



Comune di **NOVE**

Provincia di **VICENZA**

COMUNE DI NOVE *h. 11,55*
20 OTT. 2015
RICEVUTO IL _____
Il Funzionario incaricato *D*

Piano di Lottizzazione

“ MARINI ”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CARLESSO
STUDIO

NORME *TECNICHE* DI ATTUAZIONE

relative al progetto del Piano di Lottizzazione

“MARINI ”

sito a Nove (VI) via Marini

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “MARINI” è redatto in conformità al vigente PRG, soggetto alle presenti norme e per quanto, non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.
2. Sono considerate di carattere obbligatorio e quindi non suscettibili di deroga, le norme e le prescrizioni riguardanti gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d’uso e qualsiasi altra norma ed indicazione esplicitamente riportata nei successivi articoli o nelle tavole di progetto facenti parte integrante del piano di lottizzazione.

Art. 2 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L’utilizzazione delle aree e l’edificazione all’interno delle stesse è normata dall’applicazione dei dati metrici e dei parametri riportati nelle tavole di progetto del PdL, nei fascicoli ad esso allegati e nelle presenti norme. Per le parti non in contrasto, valgono le N.T.A. allegate al PRG vigente.
2. Nelle tavole di progetto del PdL sono individuati i lotti che rappresentano l’ambito dell’intervento edilizio.
Per ogni singolo lotto sono riportati i seguenti dati metrici:
 - a) superficie fondiaria;
 - b) volume massimo realizzabile;
 - c) distanze dai confini.
3. Nelle tavole di progetto del PdL per ogni singolo lotto è identificato l’ambito d’intervento dove, nel rispetto di tutte le normative, devono essere collocate le costruzioni e devono altresì risultare inserite le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra.

L'edificazione potrà coprire l'intera estensione dell'area identificata dall'ambito d'intervento, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito nel vigente PRG.

È concesso realizzare, fatta salva la massima volumetria edificabile, nel rispetto dei parametri e delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti:

- a) la divisione di un lotto in due lotti o più frazioni dello stesso;
- b) costruire all'interno di ogni singolo lotto due o più edifici distinti.
- c) tuttavia, al fine di armonizzare gli interventi edilizi, si prescrive l'obbligo di progettazione edilizia unitaria a livello almeno di ciascun lotto come identificato sul PdL, anche se frazionabile in stralci di intervento.
- d) è consentito il trasferimento della capacità edificatoria tra i soli lotti appartenenti alla stessa proprietà, entro il limite del 25% in aumento o in diminuzione senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione.

Al Piano Attuativo dovrà essere allegato un elaborato grafico complessivo dell'intera lottizzazione che aggiorni la tavola di progetto TU3.1, affinché rimanga sempre verificabile il volume massimo dell'intero ambito di PUA che dovrà rimanere invariato nel loro complesso.

4. La superficie coperta per ogni singolo lotto è definita dai parametri fissati dalla normativa del PRG vigente.
5. L'altezza massima degli edifici non potrà superare 6,50 ml.
La sua misura sarà calcolata con la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, a partire dalla quota più alta tra la quota marciapiede e la quota campagna, e la quota della linea di incontro del piano dalla parete esterna con il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio del piano abitabile di marciapiede fronte stante ogni singolo lotto. Non sono computabili le altezze dei volumi tecnici (apparecchiature per il condizionamento, cabine, ascensori, vani scala e simili) ed il rialzo per la realizzazione del vespaio a piano terra, in assenza di sottostante seminterrato, fino ad un massimo di 50 cm dalla quota marciapiedi, o, in mancanza di questa, dalla quota del piano campagna.
6. L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno dei lotti appartenenti al PdL, dovrà essere adibita ad usi conformi alla destinazione d'uso degli edifici stessi, privilegiando per quanto possibile una loro opportuna sistemazione a verde.
7. Nelle tavole di progetto del PdL è individuato per ogni lotto l'accesso carraio.
Tale posizione non è da ritenersi obbligatoria. L'esatta posizione sarà autorizzata con l'approvazione del progetto edilizio.

