

PUA

PIANO
URBANISTICO
ATTUATIVO

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 6 Accordo n. 28 di convenzione ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/04

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "**ANTICO VIVAIO**"

DITTA:

ZANIN ITALIA, CANOVA AMEDEO, CANOVA FRANCESCA, BAGGIO VINICIO, CAROLLO
FIORENZA, CAROLLO MADDALENA, ORIENTE GABRIELE FRANCESCO, ORIENTE DOMENICA,
PASIN MARIA, GUIDI ALESSANDRO E MENEGOZZO FLAVIO

DATA Agosto 2017

Tecnici:

- Art. 01 – DISPOSIZIONI GENERALI**
- Art. 02 – ORDINAMENTO DEI DOCUMENTI DI PIANO**
- Art. 03 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**
- Art. 04 – SPECIFICHE SUGLI STANDARD URBANISTICI**
- Art. 05 – DESTINAZIONI D'USO IMMOBILI ESISTENTI E DI PROGETTO**
- Art. 06 – SPECIFICHE SULLE DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI**
- Art. 07 – SPECIFICHE CONCERNENTI IL LOTTO N. 2**
- Art. 08 – INTERVENTI EDILIZI NEI LOTTI CON EDIFICI ESISTENTI**
- Art. 09 – SPECIFICHE INTERVENTI PIANI INTERRATI**
- Art. 10 – SPECIFICHE SULLE VARIANTI DEL PdL.**
- Art. 11 – PARCHEGGI PRIVATI**
- Art. 12 – RETI TECNOLOGICHE**
- Art. 13 – SCARICO ACQUE METEORICHE**
- Art. 14 – DISPOSIZIONI PLANO-VOLUMETRICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE**
- Art. 15 – RECINZIONI SU LOTTI INTERESSATI A MITIGAZIONE IDRAULICA**
- Art. 16 – DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata denominato "Antico Vivaio" è redatto in base alle correnti norme di cui allo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Zugliano. L'area in oggetto è individuata come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004" (**Accordo n.28**), normata dall'art. 6 delle NTO del Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 08/07/2013 (Variante N. 6).

L'attuazione deve essere preceduta da Convenzione Urbanistica stipulata entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione comunale che ne approva lo schema, pena la decadenza dell'istanza 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 – ORDINAMENTO DEI DOCUMENTI DEL PIANO

Nel caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano e i relativi elaborati grafici, prevalgono le suddette Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano e la relativa Relazione, prevalgono le suddette Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso di contrasto tra elaborati grafici del presente Piano e la relativa Relazione, prevalgono i gli elaborati grafici. Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici del presente Piano prevalgono gli elaborati grafici a scala di maggior dettaglio. Per quanto non previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alla Legge urbanistica regionale, alle leggi riguardanti la materia edilizia, al Codice Civile, al Codice Stradale, alle Norme Tecniche Operative PATI e al Piano degli Interventi, nonché al Regolamento Edilizio Comunale e al Piano di Classificazione acustica comunale, vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Art. 3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'utilizzazione dell'area e l'edificazione all'interno della stessa, è normata attraverso l'applicazione dei dati metrici e dei parametri riportati nelle tavole di progetto del Piano di Lottizzazione, negli altri allegati e nelle presenti norme. Per le parti non in contrasto valgono le N.T.O. allegate allo strumento urbanistico vigente. Nelle tavole di progetto del PdL sono individuati i lotti che rappresentano l'ambito dell'intervento edilizio. La volumetria e la superficie di copertura massima derivano dal dimensionamento di quanto sotto esposto.

Qui di seguito s'illustrano gli Standard urbanistici con il dimensionamento del PdL

- Indice di edificabilità territoriale 0,80 mc/mq.
- Altezza massima dei fabbricati non superiore a m 7,00.

