

Piano Urbanistico Attuativo

di iniziativa privata denominato "Villanova"
da realizzarsi in Z.T.O. C2-2/1 di espansione residenziale
presso loc. Villanova a Erbezzo



committente:

PRATI SRL

Il progettista:

La committenza:

-
-
-
-
-

s t u d i o

ASaARIANNASPINELLI
a r c h i t e t t o

ARIANNASPINELLIarchitetto
Lungadige Re Teodorico, 14 - 37129 Verona
tel.fax + 39 045 9298023 | p.IVA 0364943 023 2
arianna.spinelli@archiworldpec.it
info@studio-asa.it | www.studio-asa.it

aggiornamento:

| rev:

aggiornamento:

| rev:

aggiornamento:

| rev:

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE
DEL P.U.A.**

E' vietata la riproduzione non autorizzata del disegno o di sue parti

data: **16/06/2023**scala: **varie**

Allegato:

03

OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Villanova" sito in località Villanova nel comune di Erbezzo.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima

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;

DISPOSIZIONE E TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

La disposizione planimetrica dei fabbricati, così come prevista nel Piano di Lottizzazione è semplicemente indicativa.

Sono indicativi anche i corpi di fabbrica così come presentati nel piano e non impegnano l'esecutività delle opere. Le sagome sono indicate allo scopo di assicurare la più opportuna esposizione dei fabbricati, il

rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti.

L'andamento e le quote di progetto del terreno relativamente al singolo lotto, che potranno subire una variazione pari a +/- 20cm, rispettando comunque le quote delle strade e dei confini dei lotti o aree pubbliche adiacenti.

La progettazione degli edifici dovrà garantire l'accesso ottimale alla radiazione solare lasciando al sole per tutto il giorno gli impianti solari ma limitando l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva.

DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI

La distanza minima dei fabbricati dai confini è fissata in ml 5,00.

La distanza minima dei fabbricati dal ciglio è fissata in ml 5,00 dalla strada di lottizzazione e per le strade con larghezza inferiore ai 7,00 ml, invece la distanza minima è fissata in 7,50 dalla strada Provinciale e quelle con larghezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 ml.

Il distacco minimo tra fabbricati diversi è fissato in ml 10,00 o all'altezza massima del fabbricato più alto ma sempre con un minimo di 10,00 ml.

Il distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio è fissato in ml 10,00.

ALTEZZA EDIFICI

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

L'altezza dell'edificio è l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav. 04, con apposita differente grafia. Esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al livello medio del mare.

SUPERFICIE DEI LOTTI

Nella fase di picchettamento dei lotti, le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano in misura non superiore al 10 % in più o in meno, ma non potranno comunque essere minori della superficie minimo del lotto pari a 600 mq, come determinata dalle norme di PI.

All'interno del piano di lottizzazione sarà possibile accorpere un massimo di due lotti contigui, senza che ciò comporti una variante al Piano presentato.

INDICE DI COPERTURA E SUPERFICIE COPERTA

L'indice di copertura massimo è pari al 30%.

Esso è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, dove la superficie coperta è quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione

fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

La superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto è solamente indicativa.

Pertanto l'edificio potrà essere collocato liberamente in tutta l'area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella del rispetto delle distanze dai confini, da superfici finestrate e dei rapporti massimi di superficie coperta (mq./mq.) che è pari al 30% della superficie del lotto.

La fascia di rispetto dalla strada è tassativa. Sarà sempre possibile accorpate al massimo due lotti e costruire un solo edificio dove il proprietario lo riterrà più opportuno, a condizione che si rispettino le distanze dai confini.

Nello stesso lotto sarà possibile edificare più di una costruzione a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e quelle fra pareti finestrate.

Sarà possibile costruire in aderenza, anche dove non è previsto nel planivolumetrico, a condizione che siano d'accordo ambedue i proprietari confinanti ed alle condizioni previste nell'articolo successivo.

VOLUME EDIFICABILE E VOLUME TOTALE

Si intende la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal "Volume Totale" dell'edificio al netto della Superficie accessoria, nonché al netto anche del volume tecnico e del volume del piano interrato, così come indicato dall'art. 23bis delle N.T.A del P.R.G.

Per volume totale si intende il volume della costruzione costituito dalla somma delle superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbe se il terreno fosse piano.

