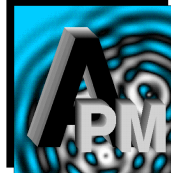


COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA



ARCH. DOTT. PEGORARO MARINO

via E. Fermi, 15 - 36030 ZUGLIANO (VI)

tel 0445/872551 fax 0445/333301

e-mail studio.pegoraro@libero.it

C.F. PGRMRN54L06M199Y - P. IVA 00517370243

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO**  
**“DALLE CARBONARE**  
**MAZZORAN”**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**INTEGRAZIONE N. 3**

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

Il Piano di iniziativa privata denominato “Dalle Carbonare / Mazzoran” individuato catastalmente al Fg. 16 di Zugliano nei mappali n. 434 (in parte), 418 (in parte) , è redatto in conformità al vigente strumento urbanistico ed è soggetto alle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali , nonché del PATI, del Piano degli Interventi, del Piano di Classificazione acustica comunale, del Codice Civile, il Codice Stradale, delle leggi Regionali e Statali di riferimento vigenti alla data di approvazione del presente piano.

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.7**), 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.

Il piano ha efficacia per dieci anni a partire dalla sua data di approvazione, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme.

## **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, nonché dal rispetto delle N.T.O. del Piano degli Interventi e del regolamento edilizio comunale vigenti al momento dell'adozione del presente piano.

I parametri del presente piano sono i seguenti:

Volume massimo realizzabile	1223.00 mc
Superficie coperta massima realizzabile	611.60 mq
Altezza massima realizzabile	7.00 m
Destinazione d'uso	residenziale

2. Nella tavola 5 di progetto del PdL si individua un lotto unico che rappresenta l'ambito dell'intervento edilizio. Per il lotto sono riportati i dati metrici sopra descritti, e l'ambito massimo di edificazione.

3. Le costruzioni e le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra devono essere collocate all'interno dell'ambito massimo di edificazione, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura.

Non è consentita la realizzazione di opere di qualsiasi genere (reti, scivoli di accesso, porticati ecc...) al di fuori dell'ambito massimo di edificazione.

4. E' concesso realizzare, fatta salva la massima volumetria edificabile, nel rispetto dei parametri e delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti, la divisione del lotto in due lotti o più frazioni dello stesso, fatto salvo il rispetto dell'ambito massimo di edificazione e dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

In caso di suddivisione in più lotti, quando viene presentato il progetto degli edifici dovrà essere allegato un elaborato grafico complessivo dell'intera lottizzazione che sostituisca e aggiorni la tav. 5 del piano di Lottizzazione, dove sono riportati i parametri edilizi di ogni lotto, e il criterio di ripartizione degli oneri concessori in percentuale in base alla massima potenzialità edificatoria di ciascun lotto sulla massima potenzialità edificatoria fuori terra totale del piano.

Nella tav. 5 di aggiornamento devono essere sempre verificabili e invariati nel loro complesso i parametri edilizi complessivi di progetto.

Il rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale costituisce anche variante alla tav. 5 di piano.

Gli interventi di nuova edificazione, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria del lotto.

**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, nel rispetto della percentuale di permeabilità definita dalle NTO del P.I. vigente; si dovrà privilegiare la sistemazione a verde, con piantumazione di essenze arboree autoctone, pavimentazione drenante degli accessi e degli eventuali percorsi e realizzazione delle recinzioni in conformità al Regolamento Edilizio vigente.

**6.** L'accesso carraio indicato nelle tavole di piano potrà essere modificato, nella forma o nel numero solo se viene mantenuta la quantità di standards urbanistici previsti nella convenzione urbanistica del presente piano, 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, contenente le tav. n. 4-5 di aggiornamento della disposizione e quantificazione degli standards e degli accessi da allegare al presente Piano di Lottizzazione.

