



SECONDA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
"La Serra"
IN VIA LAVAGNONE IN AMBITO DI RICONVERSIONE

Committente

IMMOBILIARE "LA SERRA S.r.l."
Sede: Via Poiano n.13
37016 - Garda (VR)
C.F. e iscrizione Imprese Vr. n.03613880230

rev.	data
R00	Ottobre.15

Progettista

Arch. Marai Massimo
Viale Venezia n.89
25123 Brescia

C.F. MRAMSM58B14B157W
P.I. 03605730989

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

05

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. L'edificabilità stabilita dalla nuova variante è pari a 21.990,00 m³.
L'edificabilità massima in ogni lotto è così specificata:
 - a) il comparto suddiviso in n.46 lotti di nuova edificazione e la volumetria assegnata ad ogni lotto è definita nella tavola T09.
 - b) in caso di attuazioni separate, anche non contermini, è ammesso il trasferimento del 20% del volume da un lotto all'altro.
2. E' possibile unificare due o più lotti conseguentemente alla previsione di una progettazione unitaria.
3. Le tipologie edilizie rappresentate sugli elaborati di progetto sono da considerarsi come esemplificative.
4. L'altezza massima è di m 7,50 con ultimo solaio inclinato e m 6,00 con ultimo solaio piano (art 31.1 NTA del PGT previgente o parametri previsti nel piano attuativo "La Serra" già approvato). I tetti dovranno essere di tipo tradizionale a falde inclinate in coppi e per piccole porzioni di edificio a copertura piana.
5. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata in funzione della relativa quota di riferimento 0,00 del piano di campagna modificato (art. 11.1 punto 7 NTA del PGT vigente), così come rappresentato nel planivolumetrico alla tavola di progetto T05 e nei profili edificatori alla tavola di progetto T07.
6. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un posto-macchina coperto chiuso, fermo restando il rispetto della superficie minima di legge, e almeno un posto macchina esterno accessibile dalla strada privata di lottizzazione (art. 26.4 punto 1 NTA del PGT vigente).
7. Gli edifici dovranno rispettare il poligono edificatorio definito nella tavola di progetto T05, salvo unificazione di due o più lotti come stabilito al punto 2.
8. L'impianto urbanizzativo, ovvero posizione e caratteristiche di strade, marciapiedi e verde di arredo, nonché quelle dei parcheggi esterni, risulta vincolante ai fini dell'attuazione delle previsioni del piano.
9. In sede di presentazione dei progetti edilizi per ogni singolo lotto, dovrà essere indicata l'utilizzazione dell'area scoperta con l'indicazione delle zone pavimentate e verdi, gli accessi carrai e pedonali, nonché le aree libere da destinare a parcheggio pertinenziale.
10. I singoli lotti sono recintati da muri di altezza variabile ma a quota massima pari a m 2,00 (art.26.3 NTA del PGT vigente).
I pergolati leggeri saranno realizzati con travetti in legno di sezione massima di 10x14 cm e cavetti in acciaio.
11. Sono stabiliti i materiali impiegati per le sistemazioni a terra dei percorsi condominiali così come le essenze vegetali per il progetto d'impianto del verde:
 - 1) I percorsi pedonali interni al comparto saranno in porfido e/o Levocell e/o tozzetti in calcestruzzo;

- 2) I percorsi carrabili interni al comparto saranno in asfalto anche di tipo colorato;
- 3) Per il progetto del verde su tutto il comparto sono di riferimento le indicazioni della tavola T05 “Viabilità interna e progetto del verde”.

12. Il Permesso di Costruire dovrà prevedere in dettaglio le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme ed ai colori.

In particolare:

- le murature esterne dei fabbricati, qualora fossero intonacate, dovranno prevedere l'impiego di intonaci a base di calce, o diversamente essere rivestite in pietra naturale;
- le murature rivestite in pietra avranno un paramento di pietre a spacco di pezzature diverse ma omogenee nel colore (grigio scuro).
- la scelta dei colori, per le eventuali tinteggiature, dovrà essere definita tra i colori sabbia nella gamma dei colori delle terre;
- per le eventuali tinteggiature, si opterà per la scelta dei colori sabbia in diverse tonalità.
- le gronde esterne dovranno essere in legno con forme e dimensioni di tipo tradizionale;
- il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi;
- le lattonerie dovranno essere in rame;
- i serramenti dovranno essere di tipo tradizionale in legno verniciato;
- eventuali parapetti o ringhiere dovranno essere realizzati con doghe in legno o in ferro a disegno semplice; eventuali inferriate dovranno essere eseguite in ferro a disegno semplice.
- eventuali superfici di rivestimento possono essere realizzate in legno.

13. L'accesso carrabile al comparto avverrà attraverso un cancello carraio, la cui apertura sarà ad automazione elettrica, in modo da garantire l'accesso esclusivo dei residenti alle aree private.

14. Deve essere garantito l'accesso al comparto agli enti gestori delle reti, al fine di poter effettuare la lettura dei contatori e la gestione dei servizi.

15. Le spese di manutenzione di tutte le opere interne al comparto sono a completo carico dei lottizzanti.

16. La progettazione degli edifici residenziali dovrà seguire la normativa riguardante il risparmio energetico.

In quest'ottica di recupero delle risorse naturali dovrà essere previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione.

17. La progettazione degli edifici residenziali deve prevedere:

- un inserimento adeguato di pannelli fotovoltaici e solari, di impianti di condizionamento e delle caldaie esterne (si vieta l'installazione di questi impianti sulle facciate principali)
- l'installazione di un'unica parabola per lotto non visibile dalle strade esterne al comparto.