

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PUA «PORA»

PROVINCIA DI VERONA COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA

AGGIORNATE CON LE OSSERVAZIONI
DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
DI VERONA, ROVIGO, VICENZA
DEL 20/11/2020 PROT. 8965

Il tecnico

Arch. Agostino Gambino

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

COMMITENTE

PROGETTISTA

DATA

CIPRIANO CASTELLANI

ARCHITETTO AGOSTINO GAMBINO

Aggiornata al **30/11/2023**

LUOGO SAN ZENO DI
MONTAGNA

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
P.U.A. "PORA" AMBITO P.I. ZONA C2/6
CONTRADA PORA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUA
AGGIORNATE CON LE OSSERVAZIONI
DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
DI VERONA, ROVIGO, VICENZA
DEL 20/11/2020 PROT. 8965

ART. 1 - Oggetto e scopo.

Il Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi "P.U.A.") è redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale, regionale e del Piano degli Interventi vigente, e si applica nell'ambito della zona C2/6 in loc. Pora del comune di San Zeno di Montagna, la cui attuazione avviene in base alle tavole di seconda variante al Piano degli Interventi (ottobre 2018) in particolare alle tav. 1/a – 1/b – 2/a – al repertorio normativo per la zona C2/6, alle norme tecniche operative in particolare agli articoli n. 6 – n. 8 – n. 56, ed alla tavola della relazione programmatica (dimensionamento) relativo alla zona Fd/30 parcheggio (urbanizzazione secondaria).

Il PUA ha la validità ed efficacia per la durata di dieci anni, nel quadro del sistema legislativo e normativo vigente.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vengo approvate come elemento costitutivo del P.U.A, esse stabiliscono la modalità di "buona esecuzione" del P.U.A, chiarendo quali elementi del piano siano vincolanti per i successivi interventi edilizi, quali elementi possono variare, nonché l'entità ammissibile delle variazioni; contengono le prescrizioni di sviluppo delle aree e di progettazione degli interventi previsti nella proprietà Castellani per complessivi mq 5.114,14 di superficie di ambito, di mq 716,02 extra ambito per strada e parcheggio di Piano Interventi. Il volume previsto per la zona dal P.I. è di mc 2.972,13 che viene diviso in due lotti di superficie fondiaria e volume rispettivamente: Lotto n. 1 : superficie mq 1.890,95 volume mc 1.280,00 – lotto n. 2: superficie mq 2.524,84 volume di mc 1.692,13.

Per quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le “Norme Operative del P.I.”, la tavola delle “Definizione e Norme” ed il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

ART. 2- Documenti costitutivi del P.U.A.

1. tav. 0 : estratti Piano degli Interventi e Pianificazione territoriale
2. tav. 1 : estratto di mappa e perimetrazione P.U.A.
3. tav. 2 : stato attuale e rilievo curve di livello
4. tav. 3 : zonizzazione - vincoli e cessioni
5. tav. 4 : piani-volumetrico
6. tav. 5 : profili fabbricati
7. tav. 6 : strade e profili stradali
8. tav. 7 : fognature
9. tav. 8 : rete acquedotto – acqua meteorica
10. tav. 9 : rete illuminazione Pubblica e rete illuminazione Privata
11. tav. 10 : rete telefonica e rete gas metano
12. tav. 11 : mitigazione ambientale
13. tav. 12 : segnaletica stradale
14. tav. 13 : sovrapposizione P.I e P.U.A.
15. documenti di proprietà e dati ditte lottizzanti
16. documento fotografico
17. relazione geologica
18. relazione compatibilità idraulica
19. relazione tecnico illustrativa
20. norme tecniche di attuazione
21. schema di convenzione
22. preventivo di spesa opere di urbanizzazione
23. relazione paesaggistica
24. relazione vinca o non necessità vinca
25. relazione previsionale impatto acustico
26. ricevuta diritti di segreteria

ART. 3 - Elenco delle proprietà e mappali interessati al P.U.A

Si elencano di seguito i beni compresi nell'ambito C2/6 con indicazione degli identificativi catastali, e delle ditte interessate. I beni di cui al presente articolo, sono tutti ascritti al Foglio catastale n. 9 del Comune di San Zeno di Montagna.

