

Comune di CURTATONE

Provincia di MANTOVA



PIANO DI RECUPERO SITO IN LOCALITA' LEVATA DENOMINATO "ZTR 651"

Il Committente

EDIL.LAMA COSTRUZIONI s.r.l. con sede in BORGO VIRGILIO (MN)
COSTRUTTORI SOCIETA' COOPERATIVA con sede in MANTOVA (MN)
UNICA VELA s.r.l. con sede in CURTATONE (MN)

Il Progettista

Arch. Giorgio Gabrieli

Elaborato

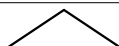
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola

B

I diritti di proprietà, diffusione e riproduzione di questo documento sono riservati in conformità alle leggi vigenti

6					Scala:	
5					Data:	17/12/2021
4					File Name:	
3					Disegnatore:	
2					Controllato:	
1	AGGIORNAMENTO				Approvato:	
REV	DESCRIZIONE	EMESSO	VERIFICATO	APPROVATO		/ -


Studio di Architettura e Urbanistica

Giorgio Gabrieli - architetto

Via Aia Madama, 1 - 46035 OSTIGLIA (MN) - Tel. 0386 800192 - E-mail: studio@architettogabrieli.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE E RIFERIMENTO ALLE NORME

Le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano, ai sensi di quanto previsto nel Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio Vigente sono quelle del Piano Attuativo Vigente approvato con

D.G.M. n° 53 in data 03/04/2008 e denominato PR 606 “Brasile” a suo tempo previsto dal P.R.G. vigente in località Levata del Comune di Curtatone.

ART.2 – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

St = Superficie territoriale (misurata in mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (Sf), alla viabilità ed agli spazi di interesse pubblico e di rispetto ed ogni altra parte di territorio come i corsi d'acqua, organica all'intervento medesimo.

Sf = Superficie fondiaria (misurata in mq)

È la quota di superficie territoriale di pertinenza degli edifici ai fini dell'impegnativa di SIp.

Essa è quantificata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

It = Indice di edificabilità territoriale (misurato in mc/mq)

È il rapporto tra il volume complessivo edificabile (V) in mc e la superficie territoriale (St) in mq coinvolta nell'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o il culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

È il rapporto tra il volume massimo edificabile (V) in mc e la superficie fondiaria (Sf) in mq asservitavi.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (SIp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) coinvolto dall'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o di culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SIp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

SIp = Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

1. Superficie lorda di pavimento, misurata in mq (SIp), è la somma di tutte le superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

2. Non vengono conteggiate nel computo della S.I.p.:

2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio, sporti di gronda e parti aggettanti;

2.2. le superfici dei portici, passaggi pedonali, gallerie e androni d'uso pubblico.

2.3. le superfici degli androni d'ingresso, della scala principale, degli spazi di distribuzione condominiali, dell'ascensore principale e del pianerottolo di sbarco delle scale di sicurezza e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, anche aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti.

2.4. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra, aventi carattere pertinenziale fino ad un massimo di 1

posto auto per abitante convenzionale;

2.5. le superfici dei locali accessori e pertinenziali, esclusivamente delle unità residenziali, con altezze nette interne dei vani non superiori a mt 2,40, quali cantine, ripostigli, rustici;

2.6. le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, cantine e rustici, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 10% della S.L.P. residenziale; le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;

2.8. le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, o superfici non destinate ad attività o esercizi con permanenza di persone, quali, per esempio, cantine, archivi, depositi, eventuali servizi igienici e servizi tecnologici in genere, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.4;

2.9. le superfici dei piani sottotetto, o parti di esso, che non hanno i requisiti di agibilità e comunque aventi locali con altezza media ponderale non superiore a m 1,80;

2.10. I parcheggi coperti, i rustici, le cantine, gli impianti tecnologici, etc., realizzati usufruendo dell'esclusione ai sensi del presente articolo, costituendo appunto pertinenze delle specifiche unità principali, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Il vincolo pertinenziale sarà espressamente menzionato nel permesso di costruire o nella D.I.A., sulle cartografie di progetto e in tutti gli atti del fascicolo comunale, trascritto quando ne ricorra la necessità al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

3. Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a magazzini, archivi e locali agibili con permanenza di persone;

V = Volume (misurato in mc)

Il volume di un fabbricato per eventuali verifiche volumetriche previste dalla normativa è determinato convenzionalmente facendo riferimento alla sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (Slp) dei singoli piani situati oltre la quota del marciapiede stradale, nel rapporto di 1 mq/3 mc.

