

NORME TECNICHE ATTUAZIONE-AMBITO di TRASFORMAZIONE

AT1- MISSAGLIOLA

L'intervento di trasformazione prevede la realizzazione di n.8 unità residenziali unifamiliari da inserire nel comparto con la relativa dotazione di autorimesse, cancelli d'ingresso, viabilità interna carraia, pedonale e posti auto in dotazione per ogni unità.

Il contesto paesistico esistente è infatti il nucleo centrale del progetto sul quale si innescano le trasformazioni previste, dove gli spazi antropici si inseriscono compatibilmente con l'ambiente e ne vengono direttamente valorizzati.

In fase attuativa saranno possibili variazioni alle indicazioni dell'Ambito di Trasformazione AT1 relative allo spostamento dei volumi all'interno dell'area di galleggiamento (Tav. 8) approvata ed alle modifiche relative alle tipologie edilizie degli edifici, garantendo comunque la qualità della composizione architettonica complessiva come previsto ai sensi dell' art. 14, comma 12 , L.R 12/2005.

MORFOLOGIA DEI VOLUMI

I volumi architettonici ed il loro rapporto con il contesto ambientale saranno curati nel dettaglio nel progetto esecutivo delle unità abitative al fine di rispettare l'andamento del terreno esistente e di ridurre al minimo lo sterro ed il riporto dello stesso.

Nella progettazione degli edifici verranno previsti dei volumi architettonici compatibili con il contesto ambientale circostante, curando principalmente le forme architettoniche ed il loro posizionamento all'interno delle aree di galleggiamento. Si privilegia lo sviluppo degli organismi architettonici con un andamento volumetrico in orizzontale per inserirsi compatibilmente con il contesto paesistico esistente ed apportando minimi interventi di sterro e riporto sull'area.

TIPOLOGIA DELLE ARCHITETTURE

Le tipologie architettoniche in progetto prevedono la realizzazione di edifici unifamiliari di pregio dotati di massimo due piani fuori terra, attornati da adeguati lotti a verde piantumati.

Il complesso immobiliare in progetto è composto da n.4 tipologie di edifici unifamiliari.

La tipologia 1 è composta da n.3 unità unifamiliari identiche poste nella parte più bassa nella zona sud-est; la tipologia 2 è molto simile a quelle precedenti (sia per forma che per materiali), è posta anch'essa nella zona sud-est del lotto e si differenzia in quanto è lievemente più grande.

La tipologia 3 posta a monte sul lato sud-ovest mantiene le stesse caratteristiche tipologiche delle precedenti tipologie e si differenzia sostanzialmente dalle altre per una diversa disposizione planimetrica, con un andamento orizzontale, e per la dotazione di un piano seminterrato.

La tipologia 4 è composta da n.3 unità unifamiliari identiche, poste a monte del lotto in posizione nord-ovest, con tipologie costruttive omogenee al restante ambito di trasformazione e con un andamento volumetrico concentrato che si sviluppa anche in verticale con una porzione di piano primo.

In tutte le unità residenziali previste potranno essere realizzate parti semi e/o interrate per la realizzazione di autorimesse e spazi accessori quali locali di sgombero, cantine, lavanderie, locali tecnici, caldaia.

Gli edifici a destinazione residenziale previsti, pur differenziandosi con delle peculiarità riferite all'ubicazione di ognuno in rapporto alla posizione su cui insisteranno, rispetteranno un linguaggio architettonico comune utilizzando forme, tipologie e materiali di finitura caratteristiche dei luoghi, al fine di ottenere un complesso architettonico dotato di un livello qualitativo elevato.

L'intervento richiede una certa flessibilità per le scelte tipologiche in quanto la minuziosa scelta progettuale relativa ad ogni nuovo organismo architettonico nasce da una puntuale correlazione con il contesto paesistico esistente. Le coperture sono previste con sistemi semplificati con andamento a falda intervallati da setti strutturali rivestiti in pietra.

Gli elementi architettonici principali delle abitazioni, come gli ingressi, i porticati, gli spazi finestrati saranno particolarmente curati per poter garantire un rapporto di continuità tra il "dentro" e il "fuori" delle unità residenziali con il paesaggio circostante esistente.

Le aperture finestrate potranno essere di grandi dimensioni per poter vivere all'interno delle abitazioni le emozioni trasmesse dalla natura circostante.