FOGLIO 9

P.U.A. - PURA

| Mappale | Superficie catastale mq | Superficie di P.U.A. mq | Proprietà |
|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1040 | 1.400,00 | 925,42 | Castellani Cipriano |
| 218 (URBANO) | 7,14 | 3,52 | Castellani Cipriano |
| 38 | 495,00 | 189,88 | Castellani Cipriano |
| 39 | 1.043,00 | 262,75 | Castellani Cipriano |
| 1248 | 260,00 | 260,00 | Castellani Cipriano |
| 1247 | 4.098,00 | 3.060,51 | Castellani Paolo |
| 1242 | 2.427,00 | 412,06 | Castellani Paolo |
| Totale mq | 9.730,14 | 5.114,14 | |

Extra ambito

| | | | |
|--------------|----------|--------|------------------|
| Mappale 1242 | 2.427,00 | 716,02 | Castellani Paolo |
|--------------|----------|--------|------------------|

PS: una più precisa quantificazione delle superfici delle particelle interessate al P.U.A. avverrà in sede di frazionamento, mantenendo invariata la superficie territoriale.

ART. 4 - Destinazione urbanistica delle aree.

27. Uso consentito: residenziale e accessori alla residenza

28. Uso Previsto: residenziale e accessori alla residenza

29. Superficie di ambito mq 5.114,14

30. Possibilità edificatoria massima da P.I. Mc 2.972,13

31. Tipologia edifici: case a schiera (villette) – edifici a blocco con più unità residenziali.

FOGLIO 9

| Mappale 1247 | Mappale 1242 | Superficie totale mq | zonizzazione |
|--------------|--------------|----------------------|---------------------|
| 27,66 | 73,05 | 100,71 | Parcheggio primario |

| | | | |
|--------|--------|--------|-------------------------------|
| 213,28 | 139,39 | 352,67 | Strada di P.U.A. |
| 27,78 | 47,59 | 75,37 | Marciapiede di P.U.A. |
| 8,09 | 161,51 | 169,60 | Verde primario |
| | | | |
| ----- | 435,82 | 435,82 | Parcheeggio secondario |
| 31,44 | 142,03 | 173,47 | Strada di Piano Intervento |
| ----- | 117,89 | 117,89 | Strada privata Castellani |

PS: una più precisa quantificazione delle superfici delle particelle interessate agli standards primari e secondari, alle strade ed ai marciapiedi avverrà in sede di frazionamento, mantenendo invariata la superficie di zonizzazione.

Nelle nuove costruzioni si dovrà prevedere nell'ambito del lotto almeno un posto auto per unità residenziale, realizzato in forma di autorimessa chiusa interrata, od aperta con porticato con struttura lignea posta adiacente od in aderenza alle unità residenziali o con blocco separato nell'ambito del lotto, comunque in misura non inferiore a 1/mq ogni 10/mc di costruzione.

ART. 5 - Modalità attuative.

L'impianto di cui alla Tav. 3 – Zonizzazione, deve intendersi vincolante con riguardo ai seguenti capisaldi di progettazione:

- 1) viabilità carrabile di distribuzione interna dell'ambito è costituita da tre tratti di strada una principale che partendo dall'innesto con la strada della Pora si sviluppa verso nord-ovest per servire l'ingresso al lotto n. 2 ed un'azienda agricola posta a valle dell'intervento di proprietà dei lottizzanti, e due tratti secondari che si sviluppano verso sud per servire i due lotti previsti dal PUA, dove a lato si individuano parcheggi di cui uno conforme alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
- 2) viabilità pedonale, marciapiede posto a valle del tratto di strada principale, compreso la piazzola con un capitello votivo.
- 3) sistemazione del verde (standards primario) posto al termine del tratto di strada principale

4) a lato est del tratto finale della strada principale si individua un parcheggio su area di proprietà dei lottizzanti derivato dalla previsione del Piano degli Interventi Zona Fd/30 standards secondario.

Fermo l'impianto urbanistico ed i capisaldi vincolanti gli interventi edilizi sono regolati attraverso i lotti di attuazione di cui alla tav. 3, che rappresentano le unità di intervento.