Sc = Superficie coperta (misurata in mq)

Misura l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature emergenti, compresi i corpi e gli elementi in aggetto chiusi.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- le parti aggettanti aperte quali balconi (anche protetti da chiusura stagionale), cornicioni e gli sporti di gronda;
- portici asserviti ad uso pubblico;
- portici aperti almeno su due lati emergenti per un'area non eccedente il 30% della stessa superficie coperta (Sc);
- logge, anche rientranti rispetto al profilo della costruzione per non più di m 2.00, per una superficie non eccedente il 30% della stessa superficie coperta (Sc);
- le pensiline d'ingresso di superficie limitata fino a mq. 6;
- le parti di edificio completamente sotterranee;
- le autorimesse o cantine interrate con sporgenza max dell'estradosso del solaio di 1,10 m dalla quota del marciapiede stradale, purché la copertura sia sistemata a verde con un ulteriore strato (di almeno 30 cm.) di terra vegetale coltivabile a prato;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- i barbecue con superficie inferiore a 2.00 mq.

In caso di costruzioni articolate è assumibile come S_c la media delle aree coperte a ogni piano, calcolate secondo la precedente definizione, a condizione che la maggiore di esse non superi del 25% la massima superficie coperta ammessa.

H_{max} = Altezza massima (in numero di piani abitativi o in m)

L'altezza è individuata attraverso il numero dei piani e non può comunque superare, fra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e la quota di gronda, le quote calcolate come segue (in metri): $1.10 + (0.50+3.00) \times n$, dove "n" è il numero dei piani previsti. Sono esclusi i volumi tecnici.

N_a = Numero convenzionale degli abitanti o delle stanze

È il rapporto tra l'area della superficie totale lorda di pavimento (S_{lp}) e quella convenzionalmente attribuita all'abitante o alla stanza stessa pari a 50,00 mq.

R_c = Rapporto di copertura (misurato in %)

È il rapporto misurato in percentuale tra la Superficie coperta (S_c) e la Superficie fondiaria (S_f) asservita alle costruzioni stesse.

S_{sc} = Superficie scoperta (misurata in mq)

È la superficie risultante dalla differenza fra la superficie fondiaria e la superficie coperta. La superficie scoperta individua quindi la percentuale di superficie filtrante.

S_{max} o S_{min}

È la eventuale superficie massima (S_{max}) o superficie minima (S_{min}) da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

C_u = Carico urbanistico

L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il C_u viene identificato dagli standard di parcheggio pubblici e privati.

ART. 3 AREE DI PERTINENZA

Le aree, che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità o utilizzazione fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili o superficie lorda di pavimento consentita dai rispettivi indici. La capacità di S_{lp} o volumetrica vincola indissolubilmente il fabbricato all'area che ne ha consentito l'edificazione; in caso di trasferimento di proprietà di parte di una area di pertinenza, il vincolo a favore dell'edificio rimane ed è modificabile solo in caso di variazione dell'Indice fondiario (U_t/I_f).

Negli elaborati di progetto dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza in scala 1:200 con i relativi dati catastali aggiornati, la dimostrazione del calcolo della S_{lp} o del volume, distinguendo eventualmente l'area saturata da quella non saturata.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento occorrerà che i proprietari mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione registrata e trascritta a cura e spese dei privati.

Agli edifici viene attribuita, all'atto della richiesta del permesso di costruire, nel caso che il vincolo non sia già stato registrato, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dalle presenti N.T.A.

ART. 4 PARAMETRI EDIFICATORI DI COMPARTO

Il progetto di Piano di Recupero prevede i seguenti parametri edificatori e standard urbanistici:

- | | | |
|---|----|-----------|
| - Superficie territoriale (St) | mq | 12.710,00 |
| - H max n° piani massimo | n° | 3 |
| - Utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq = max 50% | mq | 6.355,00 |
| - Superficie Fondiaria (Sf) | Mq | 8.254,00 |
| - Superficie lorda di piano (Slp) max. | mq | 6.355,00 |
| - Rapporto di copertura (Rc)= Sc max 40% di Sf | mq | 3.301,60 |
| - Superficie scoperta Sp : min. 60% di Sf | mq | 4.952,40 |
- realizzazione di una fascia di verde arborato con essenze autoctone, a ridosso della linea di confine con l'area agricola come interazione ambientale;
 - realizzazione di fascia di verde arborato con essenze autoctone entro i 30 (trenta) metri di fascia di rispetto dalla sede della linea ferroviaria come opera di mitigazione acustica e difesa ambientale nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ente Ferrovie con il rilascio dell'autorizzazione in deroga