Gli ingressi carrai, pedonali, i cancelli d'ingresso e gli spazi a parcheggio interni alle proprietà saranno studiati nel dettaglio per inserirsi compatibilmente con

l'ambiente esistente, definire con la loro presenza le funzioni intorno allo spazio abitativo, ma sempre con rispetto del contesto paesistico e mimetizzarsi in esso.

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

Le otto unità immobiliari in progetto sono classificabili in n.4 differenti tipologie che vengono catalogate e specificate sulla tavola n.7 dove si esplicitano i calcoli delle superfici, dei volumi, delle superfici coperte e dei parcheggi pertinentenziali richiesti per legge.

La volumetria dell'ambito di trasformazione AT1 massima prevista relativa al bando presentato in data 02/03/2016 è di mc. 3.500,00.

I criteri utilizzati per il calcolo dei parametri edilizi, come ben esplicitato nella tavola n.7, sono:

- ALTEZZA DEI FABBRICATI:
 - N°2 piani abitabili fuori terra;
 - N°1 piano di servizio completamente interrato.

- SUPERFICIE COPERTA:
 - 0,30 mq/mq lotto.

- VOLUME:
 - Calcolato moltiplicando la S.L.P. per l'altezza teorica dell'interpiano di mt. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva, salvo che per i sottotetti agibili e i soppalchi per i quali sarà da considerare l'altezza media reale. Qualora l'interpiano reale superi i mt. 4,50 di media, la quota eccedente di altezza incrementerà quella teorica di cui sopra.

- DISTANZA FRA GLI EDIFICI:
 - Mt. 10,00 tra le superfici coperte, salvo deroghe concesse per distanze inferiori tra edifici ed autorimesse non finestrate.

- DISTANZA DAI CONFINI:
 - Mt. 5,00 dalle superfici coperte ai confini.

- **DISTANZA DALLA STRADA PUBBLICA:**

- Mt. 5,00 dalle superfici coperte alla strada.

Si ammettono inoltre delle distanze inferiori a mt. 5,00 in deroga dei box dai confini con la viabilità pubblica, previa Convenzione Confinaria e versamento degli oneri previsti.

- **SUPERFICIE LORDA DI PIANO (SLP)**

E' la somma delle seguenti superfici, considerate al lordo dei muri e delle pareti perimetrali:

- a) Le superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali;
- b) Le superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con requisiti di agibilità;
- c) Le superfici dei sottotetti agibili;
- d) Le superfici dei soppalchi;
- e) Le altre superfici calpestabili coperte in misura superiore a quelle previste come non computabili.

Sono escluse dal computo:

- a) Le autorimesse pertinenziali, purché all'interno dalla sagoma dell'edificio, con i relativi spazi di manovra e di accesso e che abbiano altezza non superiore a m. 2,50;
- b) Le autorimesse pertinenziali interrate esterne al sedime del fabbricato, con i relativi spazi di manovra e di accesso qualora la superficie sia inferiore al 100% della superficie coperta, con altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- c) Le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a cantine o locali accessori asserviti alla residenza purché con altezza netta interna non superiore a m. 2,50; qualora per comprovate necessità costruttive si renda necessaria un'altezza dei locali accessori superiore, la parte eccedente inciderà nella determinazione del volume del fabbricato; Sono comunque escluse dal computo le superfici seminterrate "a servizio di funzioni sovrastanti" di cui al presente capoverso, la cui soletta di copertura emerga all'estradosso, rispetto alla quota zero del terreno in misura non superiore a 1,00 metro;

d) Le superfici dei sottotetti non agibili aventi altezza media inferiore a m 2,00, misurata all'intradosso dei travetti, e falde con pendenza inferiore al 35%.

Le snr dei sottotetti con altezza media superiore a m. 2,00; realizzati a falda continua come da prescrizione della Soprintendenza prot. n°29501 del 06/09/2016, prot. Comune di Missaglia n°14884 del 07/09/2016 (Autorizzazione Paesaggistica del P.A.); dovranno essere rese perpetuamente a servizio delle unità sottostanti e non potranno mai essere rese indipendenti;

e) Le superfici adibite a servizi tecnici dei fabbricati: vani montacarichi e ascensori con relativi locali macchine, centrali termiche e di condizionamento, cabine elettriche;

