

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

ANDREA
|
EGORARO
ARCHITETTO

**Piano di Lottizzazione
di iniziativa privata denominato**

“CAVAION”

INTEGRAZIONE N°2

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano di iniziativa privata denominato “Cavaion”, individuato catastalmente al Fg 8°, mapp. 359 – 1058 – 1060 - 1062, è redatto in conformità al vigente strumento urbanistico ed è soggetto alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (d'ora innanzi NTO del PI) e agli altri regolamenti comunali vigenti.

Sono considerate di carattere obbligatorio e quindi non suscettibili di deroga, le norme e prescrizioni riguardanti gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e qualsiasi altra norma ed indicazione esplicitamente riportata nei successivi articoli o nelle tavole di progetto, che fanno parte integrante del piano di lottizzazione.

L'area in oggetto è individuata come “zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04” (**accordo n.6**), normata dall'art. 6 delle NTO del Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011.

La convenzione urbanistica deve essere stipulata entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione comunale che ne approva lo schema, pena la decadenza dell'istanza di attuazione dello strumento urbanistico cui fa riferimento e della relativa domanda di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione previste. In tal caso sarà necessario presentare una nuova istanza di attuazione del piano urbanistico e delle opere di urbanizzazione.

Art. 2 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione all'interno delle stesse, è regolata attraverso l'applicazione dei dati metrici e dei parametri riportati nelle tavole di progetto del PdL, nei fascicoli ad esso allegati e dalle N.T.O. del Piano degli Interventi e del regolamento edilizio comunale vigenti al momento dell'adozione del presente piano.

2. Nelle tavole di progetto del PdL (in particolare n°4) sono individuati i lotti che rappresentano l'ambito dell'intervento edilizio. Per ogni singolo lotto sono riportati i seguenti dati metrici:

- a) superficie fondiaria;
- b) volume massimo realizzabile;
- c) limite massimo di edificazione fuori terra;
- d) distanze da strade e confini.

Nelle tavole di progetto del PdL per ogni singolo lotto è identificato il limite di edificazione fuori terra dove, nel rispetto di tutte le normative, devono essere collocate le costruzioni e devono altresì risultare inserite le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra. In particolare i dati tecnici relativi ai singoli lotti sono:

- lotto 1:	superficie fondiaria	mq 771
	volume massimo realizzabile	mc 1200
	superficie coperta massima	mq 355
- lotto 2	superficie fondiaria	mq 809
	volume massimo realizzabile	mc 1259
	superficie coperta massima	mq 379
- lotto 3	superficie fondiaria	mq 769
	volume massimo realizzabile	mc 1196
	superficie coperta massima	mq 353
- lotto 4	superficie fondiaria	mq 996
	volume massimo realizzabile	mc 1359
	superficie coperta massima	mq 414
- lotto 5	superficie fondiaria	mq 904
	volume massimo realizzabile	mc 1233
	superficie coperta massima	mq 370

3. L'edificazione potrà coprire l'intera estensione dell'area identificata col limite massimo di edificazione fuori terra, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito dal Piano di Lottizzazione.

4. E' ammessa la possibilità di realizzare delle costruzioni in aderenza fra i vari lotti, previo accordo tra i confinanti a condizione di presentare un progetto edilizio unitario.

5. E' concesso realizzare, fatta salva la massima volumetria edificabile, nel rispetto dei parametri e delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti:

a) l'accorpamento di uno o più lotti;

b) la divisione di un lotto in due lotti o più frazioni dello stesso;

c) il trasferimento del volume edilizio tra i singoli lotti (purché confinanti), previo atto notarile di cessione registrato e trascritto; l'atto notarile non è necessario se la proprietà dei lotti interessati è la medesima e purché sia presentato un progetto unitario per l'edificazione.

d) costruire all'interno di ogni singolo lotto due o più edifici distinti nel rispetto della distanza di mt 10,00 tra fabbricati.

6. L'altezza massima degli edifici è di 7,00 mt. Per il calcolo dell'altezza massima si fa riferimento a

quanto indicato nell'art. 13,3 delle NTO del Piano degli Interventi vigente, precisando che la quota minima è quella indicata nella tavola 9 del Piano risultante dalle opere di sistemazione del terreno (quote di progetto). La quota minima coinciderà con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato.

