



**STUDIO ASSOCIATO PARISE**

GEOM. PARISE GIORGIO  
GEOM. PARISE ANNA  
GEOM. PARISE FABIO  
DOTT. ING. BONOMI BOSEGGIA GUSTAVO

36030 MONTECCHIO PRECALCINO - VI - Viale Don Martino Chilese, 25/1  
Tel./fax. 0445-864805 - E.Mail studioparise@hotmail.com - P.IVA 03147490241

Provincia di Vicenza

Comune di Montecchio Precalcino

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER L'UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DI UN'AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATO "BORTOLAN"

Ditta: **Vicino Maria Annadir**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1. Tipologie degli edifici**

La presente normativa contiene la prescrizioni relative l'edificabilità dei singoli lotti e l'utilizzo delle superfici dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA), per l'utilizzazione edificatoria di un'area di espansione compresa tra Via Zanfardin e Via Bortolan, parallela a Via Astichello, catastalmente individuata al foglio n°13 mappale n°966.

Per quanto non previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, deve essere fatto riferimento alle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi ed al Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Montecchio Precalcino.

### **Art. 2. Limiti di edificabilità**

All'interno dell'elaborato grafico TAV.2 sono riportati gli ambiti massimi di edificazione fuori terra, all'interno dei quali sarà possibile realizzare i nuovi edifici.

L'ambito massimo di edificazione non costituisce obbligo di allineamento dei fronti.

Gli edifici (per la loro parte fuori terra), dovranno essere compresi all'interno di tali ambiti.

Sono esclusi da tale prescrizione elementi dei fabbricati con aggetto massimo di cm.150 dal filo esterno della muratura perimetrale quali:

- Terrazze e balconi aperti.
- Cornicioni e sporti compreso l'ingombro delle lattonerie.
- Pensiline.
- Scale aperte.
- Elementi decorativi.
- Marciapiedi.
- Le parti di edificio completamente interrate (comprese le autorimesse), ed i relativi spazi di accesso e manovra.

### **Art. 3. Destinazione d'uso, unità minime di intervento e tipologie costruttive**

#### **3.1. Destinazione d'uso**

Ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 ed s.m.i. , le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenziale.
- Turistico/ricettiva.
- Produttiva / Direzionale.
- Commerciale.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, le attività compatibili e pertinenti agli insediamenti residenziali, nella misura massima eventualmente indicata dal Repertorio Normativo, posso essere:

- Negozi e pubblici esercizi (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, sia per i prodotti alimentari che non alimentari).
- Magazzini/depositi compatibili con la residenza o con l'attività produttiva / direzionale o commerciale.
- Uffici e studi professionali.
- Agenzie commerciali.
- Alberghi ed esercizi pubblici per la ristorazione (con esclusione di bar, disco bar, e attività similari).
- Banche.
- Artigianato di servizio.
- Attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.

#### **3.2. Tipologie edilizie**

Tipologia edilizia ammesse:

- Fabbricati singoli.
- Fabbricati bifamiliari.
- Case a schiera fino a n°3 unità abitative.

La rappresentazione grafica degli edifici come indicato all'interno degli elaborato grafico TAV.2 al presente PUA, è puramente indicativa.

Sarà possibile l'aggregazione di lotti contigui, in base alla tavola di progetto planivolumetrico nel rispetto dei parametri urbanistici del presente PUA e delle tipologie ammesse suindicate.

Saranno possibili varianti non sostanziali al PUA per la diversa suddivisione dei lotti.

#### **Art. 4. Altezze, superfici coperte e volumi, distanze**

Le altezze dei fabbricati ed il calcolo delle superfici coperte non potranno derogare quanto prescritto dalle N.T.O. del P.I. Vigente.

Il volume complessivo spettante ogni singolo lotto è indicato nell'elaborato grafico TAV.2, e sarà conteggiato a partire della quota di imposta dei marciapiedi stradali fronteggianti i lotti. Essendo la nuova strada di lottizzazione in pendenza, per ogni lotto verrà indicato la quota di riferimento per il calcolo del volume (vedi elaborato grafico TAV.2).

I parametri urbanistici, valido per le zona C2.1, vengono così definiti:

- Indice di copertura: 30%
- L'altezza massima dei fabbricati: ml. 6,50.
- Numero massimi di piani fuori terra: n°2
- Distanza dei fabbricati dai confini: ml. 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza.
- Distanza minima dai fabbricati esterni al PUA: ml. 10,00 e comunque pari all'altezza del fabbricato più alto, da misurarsi secondo la proiezione delle pareti e non a raggio.
- Distanza minima tra i fabbricati interni al PUA: ml. 10,00, da misurarsi secondo la proiezione delle pareti e non a raggio.
- Distanza dalla strada: ml. 5,00

#### **Art. 5. Pavimentazioni e sistemazioni a verde**

All'interno dei singoli lotti, le pavimentazioni esterne dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- Blocchetti e mattonelle in porfido.
- Lastre in pietra naturale o in marmo.
- Mattoni in cotto.
- Lastre o piastrelle in gres ceramico o klincher.
- Blocchetti in cls tipo betonella (forati o piani).
- Elementi grigliati prefabbricati in cls.
- Lastre in ghiaio lavato o in granulato di marmo.