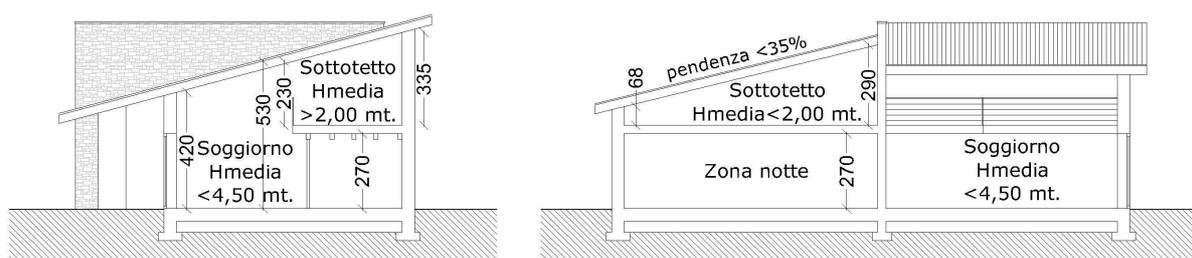
f) I vani scala afferenti a più unità immobiliari non accessorie (più di 1), gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi;

g) Le logge e i porticati aperti, almeno su due lati, entro un limite massimo del 20% della S.L.P. di piano;

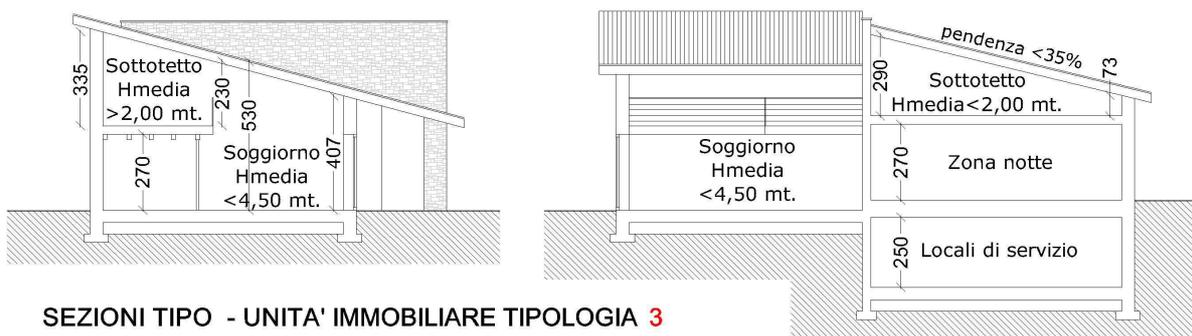
h) Gli spazi comuni afferenti a più unità immobiliari, costituiti da collegamenti orizzontali e verticali;

i) Le superfici al piano terra di edifici su "pilotis";

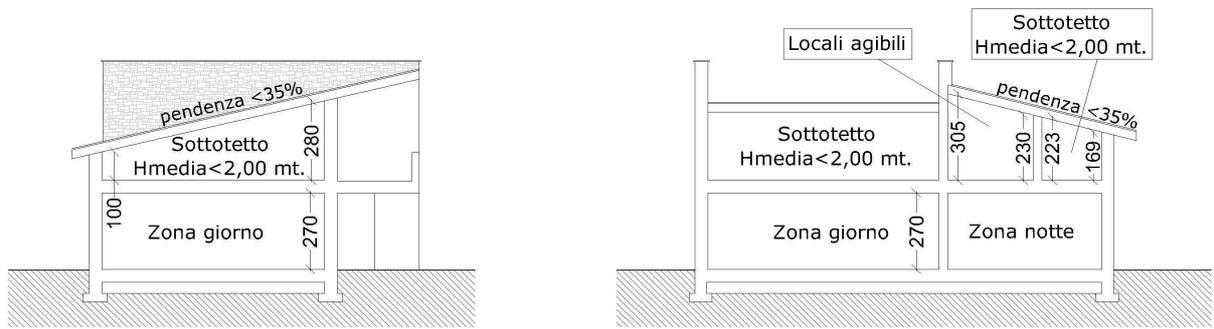
l) Sono escluse dal computo della slp roulottes, gazebi, pergolati ed altri elementi caratterizzati da strutture facilmente rimovibili; ovvero strutture non collegate permanentemente a terra ma solo appoggiate o accostate a pareti.



SEZIONI TIPO - UNITA' IMMOBILIARI TIPOLOGIA 1 e 2



SEZIONI TIPO - UNITA' IMMOBILIARE TIPOLOGIA 3



SEZIONI TIPO - UNITA' IMMOBILIARI TIPOLOGIA 4