

COMUNE DI CASSINA RIZZARDI

Provincia di Como

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
- Ambito di trasformazione AT04 -

D **bis**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE -
REPERTORIO EDILIZIO e PIANO DEL
COLORE**

ADOZIONE: delibera di c.c. n..... del.....

APPROVAZIONE: delibera di c.c. n..... del.....

Il Progettista

I Proponenti

.....

.....

.....

.....

D A T A: maggio 2018

.....

Io sottoscritto Architetto Gualtiero Luraschi nato a Como il 02/02/1974 c.f. LRSCTR74B02C933Z, con studio in Via Puccini n.6, 22070 Bulgarograsso (CO), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n. A2080, redigo il seguente documento tecnico a seguito di incarico professionale conferitomi dai Sig.ri: Biesuz Federico, Biesuz Marcella, Casarin Maria e Negrini Primina.

Le Norme Tecniche di Attuazione riportate nel seguito della trattazione sono specifiche per l'ambito di trasformazione AMB04 / AT04 e sono finalizzate a definire i parametri e le modalità di edificazione degli insediamenti in fase di richiesta dei titoli abilitativi alla costruzione.

Per quanto non espressamente indicato o richiamato nel presente documento valgono le seguenti disposizioni:

1. con riferimento agli aspetti di carattere più generale, sono da intendersi valide le indicazioni riportate nell'elaborato "Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative" vigente al momento della richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione;
2. con riferimento agli aspetti più strettamente edilizio-costruttivi, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale vigente all'atto della richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione.

A. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri e indici indicati nel seguito sono finalizzati alla definizione e organizzazione planivolumetrica ed urbanistica del Piano Attuativo.

▪ SLP (mq) - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

(la definizione è tratta dall'art. 6.8 del vigente elaborato "Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative", ad esclusione di parziali modifiche del punto f. e del punto j e stralcio delle parti non attinenti agli insediamenti in questione)

Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto-suolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Per i fabbricati residenziali sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a. le superfici degli spazi aperti dei porticati e delle logge, considerati nella misura massima del 20% della SLP complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa considerata, al netto degli stessi. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b. le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello

sporto stesso) maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

- c. le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
- d. -----
- e. le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
- f. superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,20, misurati dalla quota del piano finale del terreno intorno al fabbricato sistemato a seguito di modellazione del suolo, entro i limiti previsti al successivo punto "C – Parametri edificatori" alla voce "2) Modellazione del suolo e altezza massima dei fabbricati" (riporto massimo pari a 1,00 m rispetto alle quote naturali del terreno originario, desunte da rilievo plani-altimetrico di cui agli elaborati grafici "Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico" e "Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici" allegati al piano attuativo), all'estradosso del solaio del primo piano abitabile. Detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m 2,50 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- g. le superfici degli ambienti sottostanti i tetti qualora le falde del tetto siano impostate a non più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e la pendenza delle falde non sia superiore al 40%;
- h. le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori e i relativi vani corsa, i locali per la raccolta delle immondizie;
- i. -----
- j. gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alle normative vigenti al momento della richiesta dei titoli abilitativi

▪ **V (mc) - VOLUME**

(la definizione è tratta dall'art. 6.10 del vigente elaborato "Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative", ad esclusione delle parti non attinenti agli insediamenti in questione)

Ai soli fini del dimensionamento del carico urbanistico, nonché della quantificazione degli oneri di urbanizzazione, il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per una altezza virtuale di mt 3,00.

▪ **Sc (mq) - SUPERFICIE COPERTA / Rc (%) – RAPPORTO DI COPERTURA**

(le definizioni sono tratte dagli art. 6.10 e 6.12 del vigente elaborato “Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative”)

Sc (mq) – Superficie Coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

a. le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

▪ **Spd (%) - SUPERFICIE PERMEABILE DRENANTE**

(la definizione è tratta dall'art. 6.13 del vigente elaborato “Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative”)

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc. Tale superficie deve essere drenante in senso naturale senza alcun impedimento sotto e soprasuolo e non deve essere interessata da alcun tipo di pavimentazione ancorché parzialmente drenante.