I lotti sono due e le superfici fondiarie e la capacità edificatoria risulta così suddivisa:

| LOTTO | SUPERFICIE | VOLUME | SUP. COPERTA | ALTEZZA |
|------------|-------------|-------------|--------------|---------|
| LOTTO N. 1 | MQ 1.890,95 | MC 1.280,00 | MQ 472,73 | M. 6,50 |
| LOTTO N. 2 | MQ 2.524,84 | MC 1.692,13 | MQ 631,21 | M. 6,50 |
| totali | MQ 4.415,79 | MC 2.972,13 | ----- | ----- |

(*) Superfici interne delle unità edilizie in numero e superficie pari a quanto prescritto dall'art. 56 delle N.T.A.

(*) Si richiama quanto previsto dal Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile n. 502195/2004 e 140202/2004.

Il P.U.A. prevede la realizzazione di due lotti con fabbricati a schiera ed a blocco, con un numero di unità edilizie in base all'art. 56 delle NTA. La tipologia, la distribuzione e la composizione plani-volumetrica, onde evitare forme precostituite che prescindono dai reali contenuti architettonici, può variare da quella rappresentata sulla Tav. 4 "plani-volumetrico" questa tavola non deve intendersi come una rigida prefigurazione compositiva, ma il progetto esecutivo può svilupparsi liberamente entro la gabbia di utilizzazione nel rispetto dei parametri del vigente Piano degli Interventi. La variazione tipologica, compositiva e plani-volumetrica rispetto alla Tav. 4 "plani-volumetrico" verrà attuata con progetto esecutivo e non costituisce variante al P.U.A.

Considerata la morfologia e il rilievo del terreno, per un corretto inserimento dei volumi nei lotti si dovrà mantenere il livello del pavimento finito del piano terra alla quota fissa di metri "- 4,00 " riferita al dalla curva di livello "0,00" in cui caposaldo viene individuato e posto alle base del pilastro ovest del cancello di ingresso per accedere al lotto n. 1. che assume la quota di inserimento + 1,00 (piano stradale). Da questa quota di riferimento si svilupperanno le sezioni ed il calcolo dei volumi.

E' consentito il trasferimento del 10% del volume tra i due lotti e il trasferimento del volume tra i lotti non costituisce variante al P.U.A.

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazioni secondarie e primarie dovranno iniziare entro un anno dalla data della sottoscrizione della convenzione ed essere terminati entro dieci anni. I Permessi di Costruire nei lotti potranno essere presentati entro il termine

massimo stabilito della durata della convenzione regolante il P.U.A. e nell'ambito della durata dello stesso (10 anni dalla stipula della convenzione). Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie dovranno essere completate entro il termine di ultimazione del primo lotto di intervento per tutto quanto necessario al regolare utilizzo residenziale degli edifici, la zona verde, le finiture stradali ed il parcheggio potranno essere completate entro il termine di costruzione di tutti gli edifici e comunque entro il termine di durata della convenzione e del P.U.A. Le agibilità parziali potranno essere rilasciate sole se le opere di urbanizzazione primarie e secondarie e i sotto servizi di pertinenza al lotto siano terminati e collaudati (collaudo parziale).

ART. 6- Permeabilità dei lotti e verde.

La scheda del repertorio normativo riferita alla zona C2/6 obbliga a contenere l'effetto di impermeabilizzazione delle superfici assumendo gli indici di permeabilità minimi.

Per quanto riguarda le zone a parcheggio del Piano Attuativo (standards) l'asfalto posato sarà del tipo drenante (Drain-beton) di colore naturale o pigmentato posto su sottofondo disperdente.

