

# **NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL P. di L.**

## **“CA’ONORAI -COMPARTO 2”**

### **ART. 1 - Avvertenze Generali**

Entro il perimetro che delimita il piano di Lottizzazione, l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi, delle norme di attuazione di seguito riportate.

Tutti gli edifici presenti nel P. di L. dovranno essere destinati esclusivamente alla residenza o assimilabili (come sotto specificato).

Per quanto non specificatamente espresso con le presenti norme, le costruzioni e le sistemazioni previste dal Piano, dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle NTO e nel Regolamento Edilizio del P.I Vigente al momento dell'autorizzazione del Piano di Lottizzazione come meglio specificato nell'art. 106 al Titolo V- Norme Transitorie punto 2 delle NTO del Piano degli Interventi Vigente protocollo n.0014377 del 19.04.2019 che recita *“I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.”*

### **ART. 2 – Zona Residenziale di Espansione C2/018**

Per detta zona l'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo inviluppo precisate nel P. di L.

Si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle tavole grafiche nella misura di seguito specificata e le seguenti norme attuative.

- La composizione planivolumetrica (Tav.01) ha carattere prescrittivo per quanto riguarda il volume complessivo e l'altezza degli edifici, definiti per ogni singola unità

fabbricativa. Entità che non possono essere aumentate in sede di progettazione architettonica.

L'indice di densità edilizia è esclusivamente territoriale.

Tipologia: edifici in linea a schiera o isolati, secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo;

Densità territoriale massima = IT = 1,00 mc/mq;

Densità territoriale minima = IT = 0,60 mc/mq;

Altezza massima m 8,50 oppure m 9.50, se con il piano attuativo si prevede per l'edificio la destinazione commerciale del piano terra;

Sono consentiti fuori terra numero due piani abitabili oltre ad uno per locali accessori (piano terra o sottotetto); è altresì consentito un ulteriore piano completamente interrato. Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino, o ad orto per le parti non pavimentate nella misura minima del 40%. È possibile l'asservimento di volumi tra un lotto ed un altro all'interno dei lotti di piano purché non cambi la cubatura totale fondiaria edificabile del P. di lottizzazione ed inoltre lo spostamento di confini tra lotti sempre nel rispetto della superficie fondiaria generale.

### **ART. 3 – Volume**

Per Volume del fabbricato s'intende la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli locali per le rispettive altezze dal pavimento al soffitto (strutturale) relativamente ai locali emergenti dalla quota 0,00 (Z.TO. C), con esclusione:

- delle logge rientranti e/o in aggetto rispetto al fronte dell'edificio non oltre ml. 1,50 (elementi architettonici che possono pure essere accorpati);
- degli elementi in aggetto senza sovrastante costruzione con sporto non superiore a ml. 1,50 rispetto al fronte dell'edificio;

- dei volumi tecnici (torri di vani scala ed ascensori) considerando tali pure gli spazi utilizzati per ospitare impianti tecnologici (idrico, termico, di ventilazione, elevatore, televisivo, serbatoi idrici, canne fumarie ecc.) a servizio dell'edificio. Non si considerano diversamente scomputabili, eventuali rientri delle murature d'ambito o abbassamenti del soffitto artificiali operati mediante la semplice posa di controsoffitti in cartongesso, legno e/o materiale analogo al fine di eludere la volumetria computabile;
- dei vani scala, degli androni d'ingresso condominiale (la detrazione include oltre allo sviluppo per intero delle rampe, il pianerottolo d'arrivo della scala per una profondità pari alla larghezza della scala stessa);
- dei sottotetti non praticabili, definiti dallo spazio naturale intercluso tra l'ultimo orizzontamento e le falde di copertura (con imposta non superiore a cm. 20 dall'orizzontamento stesso);
- delle costruzioni completamente al di sotto della quota campagna 0,00 od emergenti dal suolo non più di cm. 50 (all'estradosso di copertura) in assenza di sovrastante costruzione;
- dei gazebi e pergolati ancorché coperti con strutture ombreggianti pure impermeabili e delle casette in legno da giardino;

#### **ART. 4 – Accessori e Pertinenze che non costituiscono volumetria**

I manufatti di seguito indicati non costituiscono volumetria:

- a) Pergolato – manufatto collocato in aderenza al fabbricato (su giardino o terrazzo) od in modo isolato con funzione prettamente ornamentale, struttura in metallo e/o legno ed elementi superiori posti orizzontalmente, coperto con teli ombreggianti pure impermeabili retrattili o canniccio (dimensioni: superficie non superiore a mq.

