

I. DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1 Ambito di applicazione;

Art. 2 Elaborati del Piano Particolareggiato.

II. DESTINAZIONI.

Art. 3 Destinazioni d'uso

III. INTERVENTI EDILIZI

Art. 4 Definizioni e categorie interventi edilizi ammessi

4.1 Categorie intervento.

4.2 Definizioni.

Art. 5 Distanze.

Art. 6 Quantità edificatorie concesse

IV PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E DECORATIVE.

Art. 7 Facciate degli edifici e tinteggiature.

Art. 8 Coperture.

Art. 9 Delimitazione aree e contenimento terreno.

Art. 10 Autorimesse.

V. PRESCRIZIONI D'ARREDO

Art. 11 Parcheggi P3 e verde privato.

Art. 12 Illuminazione spazi privati.

VI. ALTRE PRESCRIZIONI

Art. 13 Acque meteoriche.

Art. 14 Servitù di fognatura.

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Ambito di applicazione.

Le presenti norme si applicano nell'ambito del Piano Particolareggiato denominato "Cadovio", (in seguito PPC) e sono da considerare disposizioni particolari e prescrizioni edilizie ad integrazione e specificazione delle norme di attuazione del vigente P.R.G., per quanto non espressamente specificato.-

Art. 2. Elaborati del Piano Particolareggiato.

Il PPC è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Planimetrie;
- Tav. 2 – Piano altimetria stato di fatto, profili altimetrici, 1:1000;
- Tav. 3 – Piano altimetria di progetto, profili altimetrici, 1:1000;
- Tav. 4 – Sezioni trasversali viabilità di accesso comparto, 1:200;
- Tav. 5 – Rilievo fabbricati esistenti 1:200;
- Tav. 6 – Planimetria quotata comparto 1:500;
- Tav. 7 – Sistemazione aree, 1:500;
- Tav. 8 – Rete acquedotto e metano, 1:500;
- Tav. 9 – Rete fognante, 1:500/1000;
- Tav.10 – Rete energia elettrica e telefonica, 1:500;
- Tav.11 – Illuminazione pubblica, 1:500;
- Tav.12 – Planivolumetrico;
- All. A - Documentazione fotografica viabilità di accesso al comparto;
- All. B - Documentazione fotografica fabbricati di servizio;
- All. C - Documentazione fotografica casa padronale;
- All. D - Documentazione fotografica dell'area;
- All. E - Relazione tecnica;
- All. F - Abaco dei materiali, piano colore e arredo urbano;
- All. G - Abaco delle tipologie edilizie;
- All. H - Relazione geologica;
- All. I - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione;
- All. L - Norme di attuazione;

II DESTINAZIONI.

Art. 3. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni consentite sono le seguenti:

- residenziale così come definite dall'art. 22 delle presenti norme
- di servizio (attrezzature sociali e culturali e per il tempo libero)
- alberghi, ristoranti e strutture ricettive in genere.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale può essere ammesso l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purchè non in contrasto con la vocazione residenziale della zona, e costruzioni di carattere residenziale con possibilità di inserimento di contenuti commerciali-amministrativi non conflittuali con la residenza.

III. INTERVENTI EDILIZI.

Art. 4 Definizioni e categorie interventi edilizi ammessi.

4.1 Categorie intervento

Lotto I, edificio esistente ex casa padronale:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria;

Restauro e risanamento conservativo;

Ristrutturazione edilizia

per i quali si fa riferimento all'art. 10 delle NTA del PRG del Comune di Baiso.