**7.** 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 scomputati secondo le disposizioni contenute nelle NTO.

### **Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO**

Nelle aree edificabili del PdL "Dalle Carbonare/Mazzoran", la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico- ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose;

Possono essere ammesse attività di artigianato di servizio limitatamente al piano terra e primo, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq esclusa la superficie utilizzata a mostra dell'attività;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ULSS, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

#### **Art. 4 – DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO**

Il P.d.L. individua e quantifica gli standards primari di progetto per la sola destinazione residenziale, con un minimo di 8mq/ab di parcheggi pubblici e 5mq/mc di verde pubblico, considerato per ciascun abitante una volumetria pari 150 mc/ab riferita alla massima capacità edificatoria. Le definizioni planimetriche a verde e parcheggio sono prescrittive, non modificabili se non per minimi adattamenti che si rivelassero necessari in sede di progettazione esecutiva e/o materiale delle opere di urbanizzazione, rimanendo inalterate le superfici e le destinazioni delle aree a standards. Le modalità di cessione e manutenzione delle opere ed i terreni ove vengono reperiti gli standards saranno definite in sede di convenzione urbanistica.

In caso di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati residenziali in destinazione diversa, devono essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalle NTO del PI vigente al momento dell'adozione del presente piano, quali standard aggiuntivi a congruaggio di quelli già realizzati, mediante procedura di variante urbanistica del piano.

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti potrà avvenire con intervento diretto solo dopo l'avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione del piano, e la loro cessione o costituzione del vincolo ad uso pubblico. Per le attività commerciali, direzionali, produttive e turistico ricettive la superficie minima da destinare a parcheggio a servizio dell'attività con possibilità di uso pubblico, deve essere la maggiore tra quelle previste dalla legislazione in materia vigente. Le superfici a standard aggiuntivo vanno reperite nell'ambito della superficie fondiaria di pertinenza, anche

all'interno degli edifici (compresi i piani interrati) ed asservite ad uso pubblico con atto d'obbligo registrato. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

La superficie a tal fine destinata concorre comunque nel calcolo della superficie fondiaria.

Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso di edifici esistenti devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89. Ai fini dell'applicazione della legge 122/89, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta; tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% del parcheggio dovuto per legge.

Tali superfici integrative devono essere reperite anche nei seguenti casi:

- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili);
- cambio di destinazione d'uso, anche parziale e senza opere che sia "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standards);

#### **Art. 5 -ATTUAZIONE E VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano e dei fabbricati è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere, previa stipula notarile della convenzione urbanistica.

È consentito in fase di esecuzione, mediante il rilascio di un nuovo permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, apportare varianti non sostanziali al Permesso delle opere di urbanizzazione, che non comportino modificazioni planimetriche tali da alterare le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Le varianti alle reti tecnologiche devono essere autorizzate dagli enti gestori, o definite su richiesta degli enti gestori stessi.

Le varianti che non rientrano tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Lottizzazione che aggiorni gli elaborati allo stato attuato.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente convenzione e del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione. Ogni domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A. dovrà essere corredata da una planimetria del piano di lottizzazione, aggiornata con tutti i dati edilizio-urbanistici e stato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi scomputi, le reti tecnologiche ai complessi già realizzati ed a quelli oggetto della domanda stessa.

**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 e della DGR n. del 1428 /2011 . A tale scopo nell'apposita tavola di progetto n. 8 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. 7 - RETI TECNOLOGICHE**

Il lotto dovrà essere servito delle seguenti reti tecnologiche: fognatura comunale, acquedotto comunale, energia elettrica, rete telecom e rete gas, pozzi perdenti per lo smaltimento delle acque meteoriche delle aree pubbliche.

Le infrastrutture saranno interrato. 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. e nel computo metrico estimativo. Va in ogni caso rispettata, nella scelta e disposizione dei corpi illuminanti la LR n. 17 del 07.08.2009 sull'inquinamento luminoso.