- 25 per ciascuna unità ed altezza massima ml. 3,00 distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato) con pendenza max. del 5%;
- b) Ascensori esterni alle abitazioni su proprietà esclusivamente privata e nel rispetto della distanza minima dai confini e dai fabbricati stabilita per la zona territoriale omogenea corrispondente;
- c) Casetta da giardino in legno – manufatto collocato in aderenza al fabbricato o in modo isolato con struttura esclusivamente in legno (dimensioni: superficie non superiore a mq. 9 per ciascuna unità abitativa ed altezza media massima ml. 2,20, distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato);
- d) Strutture ombreggianti per parcheggi pertinenziali ad attività produttiva e terziaria – manufatti realizzati con struttura metallica e/o legno con funzione di riparo dei veicoli da eventi meteorologici particolari con copertura in teli antigraffine e/o impermeabili retrattili o canniccio (dimensioni: altezza massima ml. 2,70 distanza minima dai confini ml. 1,50 fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato, da realizzarsi esclusivamente su aree destinate a parcheggio effettivo esclusi spazi di manovra) con pendenza max. dell'1%;
- e) Tunnel estendibili – manufatti costituiti da struttura metallica estendibile e tamponamenti in telo plastico; sono considerati pertinenza solo ed esclusivamente in ragione della funzione che assolvono, occasionale e limitata nel tempo di carico e scarico merci; vanno collocati solo in prossimità dei portoni di lavoro;
- f) strutture pergolati in alluminio con tenda ombreggiante scorrevole interna o in tensostruttura o brise soleil orientabili con pendenze variabili non maggiori al 1,5% e di superficie massima come le pompeiane.

I manufatti sopra descritti devono comunque rispettare la distanza minima di ml. 5,00 dalla sede stradale o eventualmente quella maggiore stabilita dal Piano degli Interventi o da altra fonte normativa.

### **ART. 5 – Superficie Coperta dell'edificio**

La Superficie coperta dell'edificio è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, le terrazze fino a ml. 1,50 (incluse le logge sporgenti rispetto al fronte dell'edificio di eguale dimensione massima), le scale aperte, i maggiori spessori delle murature perimetrali in applicazione a quanto disposto dal D. Lgs 115/2008.

### **ART. 6 – Altezza del Fabbricato**

Altezza del fabbricato è la distanza tra la quota media del terreno in corrispondenza del sedime dell'edificio e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/1996 e dal D. Lgs. 115/2008; qualora il solaio non fosse orizzontale, la quota di riferimento sarà quella del punto medio (in tale ipotesi il piano va considerato nel suo insieme a prescindere dalla presenza di partizioni interne).

### **ART. 7 – Disciplina delle distanze**

La disciplina delle distanze (fatte salve le disposizioni del Codice civile) non si applica:

- ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti rete telefonica e telematica, cabine di decompressione del gas, impianti di sollevamento della fognatura ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, opere artistiche, cabine per distributori latte, acqua, pane ecc.), pensiline e box al servizio di strutture di arredo stradale;

- alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- agli impianti tecnologici di modesta entità al servizio di fabbricati esistenti (box antincendio, gruppo di spinta ecc.);
- alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme puntuali;
- ai camini esterni.

**Distanza dalle strade:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta dell'edificio (descritta nell'articolo 4 – punto 8 del Regolamento Edilizio Comunale Vigente al momento dell'approvazione del PUA approvato DCC n. 24 del 02.04.2007) al confine stradale come definito dalla normativa tecnica di attuazione del Codice Stradale, fatte salve:

- le disposizioni contenute nella L.R. 21/1996 e nel D.Lgs 115/2008;

**Distanza dai confini:** è la distanza minima ml. 5,00, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 21/1996 e dal D. Lgs 115/2008; non si applica alle costruzioni non emergenti dal suolo o egualmente considerate dal presente Regolamento Edilizio Vigente al momento dell'approvazione del PUA approvato DCC n. 24 del 02.04.2007. Distanze inferiori sono consentite fatto salvo eventuale accordo tra privati registrato.

**Distanza tra fabbricati:** è la distanza minima ml. 10.00 fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; non vengono considerate per tale verifica le pertinenze esistenti e legittimate sia in proprietà (solo se all'interno dello stesso lotto vi siano diverse proprietà) che su lotti contermini con altezza inferiore a ml. 2,50, così pure i gazebo, i pergolati, le casette in legno e gli arredi da giardino descritti al precedente art.4.