- Rapporto di copertura massimo del 40% della superficie territoriale.
- Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00; distanze relative a specifici casi si rimanda all'art. 6 delle presenti NTA.
- Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00; distanze relative a specifici casi si rimanda all'art. 6 delle presenti NTA.
- Tipologia edilizia: isolata unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Superficie totale ambito di progetto mq 15.533,00

Superficie Territoriale per il calcolo degli standard mq 13.554,00

INDICI E PARAMETRI

Indice di edificabilità mc/mq 0,80

Volume massimo edificabile = mc 10.843,20

Rapporto di copertura territoriale max 40% = mq 5.421,60

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

residenziale e come indicato all'art. 16 delle N.T.O. del P.I.

CALCOLO STANDARD PER LA RESIDENZA

Abitanti Teorici unità 72,29 # 73,00 (arrotondato)

standard primario: parcheggio mq/ab (coeff. 8,00 x 73 ab.) = 584,00 mq

standard primario: verde mq/ab (coeff. 5,00 x 73 ab.) = 365,00 mq

totale standard primario da reperire (584,00 + 365) = 949,00 mq da reperire

VERIFICA STANDARD - SUPERFICI DI PROGETTO

standard primario di progetto (parcheggio + verde) 971,00 mq > standard minimo da reperire 949,00 mq

Art. 4 – SPECIFICHE SUGLI STANDARD URBANISTICI

Gli standards primari di progetto con riferimento alla destinazione residenziale, sono equiparabili con un minimo di 8 mq/ab di parcheggi pubblici e 5mq/mc di verde pubblico, valutando per ciascun abitante teorico una volumetria pari 150 mc/ab, riferita alla massima capacità edificatoria. La cessione e manutenzione delle opere e i terreni, ove sono reperiti gli standards, saranno regolamentate in sede di convenzione urbanistica. Gli inquadramenti planimetrici a verde e parcheggio sono rettificabili per trascurabili adattamenti se in fase di progettazione esecutiva emergessero complicazioni tecniche; dovranno comunque rimanere invariate le superfici e le destinazioni delle aree a standards. La superficie coperta massima da sviluppare nei lotti è definita nel 40% della

superficie territoriale, ed è ripartita sui singoli lotti. L'altezza massima degli edifici è di mt 7,00. Per il calcolo dell'altezza massima si fa riferimento a quanto indicato all'art. 13.3 delle NTO del P. I., precisando che la quota minima sarà comunque definita nei progetti unitari. La quota 0.00 di riferimento per il calcolo del volume per ogni singolo progetto è attribuita alla quota strada posta fronte lotto; tranne i lotti n. 10, 11, 12, 13 dove la quota di riferimento sarà specificata nelle sezioni presenti nella tav. grafica n. A_06. Su tali lotti, qualora non si provveda al riporto di terreno previsto nel PdL, la quota di riferimento per il calcolo dei volumi e dell'altezza del fabbricato sarà quella del piano campagna esistente. Nel caso il lotto sia prospiciente su due strade si dovrà considerare la quota media tra le due. La volumetria all'interno dei lotti potrà essere realizzata anche per volumi tra loro distinti e staccati nel rispetto delle distanze tra fabbricati. E' ammessa la trasposizione della volumetria edificabile da un lotto a un altro nel limite massimo del 15% da ogni lotto, mediante presentazione di progetto unitario sottoscritto dai proprietari dei due lotti o previa registrazione e trascrizione di atto notarile. 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. Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile. Viste le caratteristiche particolari del sito, la permeabilità dovrà essere accertata nella relazione geologica allegata ad ogni singolo intervento. Nei nuovi insediamenti, in presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 mq, dovrà essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura, da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc...); i raccoglitori che verranno posti in opera (adeguatamente dimensionati e documentati successivamente) saranno provvisti di dispositivo di troppo pieno, che permetterà l'allontanamento delle acque in eccesso nella condotta pubblica. Si ricorda che il volume di stoccaggio deve considerare:

- la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino)
- le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7÷10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/m² di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI E DI PROGETTO

Nelle due aree già edificate sono presenti immobili con destinazione d'uso residenziale, tipologie che non contrastano con quanto riportato nelle N.T.O. del P.I.; le restanti aree edificabili inserite nel PdL "Antico Vivaio", avranno una prevalente destinazione d'uso residenziale. Come disciplinato dall'art. 16 delle NTO del PI, sono permesse anche

destinazioni d'uso differenti, purché compatibili con la residenza. Nel caso in cui il progetto edilizio preveda l'inserimento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, gli standards ulteriori rispetto a quelli previsti nel PdL. devono essere reperiti nell'ambito della superficie di pertinenza del lotto; è possibile recuperare spazi anche all'interno degli edifici (compresi i piani interrati) ed asservite ad uso pubblico con atto d'obbligo registrato e trascritto.