Lotti G e H, edifici di servizio:

Demolizione con ricostruzione;

Lotti A, B, C, D, E, F, lotti liberi:

a) Nuova costruzione

4.2 Definizioni

a) Superficie utile SU

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale fuori ed entro terra, eccettuate le superfici relative:

. ai servizi ausiliari ad uso condominiale degli inquilini;

. alle autorimesse nella misura non superiore a 8 mq ogni 100 mc di If;

- . alle cantine nella misura non superiore a 8 mq ogni 100 mc di If e ai relativi collegamenti verticali;
 - . ai servizi tecnici;
 - . ai portici di uso pubblico e a quelli di uso condominiale al servizio di quattro o più alloggi;
 - . ai portici di uso privato nella misura non superiore a 6 mq ogni 100 mc di If;
 - . alle soffitte inabitabili;
 - . alle logge coperte e ai balconi.

b) Altezza dei fronti H_f

L'altezza dei fronti dei fabbricati é rappresentata:

- . per i fronti direttamente elevati sul filo stradale:

dalla differenza tra le quote medie del marciapiede o della strada in asse e la quota media della linea di intersezione del piano verticale del fronte con il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

- . per i fronti non direttamente elevati sul filo stradale:

dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la quota media della linea di intersezione del piano verticale di ciascun fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

c) Altezza fabbricati H

L'altezza dei fabbricati é rappresentata dalla media delle altezze dei vari fronti calcolate secondo i criteri del paragrafo 13 e non può essere superiore a ml 8,50;

d) Linea d'arretramento LA

costituisce il limite fino al quale è possibile costruire ed è definita dal perimetro del limite di edificabilità (Tav. 7).- Tale limite è pertanto riferito alla costruzione effettiva con esclusione di portici, logge, terrazzi e manufatti per impianti tecnologici.-

e) Linea di costruzione LC

costituisce l'allineamento o il parallelismo obbligatorio per le costruzioni e le ricostruzioni:

- . per i lotti G, H, I identifica la pianta effettiva delle tipologie del presente progetto;
- . per i lotti A, B, C, D, E, F le linee di costruzione sono individuate graficamente dai parallelismi, rispetto alle linee di confine, delle piante delle tipologie del presente progetto;

f) Volume fabbricato V

E' dato dalla somma delle superfici utili Su di ciascun piano per l'altezza corrispondente lorda misurate da pavimento a pavimento.

Art. 5 Distanze.

Dove le distanze tra edifici non siano determinate da linee di edificazione e ove non si edifichi in contiguità con l'accordo fra vicini, fanno stato le seguenti distanze minime da confine:

ml 3,00 da confini privati

ml 5,00 dalla viabilità interna del comparto ridotti a 3,00 in caso di fronti ciechi non finestrati;

Art. 6 Quantità edificatorie concesse.

Le Tav. 6 e 7 specificano le quantità edificatorie concesse nei diversi lotti per mezzo di volumetrie assegnate, all'interno delle linee di arretramento e di costruzione indicate.- Il presente PPC indica un'ipotesi di assetto spaziale e architettonico di realizzazione auspicabile e ha carattere indicativo (vedasi sviluppi planimetrici delle tavole di progetto e studi delle tipologie edilizie ritenute compatibili):

Lotto A	Sf mq	1.251	Volume V mc	1.380
Lotto B	Sf mq	1.374	Volume V mc	918
Lotto C	Sf mq	1.247	Volume V mc	1.380
Lotto D	Sf mq	1.944	Volume V mc	1.768
Lotto E	Sf mq	600	Volume V mc	927
Lotto F	Sf mq	813	Volume V mc	927
Lotto G	Sf mq	1.658	Volume V mc	2.800
Lotto H	Sf mq	1.887	Volume V mc	2.500
Lotto I	Sf mq	1.251	Volume V mc	1.900

Il piano definisce volumetrie che necessitano delle dimensioni assegnate per un ridisegno urbanisticamente equilibrato del PPC e permettono un riordino fondiario e spaziale necessario per le nuove edificazioni, altrimenti pressochè impossibile per la conformazione ed estensione del comparto.-

IV PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E DECORATIVE.

All'interno del PPC è obbligatoria una progettazione coordinata.- Tale obbligo non comporta necessariamente una progettazione unitaria e contemporanea di tutti gli edifici previsti, ma comporta caratteri di particolare attenzione per quanto riguarda aspetto formale, particolari architettonici e materiali di facciata,- per salvaguardare la qualità del progetto.-

Art. 7 Facciate degli edifici e tinteggiature.

