

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA



ARCH. DOTT. PEGORARO ANDREA

Via E. Fermi, 15 – 36030 ZUGLIANO (VI)

Tel e fax 0445/872551

e-mail [architetto.pegoraro@gmail.com](mailto:architetto.pegoraro@gmail.com)

C.F. PGRNDR88A30L157P – P. IVA 03882070240

**Piano di Lottizzazione**  
**di iniziativa privata denominato**  
**“DALLE CARBONARE BASILIO”**

*AGGIORNAMENTO N.2*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI**

Il Piano di iniziativa di iniziativa privata denominato “Dalle Carbonare Basilio” 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, dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (d’ora innanzi NTO del PI) e degli 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.10**), normata dall’art. 6 delle NTO del PI approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011.

## **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 nelle presenti norme. Per le parti non in contrasto valgono le N.T.O. allegate allo strumento urbanistico vigente.

2. Nelle tavole di progetto del PdL (in particolare tav. 3) è individuato con la lettera E un unico lotto edificatorio. I dati edilizi sono i seguenti:

- a) superficie fondiaria mq 6.455;
- b) volume massimo realizzabile mc 7.795;
- c) superficie coperta massima mq 3.118;
- d) altezza massima degli edifici mt 7,00;
- e) distanze tra edifici mt 10,00;
- f) limite massimo di edificazione fuori terra (definito come da tavola 3).

3. La tavola 3 del PdL prescrive la realizzazione di un unico accesso carrabile ed indica un’ipotesi di suddivisione dei lotti. Tali ipotesi non è vincolante. Il lotto può essere suddiviso in più lotti con obbligo di utilizzo dell’accesso carraio realizzato, previa presentazione di un progetto unitario e rilascio di un permesso di costruire, nel rispetto dei dati edilizi indicati al precedente punto 2) delle presenti Norme. Nelle tavole di progetto del PdL è indicato il “*limite massimo 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.

4. Il calcolo dell'altezza massima degli edifici è regolamentata dalla normativa dello strumento urbanistico vigente. La definizione della *quota minima* per il calcolo dell'altezza massima dei fabbricati (rif. art. 13.3 delle NTO del PI), sarà stabilita con il progetto unitario indicato al precedente punto 3) delle presenti Norme.

5. 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.

6. Tutte le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo dei volumi e sono regolamentate dalla normativa allegata al vigente strumento urbanistico e secondo le disposizioni contenute nelle NTO del PI.

### **Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO**

Nelle aree edificabili del PdL “Dalle Carbonare Basilio”, la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono ammesse anche destinazioni d'uso differenti, purché compatibili con la residenza, come indicato all'art. 16 delle NTO del PI.

Qualora necessario, nel caso in cui il progetto edilizio preveda l'inserimento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, 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 unitario.

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 con atto notarile registrato e trascritto.

### **Art. 4 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Non costituiscono variante al Piano di Lottizzazione le modeste modifiche alla posizione dell'accesso carraio (fermo restando l'obbligo dell'arretramento dal sedime stradale previsto), al marciapiede e le piccole modifiche alle aree a 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 purchè eseguite nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti gestori. Per tali modifiche dovrà essere presentato, prima del completamento dei lavori, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

#### **Art. 5 - 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. 6 - 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 DM 24.7.1996 n. 503. A tale scopo dovranno essere rispettate in particolare le seguenti norme:

a. marciapiedi, percorsi pedonali e pavimentazioni: dovranno essere previsti percorsi accessibili ai sensi del D.M. 236/89 sopra citato e s.m.i.. Gli scivoli per raccordare piani diversi andranno realizzati nelle posizioni più convenienti e comunque in corrispondenza dei passaggi pedonali e in corrispondenza degli ingressi al parcheggio. 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 236/89 citato.

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

#### **Art. 7 - RETI TECNOLOGICHE**

Il PdL sarà servito delle seguenti reti tecnologiche: fognatura acque nere (linea privata), fognatura acque bianche, acquedotto comunale, energia elettrica, rete telecom, rete gas e rete pubblica illuminazione..