ART.5 – DISTANZE DALLE STRADE, FRA FABBRICATI E CONFINI DI PROPRIETA'

Le distanze minima tra i fabbricati è stabilita in ml. 10,00 fra pareti finestrate anche quando una sola sia finestrata.

La distanza minima fra fabbricati, nel caso di pareti cieche, è stabilita in ml 6,00.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade pubbliche o con servitù di uso pubblico sarà pari:

- a ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza di ml. 5,00
- a ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00
- a ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà, qualora non facenti parte di progetto unico, è stabilita in ml. 5,00.

La distanza minima degli edifici dai limiti di zona è stabilita in ml. 5,00.

La distanza di rispetto delle linee ferroviarie è stabilite in m. 30.00 dal binario ferroviario.

La distanza minima degli edifici dalla strada privata interna al lotto unico è stabilita ml. 3,00.

Nel caso di progetto unico l'autorimessa può essere realizzata esterna al fabbricato abitativo anche a distanza inferiore a ml 6,00 fra pareti non finestrate, ma dovrà essere collegata allo stesso con un porticato.

ART.6 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici previsti dal Piano Attuativo sono quelle prevalentemente residenziali riportate nell'art. 63 e cioè :

- Destinazione d'uso prevalente: U1/1
- Destinazioni escluse : GSV, U2b, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f.
- Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, con esclusione di tutte le attività non compatibili con la residenza.

ART.7 – LOTTI EDIFICABILI - PLANIVOLUMETRICO - TIPOLOGIE EDILIZIE- MODALITA' DI EDIFICAZIONE

La suddivisione dell'area edificabile rappresentata negli elaborati del Piano di Recupero e la distribuzione al suo interno dello schema planivolumetrico è da ritenersi indicativa e modificabile, nel rispetto complessivo delle linee di arretramento edificatorio, delle distanze e dei parametri edificatori di progetto, in sede di intervento edificatorio.

L'edificazione dovrà avvenire considerando il comparto come unico lotto edificabile di mq. 8254,00, scomputando di volta in volta dalla Slp max complessiva la superficie realizzata.

Sono possibili spostamenti, e modifiche in funzione delle esigenze dei soggetti realizzatori degli interventi edilizi delle linee di frazionamento e gli accorpamenti di più edifici finalizzato anche alla realizzazione di tipologie edilizie diverse rispetto a quelle rappresentate nel planivolumetrico del Piano di Recupero.

ART.8 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le tipologie edilizie dovranno essere progettate osservando gli indici del P.R. e delle prescrizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

Le nuove costruzioni ricadenti nel P.R. debbono caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.

I progetti dovranno pertanto tener conto di accorgimenti e soluzioni architettoniche, tecniche e materiche nel rispetto della tipicizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano.

Inoltre:

8.1) spazi a verde privato

sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo. Le piantumazioni preferiranno la scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

8.2) Decoro degli edifici

gli edifici dovranno essere progettati e realizzati tenendo conto delle caratteristiche tipologiche e di rifinitura prevalenti della zona nella quale si inseriscono con l'uso di materiali naturali e tipici della zona. 8.3) parcheggi privati

negli interventi edificatori debbono sempre essere previsti parcheggi privati nella quantità prescritta per legge e con le modalità previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le autorimesse realizzate indipendenti dall'edificio principale devono essere realizzate in armonia e collegate con il fabbricato principale

8.4) barriere architettoniche

la sistemazione delle aree esterne, l'accesso al piano terreno, devono essere privi di ostacoli architettonici. Nella realizzazione degli edifici si dovrà tenere conto della specifica norma di riferimento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per la verifica dell'accessibilità ed adattabilità degli alloggi.

ART.9 – NORME DI CARATTERE GENERALE

Per quanto qui non espressamente richiamato e/o descritto valgono tutte le prescrizioni e indicazioni riportate nella normativa espressa nelle Norme Tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene vigenti.