

Comune di Negrar

Provincia di Verona

Titolo

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

"Corte la Stella"

Piano di lottizzazione
(di iniziativa privata)

Committente

TOMMASI UNO s.r.l.
Via Campostrini, 76
Pedemonte (Verona)

Vaona Odino
Via Paverno, 41
Marano di Valpolicella (Verona)

DESCRIZIONE | P.U.A.

Sostitutiva alla relazione di Dicembre 2017

REVISIONE | 01

DATA | 22 Dicembre 2017

Il Tecnico

NORME DI ATTUAZIONE

La lottizzazione oggetto d'intervento si configura quale intervento indiretto in attuazione del Piano degli Interventi e nello specifico trattasi di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.

In tale sede si è provveduto a ridefinire l'ambito d'intervento, nel limite massimo del 10 per cento di quello approvato nel P.I.

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede il progetto di una lottizzazione a destinazione residenziale con atterraggio di crediti edilizi, per la redazione del quale sono state rispettate le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative e nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del Piano degli Interventi Variante n. 3 a.

REPERTORIO NORMATIVO

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	densità territoriale di zona		densità fondiaria		indice di copertura massimo	altezza max	N° piani	VOLUME ASS.	tipologia intervento edilizio	caratteri intervento	AREE A SERVIZI* previsioni puntuali		NOTE (*) le superfici vanno computate come standard	
				max	min	max	min							VERDE	PARCH		
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	ml	mc	mq	mq					
C2.3	4	residenziale	PUA						6	2	2000						l'area è soggetta ad atterraggio di crediti edilizi mc 2.000

DIMENSIONAMENTO INTERVENTO

INDIVIDUAZIONE LOTTI							
N.	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME EDIFICABILE	QUOTA 0.00 DI PROGETTO	H. max AMMESSA	N° PIANI max AMMESSI	N° PIANI da planivolumetrico	
①	904.81 mq	105.00xh.5.75= 603.75 mc	-2.00 m	6 m	2	2	
②	929.74 mq	105.00xh.5.75= 603.75 mc	-2.60 m	6 m	2	2	
③	840.43 mq	73.20xh.2.70= 197.64 mc	-3.40 m	6 m	2	1	
④	881.29 mq	73.20xh.2.70= 197.64 mc	-3.85 m	6 m	2	1	
⑤	845.61 mq	73.20xh.2.70= 197.64 mc	-4.30 m	6 m	2	1	
⑥	998.73 mq	73.20xh.2.70= 197.64 mc	-4.65 m	6 m	2	1	
	TOTALE	5401.61 mq	1998.06 mc < 2000.00 mc				



NORME TECNICHE

L'intervento prevede la realizzazione di 6 lotti residenziali, disposti in sequenza, nella fascia di terreno adiacente la zona già edificata ad est, delimitata a nord dall'area a parcheggio di pertinenza della Corte e a sud dal lotto edificato di altra proprietà. Tali lotti verranno serviti da una nuova strada di lottizzazione realizzata lungo il confine ovest dell'ambito d'intervento, con marciapiedi su ambo i lati.

	PREVISTI	REALIZZATI
- Superficie territoriale ambito d'intervento mq. 11839.91		
- Volume derivante da atterraggio crediti edilizi	mc. 2000.00	mc 1998.06
- Abitanti insediabili (volume progetto/150) n° 13.33		
- Superficie standard primari (ab.x10)	mq. 133.30	mq143.30 PARCHEGGI
- Superficie standard secondari (ab.x20)	mq. 266.60	
- superficie standard aggiuntivi (ab.x3)	mq. 39.99	
	mq 306.59	mq 512.41 VERDE PUBBL.

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Ai fini dell'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. e del Regolamento Edilizio, si rimanda alle definizioni riportate all'art. 12 del P.I. variante n.3 a.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE e ARCHITETTONICHE

La scelta della tipologia architettonica dovrà relazionarsi al contesto edilizio delle preesistenze, e data la consistenza dell'intervento, in cui la densità territoriale risulta di circa 0.17 mc/mq, è da preferirsi la tipologia edilizia del villino monofamiliare o bifamiliare.

Gli edifici residenziali proposti avranno superficie netta di pavimento superiore a 65 mq, ai sensi dell'art. 15 *bis*, lettera c punto 1 delle N.T.O. VAR 3 a del Piano degli Interventi.



-Facciate

Le murature perimetrali portanti o di tamponamento, nel caso di struttura portante a telaio in cemento armato, dovranno essere realizzate con prodotti e componenti eco-compatibili nel rispetto di quanto prescritto all'art. 65 *bis* del Regolamento Edilizio.

La finitura delle murature esterne potrà essere a "faccia a vista" in laterizio o pietra o ad intonaco, nel rispetto del contesto paesaggistico. Saranno ammessi intonaci grezzi o civili con finitura ad intonachino eseguiti con malte bastarde e intonaci preconfezionati con analogo effetto, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante. Si sconsiglia invece l'utilizzo di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

Le tinteggiature potranno essere a calce o lavabili a base acrilica per esterni, con colori atossici e non inquinanti.