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto. Le tonalità ipotizzate dovranno obbligatoriamente essere preventivamente approvate dall'Ufficio Comunale che potrà indicare un campionario di colori da rispettare.-

Le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista (All. F) e in intonaco di malta di calce tradizionale tinteggiato.- Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- . cemento armato a "faccia a vista";
 - . rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco o muratura di pietrame;
 - . intonaci plastici di qualsiasi genere;
 - . chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
 - . zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
 - . elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..
- Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente o mordenzati scuri.

Art. 8 Coperture.

Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradi-

zionale locale, comunque con pendenza non superiore al 35%. - Non è consentita la collocazione di antenne paraboliche sui tetti. -

La struttura dovrà essere obbligatoriamente lignea e il manto sarà in laterizio o in tegole di cemento tipo coppo.

Non è ammessa nelle coperture la realizzazione di abbaini sporgenti dal piano di falda mentre sono ammessi terrazzini incassati nella falda. -

La misura della sporgenza della gronda non dovrà superare i cm 70. -

Art. 9 Delimitazione aree e contenimento terreno.

Eventuali opere di contenimento del terreno non dovranno superare l'altezza massima fuori terra di ml 1,50 e comunque dovranno essere rivestite in pietrame con paramento a vista tipo "Pietra di Predolo" o similare (All. F). -

Sono ammesse delimitazioni delle aree esclusivamente in siepe viva in essenza idonea (All. F) dell'altezza massima di ml 1,20, mentre sono escluse recinzioni di qualsiasi altra natura, ad eccezione delle protezioni dal rischio caduta sui contenimenti sopraccitati, da realizzarsi esclusivamente in legno. -

Art. 10 Autorimesse.

Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto nella misura massima di mq 30 per alloggio. -

Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza plano altimetrica all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari. In caso di comprovata impossibilità funzionale di realizzazione di un accesso diverso in relazione alle caratteristiche del lotto, la norma può essere derogata previo parere positivo della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. -

V. PRESCRIZIONI D'ARREDO

Art. 11 Parcheggi P3 e verde privato.

All'interno del perimetro dei lotti di carattere privato, dovranno essere riservati appositi spazi destinati alla:

. formazione di parcheggi P3 nella misura contemplata dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio, con piazzole realizzate con elementi modulari tipo "Prato pratico" o equivalenti, inerbiti o semplicemente integrati con pietrischetto (All. F).- Nel presente progetto, in relazione alle specifiche tipologie previste, sono stati individuati ubicazioni ottimali per tali dotazioni, non vincolanti ma auspicabili.-

. formazione di verde piantumato, nella misura stabilita dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio, nel rapporto orientativo di un albero ogni 40 mq di superficie a verde, preferibilmente rivolta verso i confini esterni del lotto, in modo da costituire barriera sonora per le zone residenziali e agricole contermini.-

L'arredo delle aree previste dal presente articolo dovrà risultare dagli appositi elaborati di progetto presentati in Comune.- La sistemazione a verde e le alberature dovranno essere realizzate e mantenute in condizioni decorose a cura e spesa degli aventi diritto all'edificazione.-

Art. 12 Illuminazione spazi privati.

L'illuminazione di spazi privati e/o condominiali esterni dovrà essere uniformata alla tipologia adottata per gli spazi di uso pubblico con adozione di analoghi materiali e/o sistemi (All. F), onde uniformare le caratteristiche dell'insieme.-

VI. ALTRE PRESCRIZIONI

Art. 13 Acque meteoriche.

Gli scarichi delle acque meteoriche dovranno essere obbligatoriamente separati dalle acque nere, ai sensi dell'art. 29 del Dlgs 152/99, e le acque di falda delle coperture dovranno essere obbligatoriamente recuperate per usi idrici interni.-

Art. 13 Servitù di fognatura.

E' costituita, lungo la linea di delimitazione tra il lotto A e il lotto C, una servitù di pubblica fognatura, della larghezza di ml 3,00, a carico di ciascun lotto nella misura di 1,50 ml per parte, con costituzione di vincolo di inedificabilità assoluta.-