Le superfici permeabili di progetto per ciascun lotto sono:

| Lotti | Superficie mq | Volume mc | Sup. coperta mq - 25% della sup. fondiaria mq | Superficie scoperta a culture e giardini - 70% della sup. scoperta mq | Superficie scoperta per passaggi pedonali 30% della sup. scoperta mq |
|------------|---------------|-----------|--|---|---|
| Lotto N. 1 | 1.890,95 | 1.280,00 | 472,73 | 992,75 | 425,46 |
| Lotto N. 2 | 2.524,84 | 1.692,13 | 631,21 | 1.325,54 | 568,08 |
| totali | 4415,79 | 2.972,13 | --- | --- | --- |

Nell'ambito del P.U.A. non sono presenti alberature in quanto il terreno è tutto mantenuto a prato per lo sfalcio dell'erba, pertanto non vi è compensazione di alberature esistenti, ma il P.U.A. nell'ambito di ogni lotto prevede un numero minimo di alberature di medio fusto e una superficie minima (espressa in mq) di arbusti da impiantare in rapporto alla superficie permeabile di progetto. (vedi tabella sottostante)

| Lotti | Superficie scoperta a culture e giardini mq | n. alberi basso fusto per lotto | Superficie arbustiva per lotto 20% della sup. culture giardini mq |
|------------|---|------------------------------------|---|
| Lotto n. 1 | 992,75 | 6,00 | 198,55 |
| Lotto n. 2 | 1.325,54 | 6,00 | 265,10 |

ART. 7 - Impianto urbanistico.

Oltre al rispetto dell'impianto urbanistico generale della Tav. 3, nell'ambito della griglia di utilizzazione dei lotti è ammessa la procedura dell'intervento edilizio diretto con una diversa distribuzione delle unità residenziali derivate dal volume globale del P.U.A., mediante il calcolo delle unità edilizie in base all'art. 56 delle N.T.A. (*dovranno prevedere un 20% con superficie calpestabile pari o superiore di mq 100, il 30% con superficie pari o superiore a mq 80, il 30% con superficie pari o superiore a mq 60. Le rimanenti unità dovranno avere una superficie netta non inferiore a mq 50*) In particolare sono ammessi gli accorpamenti degli edifici anche su più livelli mantenendo sempre l'altezza del fronte verso valle di ogni blocco entro l'altezza stabilita dal Piano degli Interventi (m. 6,50) rispetto al profilo naturale del terreno.

Il piano urbanistico si articola in due lotti, nel primo si prevedono quattro corpi di fabbrica a schiera collegati da tettoie in legno con funzione di posto auto, la previsione in questo lotto è la costruzione di quattro villette, nel secondo lotto è previsto un blocco articolato per la costruzione di circa otto unità residenziali

Per l'inserimento del verde si fa riferimento alla tavola 11 "mitigazione" i proprietari rispettando i limiti minimi quantitativi, possono piantumare ulteriori differenti essenze autoctone indicate all'interno del regolamento del verde comunale, è ammessa la modifica delle superfici permeabili all'interno dei lotti purché nel rispetto dei minimi normativi di cui alla precedente tavola.

Le recinzioni dei lotti devono essere realizzate lungo il fronte strada con cancellate in ferro di disegno semplice poste su muretti in sasso a vista (vedi tav. 11) sono ammesse la realizzazione di tettoie a protezione degli accessi pedonali, per gli altri lati del lotto le recinzioni potranno essere costituite da pali con rete metallica costituita da pannelli prefabbricati di colore verde, posti su muretti in sasso con altezza variabile in base al dislivello del terreno. Recinzioni, cancelli pedonali, cancelli carrai ed armadietti per le utenze dovranno essere uguali per tutto l'insediamento.

Le recinzioni di delimitazione dei lotti dal fronte strada, dovranno essere oggetto di pratica edilizia, mentre le recinzioni interne e di divisione dei lotti potranno essere realizzate liberamente nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra. Sono ammesse nell'ambito di ogni lotto la costruzione di piscine e tettoie solari. Le colorazioni degli edifici dovranno essere eseguite tenendo conto della seguente colorazione per gli intonaci di facciata RAL 1000-1005; 1012-1015; 6019-6021; 7038-7044.

ART. 8 - Distanze dai confini e dagli edifici.

Per ogni lotto è indicata la gabbia di utilizzazione con distanza dai confini di 5 metri, entro tale gabbia l'edificio può articolarsi liberamente, per quanto i restanti vincoli e distanze dagli edifici si fa riferimento alla relazione delle "definizioni e norme" del Piano Interventi vigente.

ART. 9 - Opere di urbanizzazione.