▪ **H (ml) - ALTEZZA DEI FABBRICATI**

(la definizione modifica parzialmente quanto previsto all'art. 6.14 del vigente elaborato “Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative” e trova applicazione specifica per il Piano Attuativo AT04)

L'altezza è verificata quale media di calcolo su tutti i fronti del fabbricato a partire dal piano di riferimento fino alla quota più alta tra:

- l'intradosso dello sporto di gronda;
- la quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile;
- la parte superiore dell'eventuale parapetto pieno di coronamento delle fronti.

Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di coperture a falde inclinate aventi pendenza superiore a 45% la quota più alta al fine della verifica dell'altezza è quella della linea di colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, oppure abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta e il colmo.

Per il Piano Attuativo AT04 il piano di riferimento ai fini del computo dell'altezza è il piano finale del terreno sistemato a seguito di modellazione del suolo, entro i limiti previsti al successivo punto "C – Parametri edificatori" alla voce "2) Modellazione del suolo e altezza massima dei fabbricati" (riporto massimo pari a 1,00 m rispetto alle quote naturali del terreno originario, desunte da rilievo plani-altimetrico di cui agli elaborati grafici "Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico" e "Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici" allegati al piano attuativo).

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) prevista per il piano attuativo nella relativa scheda d'ambito del Documento di Piano vigente, pari a H max = 7,50 m.

Salvaguardando l'integrazione architettonica non sono considerati, ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati, i locali e/o i manufatti posti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile ancorché integrati nell'ambito del sottotetto, adibiti a locali tecnologici nella misura utile massima di 2,20 ml (nel caso di coperture inclinate, tale misura dovrà essere considerata quale media dell'intradosso del soffitto del locale adibito a tale scopo). La destinazione di tali locali e le dimensioni massime dovranno considerarsi quelle strettamente necessarie all'utilizzo funzionale da dimostrarsi con apposita documentazione tecnica, progettuale e di collaudo da tecnico abilitato.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti per oltre m. 1,20 dalla quota di riferimento per come sopra stabilita.

▪ **DISTANZE**

(la definizione modifica parzialmente quanto previsto all'art. 6.15 del vigente elaborato "Piano delle Regole – Relazione – Norme Attuative" e trova applicazione specifica per il Piano Attuativo AT04)

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati su tutto il territorio, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, dagli altri fabbricati e dal confine stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, e detti riferimenti.

Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto di proprietà nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza minima dai confini nel caso in oggetto è pari a: $D_c = 5 \text{ m}$.

E' fatta salva la possibilità di edificazione a distanza minore previa sottoscrizione di scrittura privata registrata e trascritta tra i confinanti.

Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza tra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi ovvero la minor distanza intercorrente, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

La distanza minima tra fabbricati nel caso in oggetto è pari a: $D_f = 10 \text{ m}$, salvo quanto precisato nel capoverso seguente.

Nel caso di pareti, o parti di pareti, entrambe non finestate appartenenti al medesimo edificio o ad edifici anche non ricadenti sul medesimo lotto, la distanza minima tra parete e parete non può essere inferiore a 3,00 m e ciò unicamente per una lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a 3,00 mt.

Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine stradale come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, misurata in senso ortogonale ad esso.

La distanza minima dei fabbricati dal confine stradale o dal limite del parcheggio pubblico nel caso in oggetto è pari a: $D_s = 5 \text{ m}$.

B. TIPOLOGIA EDILIZIA - CARATTERISTICHE PLANO-ALTIMETRICHE DEI FABBRICATI - SISTEMAZIONE DEI LOTTI

1) Le tavole del Piano Attuativo individuano quale tipologia edilizia preferenziale di insediamento la "casa unifamiliare" con giardino di pertinenza.

In fase di presentazione delle richieste di titolo abilitativo dei singoli lotti è comunque fatta salva la possibilità, conformemente a quanto indicato nella scheda dell'Ambito di Trasformazione AT04 di cui al Cap. 9 "Schede degli Ambiti di Trasformazione" della "Relazione e Schede Ambiti di Trasformazione" del Documento di Piano, di adottare anche soluzioni che prevedano l'edificazione di fabbricati di tipo bifamiliare.

Per i fabbricati oggetto del presente Piano Attuativo non sono previsti limiti di superficie correlati alle tipologie edilizie consentite, cioè l'abitazione di tipo unifamiliare o di tipo bifamiliare.

2) All'interno dei singoli lotti è liberamente consentita l'edificazione di fabbricati ad uno o due piani abitabili fuori terra oltre ad eventuale piano interrato/seminterrato.