Le infrastrutture saranno interrate. E' ammessa un'organizzazione delle reti diversa da quella prevista alle 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 tav. 6. 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 Caldierino (tavola 7 del PdL) sarà a carico dei proprietari degli edifici che saranno costruiti all'interno del PdL.

Ogni edificio dovrà prevedere lo smaltimento delle proprie acque meteoriche all'interno del lotto di pertinenza tramite idonei manufatti e con divieto di allaccio alla rete fognaria.

E' obbligatoria l'installazione di vasche condensa grassi ai piedi delle colonne fognarie collegate alle cucine e lavanderie di ogni singola utenza

### **Art. 8 – TIPOLOGIA EDIFICI**

Nel redigere i singoli progetti edilizi, particolare cura ed attenzione, dovrà essere posta nella composizione volumetrica degli edifici, nella scelta dei dettagli e particolari costruttivi nonché dei materiali, rifacendosi ai concetti generali di semplicità ed armonia della costruzione.

Gli edifici saranno di norma in muratura intonacata e colorata. Sono ammessi i cappotti termici quale mezzi per il risparmio energetico. Sono ammessi rivestimenti differenti con finitura tipo faccia vista, parziali o totali delle facciate con i seguenti materiali:

- sasso locale;
- misto sasso – mattone.

La scelta di questo tipo di finitura deve essere armonicamente inserita nella composizione globale dell'edificio.

La colorazione delle facciate esterne degli edifici deve essere realizzata usando dei colori che siano in sintonia con l'aspetto dell'edificio e tutti gli elementi caratterizzanti la facciata, in modo da ottenere un risultato finale perfettamente armonico.

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

L'impianto forometrico delle facciate deve essere impostato secondo uno schema armonico che segua i principi della simmetria e dell'allineamento, conformandosi con il carattere dell'edificio.

Sono ammessi infissi esterni in legno, pvc o metallo, purchè il colore scelto sia in sintonia con l'edificio nel suo complesso. E' vietato l'uso di alluminio anodizzato.

I portoncini d'ingresso devono essere realizzati in sintonia con l'edificio; il loro disegno può essere di tipo innovativo purchè si armonizzi con l'edificio.

I camini e i loro comignoli avranno preferibilmente una forma tradizionale che deve essere in sintonia con gli elementi caratterizzanti l'edificio. E' ammesso l'utilizzo di comignoli di tipo prefabbricato in laterizio o qualsiasi altro materiale purché questi si integri con l'edificio.

Le cornici di gronda possono essere inclinate o piane. I canali di gronda e gli scarichi pluviali possono essere a profilo curvo o quadrato e realizzati utilizzando preferibilmente della lamiera di rame o acciaio. E' ammesso anche l'uso di lamiere pre-verniciate di colore uniforme che deve risultare in sintonia con i colori usati nel tinteggiare l'edificio

In deroga ai commi precedenti sono possibili soluzioni architettoniche alternative quando l'edificio sia progettato con criteri di risparmio energetico.

La pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza degli edifici, può essere realizzata indifferentemente con delle lastre in materiale lapideo oppure in calcestruzzo colorato oppure piastrelle. Qualsiasi tipo di pavimentazione scelto, è necessario risulti essere in perfetta sintonia con l'edificio nel suo complesso.

I materiali degli accessi carrai e pedonali devono risultare in sintonia con quelli utilizzati negli edifici. Le altezze dei cancelli e delle loro spalle o pilastri di sostegno non possono superare l'altezza di ml. 1,50.

I misuratori delle utenze pubbliche (acqua, gas ed energia elettrica) dovranno essere ubicati in apposite nicchie. Queste nicchie dovranno essere realizzate in modo da integrarsi perfettamente con le recinzioni degli edifici.

Zugliano, \_\_\_\_\_

- Il Progettista -

*Arch. Pegoraro Andrea*

.....

Il Proprietario

*Dalle Carbonare dott. Basilio*

.....