-Forometrie

Le forometrie in generale dovranno avere forma rettangolare o quadrata, salvo nei casi in cui il progetto abbia tratti di architettura moderna, per i quali sono ammesse diverse forme e dimensioni.

Porte e finestre, visibili dagli spazi esterni, potranno essere contornate interamente in pietra, di spessore non inferiore a cm 8, o prevedere il solo bancale in pietra.

Sono ammesse chiusure ad avvolgibile, a basculante o saliscendi, oltre a oscuri a ventola tradizionali.

Dovranno essere impiegati colori atossici e non inquinanti con tonalità tenui tendenti alla tradizione locale e alla natura dei materiali.

-Coperture

Per le coperture si consigliano principalmente le due falde inclinate, con inclinazione non superiore al 38%. I manti di copertura potranno essere realizzati in coppi di laterizio o tegole curve, in lamiera di rame o tinta rame, in acciaio elettrolucido, utilizzando materiali atossici e non inquinanti, in armonia con il contesto paesaggistico. Sono ammesse inoltre le sistemazioni a verde per le coperture piane, al fine di ridurre l'escursione termica estiva dovuta all'irraggiamento.

Gli sporti di gronda delle coperture potranno essere sorretti anche da mensole sporgenti dalle murature esterne e realizzati con lo stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti in ferro, legno, laterizio o pietra.



-Aggetti

Sono ammessi inoltre aggetti, quali pensiline, poggiali e scale esterne, realizzati a sbalzo o sorretti da mensole nelle murature esterne, con i medesimi materiali delle murature esterne, dei solai o con manufatti in ferro, legno, laterizio o pietra. I parapetti potranno essere realizzati anche in materiali plastici, plexiglas o vetro, oltre che in ferro.

-Recinzioni

Per la scelta di tipologie costruttive e materiali delle recinzioni, si rimanda a quanto previsto dall'art. 19 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Per tanto per le recinzioni si dovranno preferire materiali tradizionali, quali legno, pietra e mattoni o murature in calcestruzzo intonacato. Sono ammesse recinzioni con rete metallica a maglia quadrata o ringhiere metalliche, in questi casi saranno da prevedere mascheramenti con siepi vive, oltre che in mattoni faccia vista.

-Sistemazione spazi scoperti

Per la sistemazione degli spazi scoperti sono da evitare pavimentazioni di grandi superfici, al fine di mantenere la permeabilità dei suoli, optando per la sistemazione a verde della maggior parte delle superfici scoperte. Sono ammesse pavimentazione in materiali tradizionali, quali pietre, acciottolato, laterizio e legno, prediligendo tecniche di posa in opera che garantiscano il deflusso delle acque meteoriche o costituiscano pavimentazioni permeabili.

ECO-COMPATIBILITA' ed ECO-SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Per le nuove costruzioni si promuove l'utilizzo di prodotti e componenti eco-compatibili di lunga durata, nel rispetto di quanto prescritto nell'art. 65 *bis* del Regolamento Edilizio Comunale. In particolare, l'impiego di murature d'involucro caratterizzate da un'elevata capacità termica e una bassa conduttività termica è consigliato al fine di mantenere condizioni di comfort negli ambienti interni durante il periodo estivo, evitando fenomeni di surriscaldamento dell'aria e assicurando un aumento del coefficiente di sfasamento dell'onda termica globale dell'edificio.

Al fine del contenimento dei consumi energetici, nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere rispettati i requisiti e i parametri previsti dalla normativa vigente, L.10/91,

michelegiacopuzzi

ARCHITETTO

Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)

Tel./Fax 0456801828

e-mail: info@architetturavalpolicella.it



D.Lgs. 192/2005 e D. Lgs. 28/2011, prevedendo un'integrazione tra involucro edilizio e sito, favorendo un accesso ottimale alla radiazione solare e prevedendo effetti di ombreggiamento o di schermatura per le facciate esposte all'irraggiamento solare estivo; operando scelte di carattere tecnologico impiantistico che tendano ad un recupero dell'energia necessaria il più prossimo possibile a quello in forma "passiva". Nel rispetto dell'ambito paesaggistico nel quale si opera, si dovranno utilizzare tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile.

Nella progettazione dovranno inoltre essere rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici residenziali prescritti dalla normativa di riferimento, L.447/1995, D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e D.M. 6 agosto 1994.

Inoltre andrà rispettato il principio della conservazione dell'acqua piovana per usi non pregiati, prevedendo sistemi di accumulo delle acque meteoriche, per un riutilizzo delle stesse per irrigare aree verdi pertinenziali e giardini privati, secondo quanto indicato all'art. 15 *bis* delle N.T.O. del Piano degli Interventi variante n. 3 a.