/pericolo.

Le specie arboree dovranno essere preferibilmente di verificata non pericolosità (qualora ne siano ingerite bacche, foglie, ecc.).

Le strutture previste nell'area e le eventuali attrezzature ricreative dovranno rispondere ai requisiti di sicurezza (normativa di legge in vigore: L. n.46 del 18/02/1983, DM 28/03/1983, DM 1/03/1984, Dir.88/378/CEE, D. Lgs n.313 del 27/09/1991....).

Per contenere i consumi di acqua potabile, in accordo con le indicazioni normative in materia di risparmio idrico, devono essere privilegiate soluzioni che consentano il riuso delle acque meteorico (cisterna di raccolta delle acque meteoriche, eventualmente con separatore delle acque di prima pioggia, che ne consenta il recupero per uso irriguo).

ART. 19 – REQUISITI DI IGIENE EDILIZIA, DI SICUREZZA E PROTEZIONE ACUSTICA E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI.

a) Protezione risalita umidità e radon:

In tutti i fabbricati residenziali le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche al fine di consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità ecc...

Il pavimento situato al piano terra, se privo di scantinato sottostante, deve essere isolato dal terreno con vespai ventilati a camera d'aria od a ciottolate, in modo da prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas risalenti dal sottosuolo (ad es. radon).

b) Requisiti di igiene edilizia e di sicurezza:

La realizzazioni di alloggi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri dimensionali e dei requisiti indicati nel DM 05/07/1975. Gli alloggi ad un solo affaccio al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, non dovranno essere orientati verso nord, pertanto è da evitare la realizzazione di alloggi in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°.

Le ringhiere ed i parapetti posti a protezione di zone con pericolo di caduta, devono avere altezza minima di cm.100, ed essere in attraversabile da una sfera di cm.10 di diametro e non favorire l'arrampicamento.

Qualora siano ricavati locali abitabili mansardati, la copertura deve possedere adeguati e sufficienti requisiti di isolamento e di inerzia termica, con particolare attenzione al soleggiamento estivo.

Va privilegiata in tal caso la tipologia a "tetto ventilato".

c) Requisiti di protezione dal rumore.

Le soluzioni strutturali ed i materiali utilizzati per la costruzione dei fabbricati, devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti di vita per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti tecnologici installati nel fabbricato e dai rumori provenienti dagli alloggi contigui, da spazi destinati a servizi comuni od utilizzati a scopo commerciale, come previsto dall'art.8 del DM 5/07/75. A tal proposito si farà riferimento al DPCM 5/12/1997 che fissa i nuovi requisiti di protezione acustica per gli edifici.

In sede di agibilità il tecnico incaricato della DDLL dovrà redigere una relazione che ne attesti la rispondenza di quanto realizzato ai minimi previsti dalla normativa in vigore.

Sandriago, lì 20 Novembre 2012

Il Progettista