7. L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno dei lotti appartenenti al PdL, dovrà essere adibita ad usi conformi alla destinazione d'uso degli edifici stessi, privilegiando per quanto possibile una loro opportuna sistemazione a verde con piantumazione preferibilmente di essenze arboree autoctone, e opportuna pavimentazione degli accessi e degli eventuali percorsi in conformità al Regolamento Edilizio e potrà essere recintata sempre nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio.

8. Gli accessi carrai indicati nelle tavole di piano potranno essere modificati, nella forma o nel numero, solo se viene mantenuta la quantità di standards urbanistici previsti nella convenzione urbanistica del presente piano, se viene mantenuto il numero degli stalli per parcheggio, e se la progettazione complessiva sia migliorativa dal punto di vista urbanistico e di sicurezza stradale rispetto a quella approvata; l'autorizzazione del/i nuovo/i accesso/i carrai, nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada, potrà avvenire con l'approvazione del Permesso di Costruire dei fabbricati.

9. Le distanze minime da rispettare dai confini, fra gli edifici e dalle strade, sono individuate dall'ambito d'intervento rappresentato nelle tavole di progetto del PdL. Queste, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 02.04. n.1444 e dello strumento urbanistico vigente, possono stabilire per dette distanze, delle misure inferiori rispetto a quanto indicato nelle NTO dello strumento urbanistico vigente.

10. Sono comunque da rispettare, se non evidenziate, le seguenti distanze minime:

a) distanza dai confini: 5,00 mt. salvo differenti accordi fra i confinanti, previa la presentazione di un progetto edilizio unitario, rispettando altresì i limiti previsti dall'ambito individuato nelle tavole di piano, e la stipula di un atto notarile registrato e trascritto;

b) distanza tra i fabbricati: 10,00 mt

c) distanza dalle strade degli edifici entro e fuori terra : 7,50 mt o altresì 5,00 mt nel caso venga rispettato l'allineamento tra gli edifici (come indicato nella tavola 4 di progetto).

11. Tutte le costruzioni interrato, ossia poste ad una quota inferiore a quella del piano di campagna indicato nella tavola n°9, non concorrono nel calcolo dei volumi e sono regolamentate dalla normativa allegata al vigente strumento urbanistico e secondo le disposizioni contenute nelle N.T.O..

12. È ammesso l'inserimento di logge e porticati interni o esterni all'edificio. Tali elementi devono comunque risultare all'interno dell'ambito edificabile e possono essere scomputati secondo le disposizioni contenute nelle N.T.O.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree edificabili del PdL “Cavaion”, la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono ammesse anche destinazioni d'uso differenti, purché compatibili con la residenza, come indicato nell'art. N°16 delle NTO del PI. Nel caso in cui il progetto edilizio preveda l'inserimento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma con essa compatibili, bisognerà reperire ed ubicare all'interno del lotto interessato tutti gli spazi a standard occorrenti e mancanti rispetto a quelli previsti nel PdL. Questi saranno calcolati in base a quanto previsto nella normativa urbanistica vigente al momento della presentazione del progetto edilizio. I nuovi spazi da adibire a standards, devono essere reperiti nell'ambito della superficie di pertinenza del lotto oggetto d'intervento. E' concesso usufruire a tal fine anche di spazi posti all'interno degli edifici, purché ne sia garantito l'accesso e l'uso pubblico con atto notarile registrato e trascritto.

Art. 4 – VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Non costituiscono variante al Piano di Lottizzazione le leggere modifiche al tracciato delle strade, ai marciapiedi, e le piccole modifiche agli standards che non comportino la diminuzione della superficie degli standard e che siano giustificate da motivi tecnici. Non costituiscono variante neppure gli spostamenti e le modifiche alle reti tecnologiche interrato.

Art. 5 - STRALCI FUNZIONALI

Il Piano di Lottizzazione non può essere attuato per stralci funzionali ma con un intervento unitario.

Art. 6 - PARCHEGGI PRIVATI

In conformità a quanto previsto dalla L. 122/89 e dallo strumento urbanistico, all'interno delle singole unità di progettazione devono essere reperiti adeguati spazi per parcheggi privati, in relazione alle diverse destinazioni d'uso consentite dal P.d.L.. Tali aree potranno anche essere ricavate in spazi interrati all'interno delle unità minime di progettazione.