Ai sensi dell'art. n°12 delle NTO, dovrà essere rispetto l'indice di permeabilità indicato, ovvero *“Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere sistemate a giardino, o pavimentate in modo tale che la superficie permeabile del lotto di pertinenza sia maggiore e/o uguale al 70% della superficie scoperta”*.

Per ottemperare a tale rapporto possono essere computati i marciapiedi ed i vialetti pedonali di accesso con larghezza non superiore ai cm.150.

Per le rampe di accesso al piano interrato è consentito la realizzazione di una pavimentazione in calcestruzzo grezzo frattazzato.

La sistemazione esterna dei lotti ed i relativi standard saranno indicati negli elaborati tecnici allegati al P.d.C. .

## **Art. 6. Aree di parcheggio all'interno dei lotti**

I parcheggi previsti all'interno del presente PUA (esterni ai lotti individuati) sono da intendersi pubblici o ad uso pubblico.

All'interno dei lotti, per le destinazioni residenziali, gli spazi da destinare a parcheggio devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150/42, come sostituito dal secondo comma dell'articolo 2 della Legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) Saranno compresi nel conteggio anche gli spazi necessari all'accesso e la manovra dei veicoli (escluso le rampe di accesso agli interrati).

Gli spazi da destinare a parcheggio, per costruzioni non residenziali, sono così regolamentati:

- per le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita si definisce quanto segue:
  - o attività commerciali aventi le dimensioni delle medie strutture di cui all'art. 14 comma 1 lett. b) della L.R. 15/2004: area libera non inferiore a 1,80 mq/mq di superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale;
  - o attività commerciali minori (di dimensioni corrispondenti alle medie strutture di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) della L.R. 15/2004 e gli esercizi di vicinato di cui alla medesima L.R.): mq 70 ogni 100 mq di superficie vendita e comunque almeno un posto auto per ogni esercizio commerciale. In ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 mq per 100 mq di superficie a destinazione commerciale.
- per le attività alberghiere un posto auto ogni camera e comunque non meno di 15,00 mq, ogni 100,00 mq (o frazione) di superficie utile.
- per le attività direzionali e simili 30,00 mq ogni 100,00 mq (o frazione) di superficie utile.

## **Art. 7. Elementi architettonici**

Gli elementi architettonici degli edifici (coperture, finestre, fori, vetrine, sporti, lattonerie, ecc) dovranno essere progettate prendendo in considerazione quanto previsto dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, in quanto l'area interessata è soggetta a Vincolo Paesaggistico/Ambientale.

Saranno comunque possibili variazioni architettoniche dallo stile più moderno (come previsto dal Prontuario), sia come forma sia come materiali di finitura, comunque da sottoporre al parere della Commissione Edilizia ed alla Sovrintendenza in sede di richiesta di P.d.C. .

### **7.1. Coperture**

Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde. Saranno possibili altre tipologie di coperture, quali coperture piane e a falda unica, ovvero soluzioni architettoniche dallo stile più moderno.

I manti di copertura potranno essere costituiti da tegole in laterizio o di cemento del tipo tradizionale. Sarà possibile utilizzare manti di copertura metallici per soluzioni architettoniche dallo stile più moderno.

I comignoli dovranno seguire lo stile della copertura utilizzata.

Gli impianti tecnologici per la produzione di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico, ecc.) dovranno essere posizionati in falda, parzialmente o totalmente integrati al manto di copertura. Non sono ammesse installazioni con pendenza disuguali alla pendenza della falda di copertura.

## **7.2. Forometria**

### *Finestre e porta-finestre:*

- Tipologie ammesse: finestre ad una o più ante, anta e ribalta, ante scorrevoli, vetrate.
- Materiali utilizzabili: Legno con vernici impregnati o coloranti, legno laccato, alluminio con tinte RAL o serigrafie tinta legno, PVC, legno/alluminio, PVC/alluminio.

### *Lucernari:*

- Tipologia ammesse: anta unica con apertura a bilico o a vasistas, anta semplice o combinabili, scorrevoli, vetrate fisse.
- Materiali consentiti: Legno con vernici impregnati o coloranti, alluminio con tinte RAL o serigrafie tinta legno, PVC, legno/alluminio, PVC/alluminio, lamiera preverniciata o rame.