Gli interventi progettati nel presente P.U.A. comportano la realizzazione di nuove infrastrutture obbligatorie per l'urbanizzazione dell'insediamento quali:

1. strade con larghezza di m. 6,00
2. marciapiedi con larghezza di m. 1,50
3. parcheggio primario di P.U.A.
4. parcheggio secondario di Piano degli Interventi
5. raccolta recupero e smaltimento di acqua meteorica
6. rete fognaria collegata al sistema fognario comunale
7. rete idrica collegata al sistema idrico comunale
8. rete elettrica collegata al sistema elettrico di zona
9. illuminazione pubblica collegata al sistema di illuminazione pubblica comunale di zona
10. rete del gas metano collegata al sistema di distribuzione del metano di zona
11. rete telefonica collegata al sistema telefonico di zona.

Le opere di urbanizzazione descritte saranno cedute al comune o mantenute ad uso pubblico anche per la previsione di utilizzi correlati a possibili futuri insediamenti, la suddivisione delle aree da cedere o da vincolare come uso pubblico vengono riportate nella seguente tabella:

I tratti stradali contrassegnati con le lettere si rilevano sulla Tav n. 3 - Zonizzazione.

| | | | |
|-------------------------|----------------------------|-----------|----------------------------------|
| Strada mq totali 635,47 | Strada sezioni (A)+(B) | Mq 209,00 | Vincolo di destinazione pubblica |
| ----- | Strada sezione (C) | Mq 435,03 | Cessione area comune |
| ----- | Marciapiede | Mq 75,37 | Cessione area al comune |
| ----- | Parcheggio stand. primario | Mq 100,71 | Cessione area al comune |

| | | | |
|-------|----------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| ----- | Parcheeggio stand. secondario | Mq 435,82 | Cessione area al comune |
| ----- | Verde stand. Primario | Mq 169,60 | Vincolo di destinazione pubblica |

ART. 10 - Tipologie case e materiali e quote.

La tipologia nei lotti sarà del tipo a schiera o blocco, con tettoie aperte sui vari lati sorrette da pilastri in sasso o legno con funzione di accessorio per l'abitazione, sono ammesse le scale esterne per accedere ai piani. La copertura deve essere realizzata a falde inclinate, con sporti di gronda aggettanti, al fine di favorire la riduzione dell'impatto volumetrico con l'ausilio delle ombre riportate, sono ammesse ampie vetrate sui fronti principali, terrazzi e portici piani sorretti da setti in cemento armato, sono ammesse autorimesse interrate o fuori terra con tetto piano mantenuto a verde ma inserite ed integrate entro le balze di terreno.

E comunque sempre ammessa nei lotti la modifica del plani-volumetrico e delle unità edilizia in base alle indicazioni dell'art. 56 della N.T.A., pertanto le sagome previste all'interno della tavola N. 4 plani-volumetrico è esemplificativa degli ingombri volumetrici in quanto ogni progetto edilizio potrà assumere forme proprie nel rispetto degli indici stereometrici. L'altezza dei nuovi edifici al fine della determinazione del volume sarà calcolata dalla quota del pavimento finito del piano terra.

Considerata la posizione particolarmente visibile del sito, dovrà essere adottata la massima cura nella distribuzione planimetrica dei nuovi edifici, in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e le modifiche dell'attuale morfologia del terreno dovranno essere mirate a minimizzare i profili delle nuove costruzioni favorendone la massima integrazione.

Si precisa che l'attenzione e il rispetto per i caratteri paesaggistici tradizionali non si pone in contrapposizione altre eventuali istanze o ricerche espressive e funzionali proprie dell'architettura contemporanea. Da essa si possono trarre stimoli per nuove possibilità creative che garantendo l'attenzione e il rispetto per i segni del paesaggio tradizionale, individuati e compresi, possono essere reinterpretati senza provocare incompatibilità con il contesto.