COMPENSAZIONE VOLUMETRICA E ACCORPAMENTO DEI LOTTI

All'interno dell'ambito di lottizzazione approvato, può essere consentita la compensazione dei volumi, come previsto dall'art. 24 delle N.T.A del P.R.G., fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;

All'interno dell'ambito di lottizzazione approvato, è sempre possibile accorpate i lotti edificabili o di frazionarli ulteriormente fino a un minimo di 600 mq di superficie fondiaria, sempreché 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.;

Inoltre, fermo restando il volume totale edificabile nella lottizzazione, su richiesta del lottizzante, potrà essere concessa la variazione della distribuzione dei volumi sui vari lotti con la presentazione di un elaborato che contenga l'aggiornamento costante della tabella riepilogativa. Lo spostamento del volume, concesso con l'aggiornamento della planimetria e della tabella riepilogativa, è ammesso se il lotto cedente il volume e il lotto di atterraggio del volume, risultano dello stesso proprietario. Il dettaglio del volume complessivo realizzabile sul lotto, a seguito dello spostamento del volume oggetto di variazione, dovrà

essere riportato nelle tavole progettuali del permesso di costruire con uno specifico schema grafico e con una tabella riepilogativa dei volumi (lotto cedente e lotto servente) che dovrà essere conforme alla tabella riepilogativa generale. Eventuale spostamento di volume tra lotti di differenti proprietari, dovrà necessariamente avvenire con stipula notarile.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Trattasi di zona destinata a nuovi complessi insediativi. Come previsto dall'art. 34 delle N.T.A del P.R.G. sono inoltre ammessi:

- negozi o botteghe;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni a seminterrati;
- laboratori per artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè, banche;
- cinema, teatri e altri luoghi di svago.
- studi professionali, studi commerciali.

La percentuale delle destinazioni d'uso come sopra descritte, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

ELEMENTI INDICATIVI DEL PIANO

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col Permesso di Costruire:

- la sagoma di progetto dei fabbricati all'interno della sagoma di massimo inviluppo, fermo restando che il margine tra le due non deve consentire soluzioni architettoniche arbitrarie;
- le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- la posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
- la posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada

ACCESSI CARRAI

Per ogni singolo lotto è ammessa, in fase di presentazione del progetto edilizio, la possibilità di richiedere lo spostamento e accorpamento degli accessi carrai predisposti in un unico accesso carraio.

COPERTURE

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

Tutti gli edifici dovranno di norma essere realizzati con manto di copertura in lastre di pietra.

Particolare cura deve essere dedicata alla progettazione e all'installazione di pannelli solari, fotovoltaici e

simili, che devono essere di norma composti nelle coperture.

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.

AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino o a colture, con verde permeabile, in una superficie non inferiore all'80% della superficie scoperta del lotto.

Le aree destinate a passaggi pavimentati dovranno essere realizzate con accorgimenti tecnici e o materiali drenanti favorendo, quindi, l'infiltrazione delle acque nel terreno e devono costituire una superficie massima del 20% rispetto alla superficie scoperta del lotto. Tali accorgimenti dovranno essere opportunamente indicati in fase di progetto per il rilascio del Permesso di Costruire.

Si prescrive inoltre che i deflussi di origine meteorica indotti dalle coperture degli edifici residenziali, dovranno essere captati mediante canali di gronda opportunamente dimensionati e adotti a un sistema di accumulo e dispersione interamente dedicato a ogni singolo lotto.

Il progetto della rete di smaltimento delle acque meteoriche dei lotti privati, comprensivo del calcolo e dimostrazione del dimensionamento della trincea disperdente (come previsto nella relazione "Verifiche geologiche ed idrogeologiche in corso d'opera") o altro sistema alternativo, dovrà essere predisposto per il rilascio del permesso di costruire. Tale opera dovrà essere realizzata secondo progetto autorizzato per il rilascio del titolo abitativo.

RECINZIONI CONFINANTI CON SPAZI PUBBLICI E MURI DI CONTENIMENTO

Tutti i muri di recinzione prospettanti su strade e spazi pubblici devono essere omogenei, preferibilmente rivestiti in materiale lapideo ed avere un'altezza costante fuori terra con andamento il più possibile uniforme e continuo seguendo le pendenze del terreno.

Le recinzioni, sovrastanti i muri di confine sopradescritti, se previste, dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, sia come finiture che come altezza massima.

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

Sia i muri di recinzione su spazi pubblici che i muri di contenimento oltre ad essere realizzati in c.a. con preferibile rivestimento in materiale lapideo, potranno essere costruiti anche con gabbionate in sasso, terre armate o altre opere di sostegno sempre nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

MURI DI CONFINE TRA LOTTI

I muri di recinzione tra lotti confinanti possono essere in C.A. di spessore minimo di cm. 20. Sono comunque ammesse recinzioni con paletti e rete tra confini privati.

Le recinzioni, sovrastanti i muri di confine sopradescritti, dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, sia come finiture che come altezza massima, le cui caratteristiche saranno perfezionate in sede di presentazione dei P.d.C dei singoli fabbricati.