3) Le caratteristiche planimetriche ed altimetriche dei fabbricati desumibili dalle tavole del Piano Attuativo e la posizione degli stessi all'interno dei lotti sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti ai fini della futura edificazione dell'area. Non sono previsti per i fabbricati vincoli plano-altimetrici di sagoma (né in pianta, né in elevazione) e vincoli di posizione all'interno dei lotti, se non quelli strettamente correlati al rispetto dei parametri edificatori (volumetria, altezza massima, rapporto di copertura, distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi) e all'edificazione all'interno dei poligoni di scorrimento.

E' ammessa anche l'edificazione in aderenza su lotti contigui, nel rispetto della tipologia abitativa bifamiliare.

4) Le autorimesse pertinenziali a servizio dei singoli lotti possono essere liberamente realizzate nel sottosuolo o fuori terra.

5) Le indicazioni in merito alla sistemazione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati desumibili dalle tavole del Piano Attuativo sono da ritenersi puramente indicative e non vincolanti ai fini della futura edificazione dell'area. Fermo restando il rispetto dei parametri edificatori e dell'assetto complessivo del Piano Attuativo, non sono previsti vincoli particolari relativamente a:

- posizione e numero accessi carrai e pedonali esistenti e di nuova realizzazione;
- posizione delle recinzioni;
- collocazione aree pavimentate e a verde, alberature.

C. PARAMETRI EDIFICATORI

1) VOLUME

- ❖ La volumetria complessiva del P.A. è distribuita tra le varie aree/lotti secondo le modalità e i criteri individuati nella "Tabella di assegnazione delle volumetrie" riportata nella Tav. 07 "Stato di Fatto/Progetto – Rilievo aree – Calcolo e attribuzione delle volumetrie" e nell'allegato "C - Relazione tecnica".

In fase di presentazione delle richieste di titolo abilitativo per l'edificazione dei singoli fabbricati, sono comunque consentite le seguenti operazioni, nel rispetto della volumetria complessiva del P.A.:

- unione di lotti limitrofi con creazione di un unico lotto edificabile, la cui volumetria totale è da ritenersi pari alla somma delle volumetrie dei singoli lotti, il tutto nel rispetto delle tipologie abitative ammesse (fabbricati unifamiliari o bifamiliari);
- trasferimento di cubatura da un lotto all'altro, previa stipula di atto notarile;
- lo spostamento o la soppressione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione della conformazione dell'estensione dell'area destinata a parcheggio pubblico.

Le opzioni di cui sopra, non alterando l'impostazione complessiva di progetto dell'area, sono da ritenersi attuabili senza necessità di presentazione di variante al Piano Attuativo stesso.

- ❖ La scheda dell'Ambito di Trasformazione AT04 di cui al Cap. 9 "Schede degli Ambiti di Trasformazione" della "Relazione e Schede Ambiti di Trasformazione" prevede la possibilità di applicare alla volumetria del P.A. un coefficiente premiale, nella misura massima del 15% di incremento del volume originario, determinato sulla base di azioni atte ad accrescere la qualità complessiva del costruito.

Trattandosi di azioni/scelte progettuali che possono essere esplicitate nella loro completezza solo in fase di richiesta dei titoli abilitativi per i singoli fabbricati, nel presente progetto di Piano Attuativo è possibile definire per ogni lotto unicamente il volume base derivante dall'applicazione dell'indice territoriale volumetrico ($I_t = 0,4mc/mq$) e l'incremento premiale massimo consentito (15%), come esplicitato nella "Tabella di assegnazione delle volumetrie" riportata nella Tav. 07 "Stato Fatto/Progetto – Rilievo aree – Calcolo e attribuzione delle volumetrie" e nell'allegato "C - Relazione tecnica".

L'eventuale incremento volumetrico premiale effettivo per ciascun lotto sarà definito puntualmente in fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione.

- ❖ Con specifico riferimento al "Lotto D", il progetto di Piano Attuativo prevede la possibilità che in futuro una porzione del mappale 1945 possa essere frazionata e ceduta ai proprietari del mappale limitrofo 1541 esterno al perimetro di Piano, al fine di procedere alla formazione di un percorso pedonale di accesso al mappale 1541, garantendo contestualmente la presenza di un sedime per eventuale passaggio impianti a servizio del medesimo mappale 1541.