Per il verde pubblico deve essere previsto almeno un allacciamento per la fornitura dell'acqua di irrigazione autonomo da quello dei lotti, comunque con gestione e spese a carico dei lottizzanti.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche del/i lotto/i si provvederà tramite pozzo perdente con dispositivi di filtraggio delle acque posto su area privata, previo dimensionamento predisposto da tecnico abilitato, e in presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 mq , sia previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc...) documentandone il dimensionamento. Si ricorda che il volume di stoccaggio deve considerare:

- la superficie del giardino/orto (è necessario 1 m<sup>3</sup> di acqua al giorno per ca. 200 m<sup>2</sup> di giardino)

- le dimensioni della copertura (un tetto di 100 m<sup>2</sup> può fornire 7÷10 m<sup>3</sup>/mese di acqua nel

periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/m<sup>2</sup> di precipitazione si può accumulare 1 m<sup>3</sup> di acqua).

### **Art. 8 – TIPOLOGIA EDILIZIA**

1. 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 devono avere una forma planimetrica e volumetrica estremamente semplice, riconducibile al parallelepipedo o alla armonica aggregazione di più forme parallelepipede.

Pur non essendo in zona caratterizzata da una certa uniformità tipologica e morfologica al fine di ottenere una certa omogeneità nell'edificazione della zona si prescrivono le seguenti indicazioni:

a. 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.

b. Si possono realizzare delle logge in arretramento rispetto alla muratura perimetrale, aventi una profondità di ml. 1,50. Come previsto dalla normativa vigente il loro volume non viene conteggiato ai fini edificatori.

c. Si possono realizzare dei portici la cui superficie è definita dalla normativa allegata al PI vigente. Come previsto da questa, il loro volume non viene conteggiato ai fini edificatori.

d. Si possono realizzare dei poggiali a sbalzo. La loro forma deve essere semplice, privilegiando quella rettangolare. Si possono realizzare dei portici la cui superficie è definita dalla normativa allegata al PI vigente. Come previsto da questa, il loro volume non viene conteggiato ai fini edificatori. I parapetti dei poggiali possono essere in metallo, realizzati con l'assemblamento di elementi semplici. Oppure si possono realizzare in muratura che dovrà essere rifinita con lo stesso materiale usato nelle facciate. E' ammesso l'utilizzo di elementi in calcestruzzo facciavista.

e. 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.

I fori possono essere riquadrati con una cornice in materiale lapideo che può avere il cavalletto dritto oppure leggermente arcuato. Sono ammesse delle soluzioni alternative che prevedono delle cornici realizzate con l'intonaco in rilievo, oppure delle cornici solamente disegnate con la tinteggiatura delle pareti, purchè il tutto risulti perfettamente in sintonia con l'edificio.

Per oscurare i fori è ammesso l'uso di balconi e avvolgibili, utilizzando dei colori che siano armonizzati ed in sintonia con l'edificio nel suo complesso.

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

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.

*f.* I tetti degli edifici possono essere a due falde o a padiglione, privilegiando la soluzione del tetto a capanna anche a falde asimmetriche; soluzioni progettuali innovative (quali tetti piani, a botte o altro) saranno sottoposte alla preventiva valutazione della Commissione edilizia.

I manti di copertura degli edifici saranno preferibilmente in coppi o monocoppo; possono essere ammessi altri tipi di materiale per il manto di copertura (alluminio, rame o lamiera preverniciata), con colorazioni e tonalità differenti, solo per soluzioni progettuali innovative che saranno sottoposte alla preventiva valutazione della Commissione edilizia.

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 purchè questi si integrino con l'edificio.

*g.* 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.

*h.* In deroga ai commi precedenti sono possibili soluzioni architettoniche alternative quando l'edificio sia progettato con criteri di risparmio energetico. Il risparmio energetico deve essere certificato dalla certificazione energetica che attesti la classe dell'edificio.

*i.* 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.

- j.* Le rampe carraie di accesso al piano interrato devono avere una pendenza massima del 20%.
- k.* 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.
- l.* 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, Maggio 2012