

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree del comparto "A" al Piano Particolareggiato denominato “Ca’ Alta ” sono identificate dal P.I. vigente come zone residenziali di espansione C2/pav.

ART. 2

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Come da regolamento edilizio comunale

ART. 3

DEFINIZIONE E METODO DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

Come da regolamento edilizio comunale

ART. 4

VOLUMI EDIFICABILI, SAGOME, DISTANZE DA CONFINI E STRADE

Come da indicazioni Tav. 2

ART. 5

PRESCRIZIONI EDILIZIE E PLANIVOLUMETRICHE - INDICAZIONI PROGETTUALI

L'assetto planivolumetrico riportato nella tavola 2 costituisce riferimento vincolante per la progettazione dei singoli edifici con riferimento alle sagome dei fabbricati, all'articolazione dei volumi e delle falde di copertura.

Sono ammessi, come individuati dalla tavola di progetto, porticati esterni aperti, con copertura piana e pompeiane che si compongano armonicamente con l'assetto planivolumetrico previsto per ogni singolo edificio, nel limite di quanto ammesso dal vigente Piano degli interventi e dal regolamento edilizio comunale.

L'esempio prospettico contenuto nella tavola 2 costituisce riferimento formale per la composizione dei fronti prospettici degli edifici, al fine di evitare composizioni anonime e banali.

In generale la volumetria dei fabbricati dovrà essere improntata a semplicità nel rispetto della tipologia prevalente della zona.

Le distanze dal ciglio stradale e tra corpi di fabbrica sono intese come valori minimi ed inderogabili.

Sono consentite minime variazioni come conseguenza di una diversa rispondenza tra riscontro

reale sul terreno con il dato progettuale.

5.1. Coperture

Le coperture dovranno essere a due falde, rapporto 1/3-2/3, con pendenza omogenea di ca. 35% orientata secondo gli schemi di tavola 2.

Il manto di copertura sarà realizzato esclusivamente con coppi in cotto di laterizio.

Sono consentiti lucernari a filo falda che consentano sia l'ispezionabilità del tetto che l'illuminazione e l'areazione del sottotetto; le luci aperte sulle coperture non dovranno interrompere la continuità dei cornicioni e del profilo dei fronti.

5.2. Cornicioni

E' possibile realizzare cornicioni in legno, in mattoni, in pietra di forma semplice o sagomata e in cemento bianco sagomato con aggetto non superiore a cm 50 in prolungamento della falda e a 30 cm sui lati.

5.3. Camini

I camini saranno improntati a semplicità di forma. E' ammessa la costruzione di canne fumarie esterne, purché la loro forma e l'eventuale distacco dal fabbricato siano giustificate dall'impianto figurativo complessivo dell'edificio.

5.4. Balconi e loggiati

I poggioli non sono ammessi. Per i parapetti dei loggiati sono tassativamente vietati:

- ringhiere in legno;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- fioriere che non siano integrate nel disegno del parapetto;

Sulla tavola n. 2 sono rappresentate delle logge aperte rientranti rispetto alla sagoma dell'edificio. Tali indicazioni hanno scopo esemplificativo e volte ad escludere soluzioni speculari e/o ripetitive nella progettazione edilizia. Il loro inserimento dovrà essere giustificato dal punto di vista della composizione complessiva.

5.5. Portici

I portici, indicati nelle tavole di progetto, non concorrono al computo della cubatura edificabile. Nelle aperture dei portici sono vietati ordini architettonici, archi, colonne in pietra, capitelli. E' da preferire l'uso di strutture verticali e orizzontali di coronamento in ferro verniciato opaco.

Sono previste coperture con lastre opache o lamierini di metallo nelle parti coperte indicate nella tavola 2. Tali strutture dovranno essere opportunamente evidenziate negli elaborati presentati per la richiesta di Permesso di Costruire.

5.6. Costruzioni accessorie

Sono vietate le costruzioni accessorie isolate a carattere provvisorio ad esclusione delle strutture mobili e precarie da giardino, in legno o materiale simile. Tali strutture sono soggette a semplice autorizzazione e dovranno avere sup. coperta non maggiore di 9 mq e altezza massima in gronda

di ml. 2,5.

I pergolati aperti sui lati dei singoli edifici (il loro posizionamento sulla tavola 2 è puramente indicativo) sono previsti con profilati in ferro ed eventualmente coperti da rampicanti, canne o teli non plastici, con strutture orizzontali ad interasse non inferiore a ml. 0,50.

5.7. Sagome delle finestre

I fori dovranno essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di finestre ad arco o simili. Le finestre di forma rettangolare dovranno preferibilmente avere l'asse maggiore verticale. Le vetrate dovranno essere realizzate con profili semplici e con una ridotta frammentazione della superficie vetrata.

5.8. Serramenti esterni

Sono consentiti serramenti esterni in legno o legno/alluminio. L'oscuramento dei locali sarà con balconi di legno o alluminio, con ferri da serramento semplici e verniciati dello stesso colore.

5.9. Intonaci e paramenti esterni

Per gli intonaci esterni si prescrivono:

- finitura con malta fine colorata;
- finitura con pittura a base di calce con i colori delle terre.

Gli intonaci di calce dovranno essere finiti al frattazzo e tirati a panno a grezzo e fino.

Sono vietati gli intonaci murali plastici, spruzzati, rullati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Le tinte dovranno essere del tipo pastello nei toni dell'ocra e delle terre, escludendo i colori freddi (i grigi, i verdi e gli azzurri). Sono escluse tinteggiature a fasce e sono vietati sugli intonaci disegni che simulino trame proprie di paramenti differenti dall'intonaco.

Sono altresì ammessi paramenti in pietra (anche ricostruita), cotto o in cls a faccia a vista o materiali compositi per evidenziare stacchi volumetrici, strutturali, compositivi, ecc. purché interessino parti significative e omogenee dei fabbricati.

Per quanto non evidenziato e specificato si rinvia al regolamento edilizio comunale, al vigente Piano degli Interventi ad alla normativa specifica e di settore vigente in materia.

Il Sindaco

dr. Leonardo Adami

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

arch. Andrea Dovigo