### *Sistemi di oscuramento:*

- Tipologia ammesse: balconi ad ante battenti (Alla Vicentina o alla Vicentina rovescia), avvolgibili, tende oscuranti avvolgibili a scomparsa.
- Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o coloranti, PVC, alluminio, acciaio.

### *Portoncini di ingresso:*

- Tipologia ammesse: ad anta unica o a due ante (anche disuguali). Sarà possibile installare portoncini blindati. E' ammessa l'inserimento di porzioni vetrate all'interno del portoncino, con vetro trasparente o opaco (tipo satinato, ecc).
- Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o coloranti, PVC, alluminio, acciaio, vetro.

### *Portoni garage:*

- Tipologia ammesse: portoni garage del tipo sezionale o basculante, con la possibilità di inserire ante di ingresso ed elementi trasparenti.
- Materiali consentiti: legno con vernici impregnanti o coloranti, PVC, alluminio, acciaio, vetro. Se installati fuori terra, le finiture dei portoncini dovrà essere la medesima degli oscuri del fabbricato.

## **7.3. Sporti e lattonerie**

Gli sporti potranno essere realizzati in calcestruzzo armato (anche prefabbricato), intonacato o facciavista, o legno. Saranno possibili soluzioni architettoniche dallo stile più moderno, quindi anche prive di cornici.

Le lattonerie potranno essere in rame, alluminio o lamiera preverniciata, acciaio, e potranno essere ricavate direttamente nello sporto.

## **7.4. Elementi di facciata**

E' ammissibile la presenza di elementi di facciata ornamentali, quali:

- Contorni in pietra sulle aperture.
- Rivestimenti lapidei o metallici.
- Frangisole metallici o lignei.
- Pansiline.
- Parapetti (metallici, in muratura intonacata, elementi prefabbricati, ecc), che non dovranno essere scalabili.
- Pareti ventilate (elementi metallici, lignei o lapidei).

Gli elementi di facciata saranno realizzati utilizzando i materiali conseguenti la tipologia usata nel fabbricato.

#### **Art. 8. Recinzioni ed accessi carrai**

Le recinzioni devono essere realizzate in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza. Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze e, in presenza di pericolo di caduta, non dovranno essere scalabili.

Oltre alle prescrizioni di cui all'art. n°29 del REC del PI, si precisa quanto segue.

Lungo la nuova strada di lottizzazione, le recinzioni di tutti i lotti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Una altezza dal filo del marciapiede pari a cm.150, con la parte cieca alta cm.50 , con esclusione delle parti strettamente necessarie per l'inserimento degli impianti tecnologici (cassette di derivazione, contatori, citofono, cassetta della posta, ecc).
- Lo zoccolo sarà in calcestruzzo armato finito a facciavista con gli spigoli a 45°, larga cm.25. Le porzioni di recinzione in calcestruzzo che ospiteranno gli impianti tecnologici dovranno comunque avere un'altezza massima di cm.150.
- Le recinzioni saranno in ferro zincato verniciato tipo grigio canna di fucile, alta cm.100, costituita da elementi verticali e due correnti orizzontali, dalla linea semplice.
- I portoncini di ingresso e carrai dovranno avere le stesse caratteristiche della recinzione, ma potranno essere costituiti anche da pannelli pieni o semipiani dotati di serigrafie. L'altezza degli accessi dovrà essere la medesima delle recinzioni.
- Le colonne di sostegno saranno ferro verniciato come la recinzione.
- Le recinzioni interne potranno essere realizzate con rete metallica plastificata sostenuta da stanti metallici. L'altezza massima dovrà essere pari a cm.150.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno 5,00 metri dal confine di proprietà, potranno avere apertura manuale o motorizzata, e potranno essere scorrevoli o con apertura ad una o due ante. I cancelli dovranno rispettare i requisiti di sicurezza vigenti, in materia di ribaltamento, protezione contro lo schiacciamento, fotocellule di sicurezza, ecc.

Si rimanda allo schema indicato nell'elaborato grafico TAV.2.

#### **Art. 9. Costruzioni interrato**

E' sempre consentita la realizzazione di parti di fabbricato interrato fino al confine del lotto edificabile (in riferimento alla quota originaria del terreno prima degli interventi).

Verso la nuova viabilità prevista nel PUA è fissata una distanza pari a 1,5 metri dal confine di proprietà, equivalente a 3.00 metri dal ciglio stradale.

Si rimanda a quanto riportato all'interno dell'elaborato grafico TAV.2.

Montecchio Precalcino, lì 11/04/2017

I TECNICI

IL COMMITTENTE

---

---

---