La distanza da rispettare è stabilita in ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale norma va applicata anche quando una sola parete risulti finestrata. Nell'ipotesi di pareti contrapposte prive di finestre, o per edifici che non si fronteggino, la distanza minima da rispettare (da misurarsi in senso radiale) non può essere inferiore a ml. 5,00; la medesima distanza va pure applicata tra porticati contrapposti. Non si considera, ai fini della determinazione della distanza minima tra fabbricati, il movimento architettonico che preveda il rientro delle fronti o l'alternanza di corpi bassi ed alti minore di ml. 3,00 dello stesso edificio.

### **ART. 8 – Recinzioni**

Nella Z.T.O. C2/018 le recinzioni devono realizzarsi in muratura (o cls) piena non superiore a cm. 50 e soprastante rete metallica, ringhiera, pannelli metallici anche forati o microforati, non superiore a cm. 100 per un'altezza complessiva di cm. 150. Le divisioni interne delle aree private possono realizzarsi in muratura piena o con pannelli metallici anche forati o microforati, fino all'altezza complessiva di cm. 150;

È consentita la realizzazione di cancelli e relativi pilastri, in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali, con altezza sensibilmente maggiore rispetto a quella massima consentita per la recinzione per una quota non eccedente il 10%; è consentita la realizzazione del primo tratto di recinzione, adiacente all'ingresso, in muratura piena intesa ad ospitare i vani contatori.

### **ART. 9 – Aree Scoperte**

Le aree scoperte incluse nella zona residenziale e previste come verde privato, dovranno essere sistemate a verde con percorsi pedonali, alberature, orti e giardini.

Dovrà essere prevista la formazione di zone per il parcheggio di autoveicoli in sede propria in relazione al volume da edificare.

## **ART. 10 – Parcheggi**

Oltre i parcheggi di uso pubblico, già precisati nelle planimetrie di progetto del PUA approvato DCC n. 24 del 02.04.2007, ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 esterno alla costruzione e comunque nella misura minima prevista dalla L.122/89 per le nuove costruzioni.

I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello della superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui esse competono.

Per le residenze la superficie complessiva delle autorimesse e dei parcheggi esterni privati non dovrà essere inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione come previsto dalla L.122/89 per le nuove costruzioni. Per le attività di uso diverso dalla residenza, l'area a parcheggio esterna dovrà essere di mq. 1 per ogni 2 mq. di superficie utile di calpestio.

## **ART. 11 – Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale**

La sistemazione degli spazi verdi deve seguire quanto stabilito nel prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale e prevedere minimo un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria e 2 gruppi di essenze arbustacee ogni 100 mq di superficie fondiaria. Ove tale rapporto non sia già assicurato dalle preesistenze deve essere garantito attraverso la messa a dimora di nuovi alberi e essenze arbustacee.

## **ART. 12 – Permeabilità Superficiale**

Rapporto di permeabilità superficiale rappresenta la percentuale della superficie permeabile rispetto a quella del lotto non occupata dalla sagoma dell'edificio emergente dal piano campagna.

A tal fine si definisce:



- superficie permeabile (computabile al 100%) – quella in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche (è considerata tale quella finita a prato, orto o comunque coltivata, quella in terra, ghiaia, così pure quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisce almeno l'80% di passaggio dell'acqua);
- superficie semipermeabile (computabile al 50%) – quella in grado di assorbire parzialmente le acque meteoriche (è considerata tale quella finita con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa degli elementi con fuga di adeguate dimensioni ed inoltre quella che, sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati, garantisce almeno il 50% del passaggio dell'acqua);
- superficie impermeabile (computabile al 0%) – quella in grado di assorbire meno del 50% delle acque meteoriche e pertanto devono essere previsti idonei ed opportuni sistemi di smaltimento (è considerata tale quella finita a calcestruzzo, conglomerato bituminoso, le pavimentazioni di qualunque tipo finite su sottofondo in calcestruzzo o materiale analogo).

### **ART. 13 – Quote di riferimento**

I locali del piano terra “abitabili” di nuova realizzazione devono essere sopraelevati di cm. 20 rispetto alla quota campagna originaria o del fronteggiante marciapiede; nella fattispecie il maggiore spessore tecnico considerato (che può essere incrementato fino ad un massimo di cm. 50) non concorre alla determinazione dell'altezza complessiva del fabbricato.

### **ART. 14 – Conclusioni**

Per quanto non esplicitamente espresso negli articoli precedenti si fa riferimento alle N.T.O ed al Regolamento Edilizio Comunale del P.I. Vigente all'approvazione del PUA DCC n. 24 del 02.04.2007.