Materiali:

I materiali da utilizzare nelle costruzioni per il rivestimento dei prospetti e la colorazione degli intonaci esterni (già definita) dovranno essere del tipo tradizionale e attinti dalla tipologia locale esistente nella zona, materiali in pietra, laterizio, legno naturale o

composito, percorsi esterni con pietra naturale della Lessinia, o a servizio delle abitazioni in ceramica anti-geliva con sfumature grigie, muri di contenimento del terreno e i muri di recinzione dovranno conservare e/o riproporre le caratteristiche costruttive delle murature a secco presenti in loco e mitigate da rampicanti sempreverdi, serramenti esterni in legno o in p.v.c. con testura e colore che riproducono il legno in sintonia con il colore scelto per le tinteggiature dei muri esterni. Le tinteggiature delle murature esterne, tra i diversi blocchi, di uno stesso complesso edificabile nel lotto, possono avere diverse tonalità rientranti sempre nei RAL di cui precedente all'Art. 7.

Quote:

La quota di riferimento è la curva di livello (0,00) segnata in rosso sulle tavole 5 e 6 il cui caposaldo è posto alla base del pilastro ad ovest del cancello di ingresso al lotto n. 1, la quota di caposaldo, in questo punto, base pilastro a livello stradale è (+1,00) rispetto alla citata curva di livello (0,00).

ART. 11 - Varianti.

Non costituiscono varianti al P.U.A. le modifiche che investono l'assetto plani-volumetrico e distributivo interno ed esterno (modifiche prospettiche) degli edifici, e del numero delle unità edilizie e il trasferimento tra i lotti del 10% del volume mantenendo invariata la superficie fondiaria dei due lotti, si dovrà comunque mantenere invariato l'impianto delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie e quello distributivo dei sotto-servizi di cui all'art. 9.

E' ammessa la realizzazione di manufatti tecnologici esterni a corredo delle reti tecnologiche (elettriche, gas, acqua, ecc.) per esigenze tecnico-costruttive che dovessero intervenire in corso d'opera.

Valutazione archeologica:

Considerato che l'area oggetto di intervento risulta a rischio archeologico, essendo prossima a siti noti per il ritrovamento di evidenze archeologiche di età protostorica e medioevale, al fine di evitare i danni derivanti da rinvenimenti archeologici fortuiti e il conseguente blocco dei lavori a norma dell'art. 28 comma 2 del D. Lgs 42/2004, è opportuno che gli scavi previsti dal progetto siano preceduti da sondaggi archeologici finalizzati a verificare l'effettiva consistenza archeologica dell'area. Tali sondaggi dovranno essere eseguiti da archeologi dotati di prescritti requisiti di professionalità, con oneri a carico della Committenza.

ART. 12 - Calcolo Volumi e superficie coperta

Superficie coperta: per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50 e le scale aperte poste

lungo il perimetro del fabbricato corrispondenti alla massima superficie comprensiva di porticati e simili, sono esclusi inoltre le gronde i balconi aperti e le pensiline.

Volume: è il volume del solido emergente (comprensivo di eventuali rilevati o intercapedini) dal piano di campagna naturale circostante l'edificio prima della sistemazione del lotto o, se maggiore, dal piano di campagna di progetto, ad eccezione dei seguenti elementi:

1. delle logge rientranti su di un lato fino a mt, 1,50 e delle logge aperte su più lati;
2. dei portici o gallerie di uso pubblico e privato
3. locali non abitabili ricavati tra l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura per le parti aventi altezza interne netta inferiore a m. 1,80;
4. dei volumi tecnici (vani scala e di ascensore, sottotetti non praticabili, camini ecc.), così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 247/73

Il volume del solido emergente è da determinarsi attraverso il calcolo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, calcolato come sommatoria delle superfici dei lati a vista della costruzione diviso per il perimetro dello spiccato della costruzione. (sommatoria fronti fuori terra/perimetro dello spiccato = altezza media ponderale). L'altezza media ponderale moltiplicata per la superficie in pianta dell'edificio determina il volume del solido emergente.

1. Il volume del solido non emergente dal piano di campagna con destinazione residenziale concorre a formare con il solido fuori terra il volume urbanistico ammissibile.

Bonus volumetrici per pareti e solai:

negli edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento energetico, non sono considerati computati per la determinazione di volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura e delle distanze, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi.

Negli edifici di nuova costruzione: è consentita anche l'applicazione del "protocollo Itaca" con la detrazione dal volume ammissibile dell'intero spessore della muratura perimetrale.

Il progettista
Arch. Agostino Gambino

00000000000000000000000000000000