8. Le distanze minime da rispettare dai confini, fra gli edifici e dalle strade, sono individuate dall'ambito d'intervento rappresentato nelle tavole di progetto del PdL.
Sono comunque da rispettare, se non evidenziate, le seguenti distanze minime:
- a) distanza dai confini: 5,00 mt. salvo differenti accordi fra i confinanti, previa la presentazione di un progetto edilizio unitario;
 - b) distanza tra i fabbricati: 10,00 ml, fatta eccezione per pareti cieche o dotate di sole luci a norma del codice civile per la quale va comunque osservata la distanza di ml 3.00.
 - c) la distanza misurata dalla sede carreggiabile: 5,00 ml.
9. Tutte le costruzioni interrato e seminterrate, fino ad un massimo di 50 cm fuori terra, non concorrono al calcolo dei volumi, possono essere eseguite fino al confine del lotto e sono regolamentate dalla normativa allegata al vigente PRG.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle aree edificabili del PdL "MARINI", la destinazione d'uso è quella residenziale.
2. Nel caso in cui il progetto edilizio preveda l'inserimento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma con essa compatibili, qualora necessario, bisognerà reperire ed ubicare all'interno del lotto interessato tutti gli spazi a standard occorrenti e mancanti rispetto a quelli previsti nel PdL.
Questi saranno calcolati in base a quanto previsto nella normativa urbanistica vigente al momento della presentazione del progetto edilizio.
È concesso usufruire a tal fine anche di spazi posti all'interno degli edifici, purché ne sia garantito l'accesso e l'uso con atto registrato e trascritto.

Art. 4 – TIPOLOGIA E ARREDO URBANO

1. Nel redigere i singoli progetti edilizi particolare cura ed attenzione, dovranno essere poste nella composizione volumetrica degli edifici, nella scelta dei dettagli e particolari costruttivi, nonché, dei materiali, rifacendosi ai concetti generali di semplicità ed armonia della costruzione.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai fronti prospicienti la strada usando materiali e soluzioni di buona qualità.
2. Gli edifici dovranno essere certificati energeticamente in classe B o classe superiore.

3. Si possono realizzare portici la cui volumetria è definita dalla normativa allegata al PRG vigente.
4. I tetti degli edifici devono, in linea di massima, avere una pendenza minima del 30%, mentre i manti di copertura devono essere in coppi o similari e lamiera, potranno essere ammesse soluzioni diverse, quali tetti piani.
5. I canali di gronda e gli scarichi pluviali devono essere a profilo curvo e realizzati utilizzando lamiera di rame o metallo.
6. L'impianto forometrico delle facciate deve essere impostato secondo uno schema armonico che segua i principi della simmetria e dell'allineamento, conformandosi con il carattere dell'edificio.
7. Per oscurare i fori è ammesso l'uso di balconi del tipo alla vicentina o altri tipi di oscuranti diversi dai balconi, utilizzando dei colori che siano armonizzati ed in sintonia con l'edificio nel suo complesso.
8. I portoncini d'ingresso devono essere realizzati in sintonia con gli infissi ed i balconi esterni. Il loro disegno può essere di tipo innovativo purché si armonizzi con l'edificio.
9. I parapetti dei poggioli possono essere in metallo, realizzati con l'assemblamento di elementi semplici. Oppure si possono realizzare in muratura che dovrà essere rifinita con lo stesso materiale usato nelle facciate.
Non è ammesso l'utilizzo di parapetti in calcestruzzo facciavista.
10. I parapetti di eventuali scale esterne devono essere esclusivamente in muratura in modo da risultare il più possibile integrati con l'edificio. La loro finitura superficiale deve essere realizzata in accordo con il tipo di materiale utilizzato per le altre facciate dell'edificio.
11. La pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza degli edifici, può essere realizzata indifferentemente con delle lastre in materiale lapideo, gres porcellanato, cubetti in porfido o similari, rigorosamente antiscivolo.
Qualsiasi tipo di pavimentazione scelta, deve essere in perfetta sintonia con l'edificio nel suo complesso.
12. Le rampe carraie di accesso al piano interrato devono avere una larghezza minima di ml. 4,00 ed una pendenza massima del 20%.

13. Ogni unità abitativa dovrà essere dotata di almeno un posto auto interno coperto da reperire anche all'interno del portico.

14. Tutti i muri di recinzione devono essere realizzati con uno spiccato in calcestruzzo avente un'altezza finita, sporgente dalla pavimentazione delle sedi di aree pubbliche, per un massimo di 40 cm. Sopra questi muri di recinzione, possono essere installati elementi metallici a disegno semplice, con altezza massima di tutta la recinzione compreso il muro di 120 cm.

Le recinzioni inoltre dovranno essere realizzate, con soluzioni di qualità ed omogeneità, evitando il contrasto con le adiacenze.

15. Per gli accessi carrai e pedonali è ammesso l'utilizzo di materiali diversi, purchè risultino in sintonia con quelli utilizzati negli edifici. Le altezze dei cancelli e delle loro spalle o pilastri di sostegno non possono superare l'altezza di ml. 1,80.

16. I misuratori delle utenze pubbliche (gas, energia elettrica, ecc.) dovranno essere ubicati in apposite nicchie collocate all'esterno dei singoli lotti.

Queste nicchie dovranno essere realizzate in modo da integrarsi perfettamente con le recinzioni degli edifici.

Il Tecnico
Riccardo CARLESSO
Geometra



Il Tecnico
Marco CARLESSO
Architetto