Qualora in futuro si verificasse la condizione citata, il progetto di piano attuativo prevede che la porzione del mappale 1945 in cessione sia priva di volumetria e che l'intera volumetria del lotto D sia concentrata nella rimanente parte del mappale 1945, come indicato nella Tav. 07 "Stato Fatto/Progetto – Rilievo aree – Calcolo e attribuzione delle volumetrie" e nell'allegato "C - Relazione tecnica".

Il progetto di piano attuativo consente inoltre che, in futuro, anche una porzione dell'area di pertinenza esclusiva del lotto D identificata in azzurro nella Tav. 03 bis "Stato di Progetto – planimetria generale" possa essere eventualmente frazionata e ceduta ai proprietari del mappale limitrofo 1541 esterno al perimetro di piano.

2) MODELLAZIONE DEL SUOLO e ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

❖ E' ammessa la modifica delle quote naturali del terreno, sia in riporto sia in sterro, al fine di consentire un inserimento ottimale dei nuovi edifici rispetto all'andamento altimetrico esistente e garantire coerenza con l'assetto plano-altimetrico dei lotti confinanti e delle strade.

Nel dettaglio è consentito procedere alla ricarica del terreno all'interno dei singoli lotti di intervento e alla definizione di nuovi piani di riferimento per ciascun lotto, nel limite di un riporto massimo pari 1,00 m rispetto alle quote naturali del terreno originario (desunte da rilievo plani-altimetrico di cui agli elaborati grafici "Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico" e "Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici" allegati al piano attuativo).

Il parametro indicato è valido per l'intera durata del Piano Attuativo.

❖ Le quote altimetriche di imposta dei fabbricati e i relativi riporti indicati nelle tavole di progetto del Piano Attuativo sono da ritenersi indicativi e ulteriormente modificabili in fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione entro il limite massimo di riporto sopra indicato (riporto massimo pari a 1,00 m rispetto alle quote naturali del terreno originario, desunte da rilievo plani-altimetrico di cui agli elaborati grafici "Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico" e "Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici" allegati al piano attuativo).

❖ In fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione, il piano di riferimento da considerare per l'individuazione dell'altezza massima dei fabbricati sarà il piano finale del terreno sistemato, cioè sottoposto a modellazione del suolo entro il limite massimo di riporto indicato ai punti precedenti (riporto massimo pari a 1,00 m rispetto alle quote naturali del terreno originario, desunte da rilievo plani-altimetrico di cui agli elaborati grafici "Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico" e "Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici" allegati al piano attuativo).

Non verrà considerata ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati la quota del terreno naturale in sito.

❖ In fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione, il piano di riferimento rispetto al quale definire la categoria di appartenenza dei piani del fabbricato, cioè "piani fuori terra", "piani seminterrati", "piani interrati", sarà il piano finale del terreno sistemato intorno al fabbricato, cioè sottoposto a modellazione del suolo entro il limite massimo di riporto indicato ai punti precedenti (riporto massimo pari a 1,00 m rispetto alle quote naturali del terreno originario, desunte da

rilievo plani-altimetrico di cui agli elaborati grafici “Tav. 1 - STATO DI FATTO: rilievo plani-altimetrico” e “Tav. 2 - STATO DI FATTO: profili altimetrici” allegati al piano attuativo).

Si definiscono di conseguenza:

- Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore rispetto alla quota del piano finale del terreno sistemato e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiore o uguale alla quota del piano finale del terreno sistemato.

- Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano finale del terreno sistemato e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano finale del terreno sistemato per un massimo di m 1,20.

- Piani fuori terra

Corrispondono ai piani posti al livello del piano finale del terreno sistemato o con quota del pavimento superiore al piano finale del terreno sistemato.

3) SUPERFICIE PERMEABILE DRENANTE

All'interno di ogni singolo lotto deve essere garantita una Superficie Permeabile Drenante (Spd) minima pari ad un valore del 40% della superficie del lotto.

Il parametro indicato è valido per l'intera durata del Piano Attuativo

D. ACCESSO PRIVATO AI LOTTI

1) L'area di accesso ai fabbricati è ad uso esclusivo del nuovo insediamento residenziale e pertanto rientra tra le strade private non aperte al pubblico transito.

E' consentita la chiusura della strada mediante cancello, sbarra, paracarro a scomparsa o altri impianti idonei, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali.