Art. 7 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Le aree pubbliche previste nel presente piano dovranno essere accessibili ai sensi del DM 14.6.1989 n.236 e del DPR 24.7.1996 n. 503. A tale scopo nell'apposita tavola di progetto n. 5 dovranno essere rispettate in particolare le seguenti norme:

- a. marciapiedi, percorsi pedonali e pavimentazioni: dovranno essere previsti percorsi accessibili ai sensi del D.M. 236 sopra citato. Gli scivoli per raccordare piani diversi andranno realizzati nelle posizioni più convenienti e comunque in corrispondenza dei passaggi pedonali

e in corrispondenza o in prossimità degli ingressi ai lotti. Si applicano le norme contenute ai punti 8.2.1-8.2.2 DM citato.

b. parcheggi: un posto macchina dovrà avere dimensioni e caratteristiche da essere utilizzabile da un disabile. Si applicano le norme contenute al punto 8.2.3 DM 236 citato.

2. I progetti edilizi dovranno essere conformi alle norme contenute nella legge 13/89 e successive modifiche, per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 8 - RETI TECNOLOGICHE

Ogni lotto dovrà essere servito delle seguenti reti tecnologiche: fognatura acque nere, fognatura acque meteoriche, acquedotto comunale, energia elettrica, rete telecom, rete infrastrutture digitali e rete gas. Le infrastrutture saranno interrate. E' ammessa un'organizzazione delle reti diversa da quella prevista dalle tavole di lottizzazione in base ad esigenze di ordine tecnico e/o a richieste delle aziende erogatrici. L'illuminazione pubblica verrà eseguita come indicato nella tavola 7. Tipo e caratteristiche degli apparecchi saranno concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale. Va in ogni caso rispettata, nella scelta e disposizione dei corpi illuminanti la LR 22/1997 sull'inquinamento luminoso. La gestione e la manutenzione della linea privata di allaccio alla fognatura acque nere su via Igna (tavola 6 del PdL) sarà a carico dei proprietari degli edifici che saranno costruiti all'interno del PdL. Lo smaltimento delle acque meteoriche nei singoli lotti avverrà tramite allaccio alla fognatura acque bianche della lottizzazione, che a sua volta prevede lo scarico a portata limitata sul torrente Igna previa realizzazione di un bacino di invaso (si veda *studio di compatibilità idraulica* a firma del Geol. Massagrande Andrea e tavola 6 di progetto). Tale sistema di smaltimento prevede la realizzazione di una serie di opere fuori ambito di lottizzazione ossia porzioni dei mappali 194 – 197 – 1057 – 1061 del foglio 8. di proprietà della ditta committente.

1. Lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno dei singoli lotti prevede l'allaccio alla fognatura acque bianche di progetto (tavola n°6) tramite dei pozzetti di consegna in cls 60 x 60 cm, e una tubazione Ø160 mm in PVC. Per la fognatura acque nere è previsto un pozzetto in cls 60 x 60 cm in ogni lotto, collegato al pozzo di consegna alla linea pubblica da una tubazione privata in polietilene DN 63.

2. La rete acque meteoriche sarà di gestione pubblica per il tratto che ricade nelle aree che verranno cedute al Comune (strade, parcheggi, marciapiedi), mentre i tratti all'interno dei lotti e le opere di mitigazione fuori ambito di Lottizzazione saranno gestite e manutentate dai proprietari dei singoli lotti (si veda schema tavola grafica n°6). In particolare in relazione al bacino di invaso, come indicato nello studio di compatibilità idraulica a firma del Geol. Andrea Massagrande, si prescrive la pulizia e la manutenzione periodica del dispositivo di laminazione e delle vasche di decantazione, nonché lo sfalcio e la sistemazione del bacino d'invaso.

Art.9 – VOLUMI INTERRATI

A fronte della situazione idrogeologica riscontrata nell'area di intervento, si prescrive che tutti gli eventuali volumi interrati dovranno essere completamente impermeabilizzati attraverso sistemi a tenuta eseguiti con membrane bentonitiche o simili. In particolare, qualora vengano realizzate bocche da lupo esse non dovranno essere “a perdere”, ma completamente rivestite con membrana impermeabile e laddove fosse necessario eseguire degli scivoli d'accesso, si dovrà isolarli completamente rispetto al terreno, creando una sorta di “scatola stagna”.

Art. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE

Potranno essere rilasciati singoli permessi di costruire dopo l'avvenuta dichiarazione di “Inizio Lavori” relativa alle opere di urbanizzazione previste dal PdL.

Zugliano, Ottobre 2015

- il committente -
Avv. Dal Ferro Francesco

- Il Progettista -
Arch. Pegoraro Andrea