2) La larghezza del sedime della strada di accesso privato ai fabbricati, indipendentemente dall'assetto finale dei lotti e dalla distribuzione/numero delle unità abitative, è individuata in modo definitivo dagli elaborati di progetto del Piano Attuativo come segue:

- larghezza 5,00 m nel tratto iniziale
- larghezza 4,50 m nel tratto terminale

Non si prevedono particolari vincoli di natura morfologica o costruttiva. E' demandata ai Lottizzanti qualsiasi scelta in merito a tecnologie esecutive e materiali da impiegare.

E' facoltà dei Lottizzanti introdurre varianti alla disposizione plano-altimetrica della strada d'accesso ai lotti in fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione, purché sia mantenuta invariata la posizione dell'accesso sul parcheggio pubblico.

3) Il progetto di Piano Attuativo prevede la presenza di due aree che verranno frazionate e cedute come pertinenza esclusiva rispettivamente del "Lotto A" e del "Lotto D".

La definizione dell'assetto e della destinazione di tali aree (accesso carraio e/o pedonale, camminamento, verde, parcheggio privato) è liberamente demandata ai rispettivi proprietari in fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione.

E. REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'edificazione degli insediamenti in fase di richiesta dei rispettivi titoli abilitativi è regolamentata dal seguente repertorio di interventi edilizi:

1) COPERTURA

Per le coperture dei fabbricati non sono previsti vincoli di sagoma, tipologia o pendenza. E' consentita la realizzazione di coperture di forma libera, a falde inclinate o di tipo piano.

Non sono ammesse falde la cui pendenza superi il 45%, se non giustificate da considerazioni architettoniche particolari.

Il materiale del manto di copertura, da definire in fase di richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione, può essere liberamente scelto all'interno della vasta gamma dei prodotti offerti dal mercato, con esclusione di: acciaio inox, pietra naturale, ceramica, materiali plastici (tipo lastre ondulate o similari).

2) STRUTTURE

Non sono previste limitazioni nella scelta delle tecnologie strutturali da adottare e dei materiali da impiegare. Le strutture risponderanno alle Norme Tecniche delle Costruzioni in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi all'edificazione.

3) FACCIATA

Finiture e materiali

Per le facciate, in generale, è consentito utilizzare una finitura esterna effetto intonaco, ricomprendendo in tale casistica intonaci tradizionali e rasature/finiture su isolante termico "a cappotto" o simile.

E' invece consentita, limitatamente alla realizzazione di inserti o porzioni di facciata, l'adozione delle seguenti finiture:

- finitura esterna in mattoni paramano (mattoni interi o listelli di spessore ridotto applicati a parete);
- finitura esterna in pietra naturale o pietra ricomposta (sia paramenti in pietra costituiti da elementi di pezzatura minuta, sia lastre/pannelli per facciate tradizionali oppure per facciate ventilate);
- finitura esterna con pannelli in legno (oppure in altro materiale durevole effetto legno) o brise-soleil, ;
- pareti ventilate realizzate con materiali non riflettenti quali: pannelli in gres, pannelli in cotto/laterizio, pannelli in pietra, pannelli in fibra di cemento e simili.

Tenuto conto della continua evoluzione tecnologica dei materiali da costruzione e dell'ampio arco temporale di attuazione del piano di lottizzazione, non sono previste limitazioni nella scelta dei materiali da impiegare per la realizzazione dell'isolamento termico delle facciate. Sono liberamente utilizzabili materiali naturali o riciclabili (sughero, fibra di legno, ...), fibre minerali, polimeri, poliuretani, polistireni,

Serramenti

E' consentito installare serramenti a vetro esterni in legno, metallo o PVC.

Sistemi di oscuramento

I sistemi di oscuramento esterni possono consistere in gelosie aperte o cieche, avvolgibili, frangisole (o Brise Soleil). Sono ammessi i seguenti materiali: legno, metallo, PVC.

E' consentita l'installazione di tende oscuranti esterne in tessuto/fibra tecnica.

Ringhiere e parapetti

Non si prevedono particolari vincoli tipologici.

E' consentito l'utilizzo di: ringhiere e parapetti realizzati in opera mediante assemblaggio di elementi metallici a disegno semplice o elaborato, elementi metallici prefabbricati (quali reti metalliche, pannelli in lamiera forate/stirate, ...), elementi in vetro/cristallo, elementi pieni in muratura.

Recinzioni

Le recinzioni, sia verso aree pubbliche sia verso proprietà private, non devono essere di altezza superiore a ml. 2,00 e devono essere trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml. 0,70; quest'ultimo limite di altezza è da ritenersi vincolante ad esclusione dei casi in cui il cordolo murario della recinzione costituisca muro di contenimento del terreno.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 30% della superficie della recinzione verso gli spazi pubblici o verso la strada privata di accesso ai lotti.

Cancelli carrai e pedonali possono essere sia di tipo trasparente, sia di tipo cieco.

Per le recinzioni di nuova realizzazione è prevista la seguente tipologia edilizia:

- muretto di contenimento in muratura/pietra;
- parte trasparente della recinzione, qualora prevista, di tipo metallico a disegno semplice.

E' ammessa in alternativa la realizzazione di delimitazioni tra i lotti mediante semplice piantumazione di siepe/alberture.

Le recinzioni esistenti, in caso di modifica rilevante e/o completamento, dovranno uniformarsi ai criteri sopra esposti.

Al fine di garantire uniformità dei fronti in affaccio sull'area destinata a parcheggio pubblico e lungo la strada privata di accesso ai lotti, si prevede che le recinzioni di nuova realizzazione

prospettanti su dette aree si uniformino alla tipologia edilizia adottata per la costruzione della recinzione del primo insediamento edificato.

F. PIANO DEL COLORE

Considerato l'assetto complessivo dell'insediamento e la tipologia degli edifici, cioè fabbricati isolati con giardini di pertinenza, si ritiene limitativo procedere ad una eccessiva standardizzazione delle scelte in materia di colori, a favore di una valorizzazione dell'identità e peculiarità dei singoli corpi di fabbrica.

Le indicazioni in merito al colore delle facciate vogliono pertanto costituire non un vincolo prescrittivo, ma uno strumento di indirizzo, volto ad evitare l'adozione di scelte avulse dal contesto circostante.

FACCIATA

Per intonaci di facciata, riquadrature e marcapiani è prevista l'adozione dei seguenti colori:

- colori scelti nella gamma della tradizione locale, con riferimento alle terre naturali e derivati (gialli, rossi, rosati, marroni);
- bianco, nelle sue sfumature più calde (panna, avorio, ...), escludendo il bianco ottico;
- grigio, ad esclusione dei toni più scuri tendenti al nero.

COPERTURA

Non si prevedono particolari vincoli di colorazione delle coperture.

In considerazione della gamma di materiali utilizzabili, si ritiene che le colorazioni commerciali a disposizione consentano di soddisfare i criteri di coerenza con l'intorno.

Sono pertanto ammissibili manti di copertura nella seguente gamma di colori: color cotto nelle sue sfumature (rossi, rosati, ocra, ...), grigi, marroni.

Sono comunque da escludersi i colori accesi, non riconducibili ai colori delle terre naturali e derivati, ed il colore nero.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO

I serramenti e i sistemi di oscuramento possono essere scelti nella gamma seguente:

- serramenti con finitura effetto legno, essenza e colorazione liberamente scelte;
- serramenti con tonalità a scelta nella gamma dei colori naturali e dei colori pastello (purché sempre ispirati ai colori naturali e, comunque, riconducibili ordinariamente al campo dell'edilizia), escluse tonalità accese;
- serramenti di colore bianco, nelle sue sfumature;
- serramenti di colore grigio, nelle sue sfumature.

Per i soli sistemi di oscuramento è consentito l'utilizzo di soluzioni più attuali tipo avvolgibili oppure frangisole, anche con eventuali finitura metallica (effetto alluminio o similare).

Le tende esterne possono essere scelte armonizzando il colore con quello della facciata e/o dei serramenti.

RINGHIERE, GRIGLIE, INFERRIATE

Non si prevedono particolari vincoli di colorazione per ringhiere, parapetti, griglie, inferriate.

Si prevede comunque l'utilizzo di elementi con colorazione a scelta tra i colori naturali, i grigi e i bianchi; restano esclusi i colori particolarmente accesi e decontestualizzati rispetto all'intorno.

Per quanto concerne ringhiere e parapetti dei balconi, è altresì consentita l'installazione di elementi con finitura metallica.

CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Si prevede l'utilizzo di elementi in rame o in lamiera verniciata, colorazione a scelta tra i colori naturali e i grigi.

Bulgarograsso, 31 maggio 2018