Art. 6 – SPECIFICHE SULLE DISTANZE DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI

Le distanze minime da rispettare misurate in proiezione orizzontale dai confini, fra gli edifici e dalle strade, sono individuate dall'Ambito d'intervento rappresentato nelle tavole di progetto del PdL (tav. A_04). Sono ammesse distanze inferiori dai confini rispetto a quanto riportato nell'art. 3, nello specifico lungo il perimetro dei lotti ove sono insediati gli edifici esistenti e a confine con l'area pubblica destinata a standard da cedere, così come riportato nell'art. 8 della convenzione e rappresentato graficamente nella tav. A_04.

Tra fabbricati, nel caso di pareti prive di finestre, si possono tenere i m 5,00 o costruire direttamente in aderenza. Per gli edifici che non si fronteggino la distanza sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a m 5,00. In caso di pareti finestrate si dovranno rispettare i 10,00 m.

Art. 7 – SPECIFICHE LOTTO N. 2

Distanze specifiche sono previste per il lotto n. 2, sul quale si dovranno rispettare i 6,50 m. dal confine verso il canale Valle Grossa, con l'obbligo di ottenimento di autorizzazione idraulica, nonché il rispetto delle DPA dalle linee elettriche sospese, come prescritto dall'ENEL con nota del 30/09/2015 prot. 0814091, che fa parte integrante delle presenti norme e come meglio specificato dalla tavola A_11. Lungo il confine sud è presente un corpo fabbrica (con parete cieca) posto a confine, in questo caso come affermato nell'articolo precedente, si rispetteranno i 5,00 m. dal confine se le pareti frontiste saranno cieche, oppure i 10,00 m. se finestrate. Lungo il lato est si potranno rispettare unicamente i 10,00 da edificio esistente.

Art. 8 – INTERVENTI EDILIZI NEI LOTTI CON EDIFICI ESISTENTI

I lotti 3 e 6 presentano edifici esistenti, consistenti in abitazioni unifamiliari. Su tali lotti sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 3 del dpr. 380/2001. Anche per questi lotti, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 5 delle presenti NTA.

In caso di demolizione e ricostruzione le distanze minime da adottare verso i confini e verso i fabbricati, sono quelle di cui all'art. 6 delle presenti NTA. Limitatamente al lotto 6, verso il lato nord la distanza minima dalla strada è fissata in m. 5,00.

Art. 9 – SPECIFICHE INTERVENTI PIANI INTERRATI

Per la costruzione degli interrati si fa riferimento a quanto indicato dall'art. 13.6 delle N.T.O. del P. I. Per l'insediamento nelle zone identificate nel P.I. come non idonee o idonee a condizione, si rispetterà quanto stabilito nella Relazione Geologia allegata al PdL.

Si potranno realizzare piani interrati con accesso esterno (fatta eccezione del lotto n°2); potranno essere utilizzate normali fondazioni di tipo superficiali, dotando i volumi di un efficiente sistema di impermeabilizzazione in grado di contrastare la risalita di acque sotterranee. Il lotto 2 potrà avere interrato purché realizzato con strutture impermeabilizzate e privo di accesso verso l'esterno; in tale area non potranno essere eseguiti scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità degli argini del corso d'acqua adiacente. Successive relazioni specialistiche (rel. Geologica e Geotecnica) affronteranno il presente argomento in fase di progettazione esecutiva di ciascun intervento edilizio.

Art. 10 – SPECIFICHE SULLE VARIANTI DEL PdL.

Non rappresentano motivo di variante al PdL. le modeste modifiche riguardanti la posizione dell'accesso carraio, che manterrà l'arretramento dal sedime stradale nel rispetto di quanto prescritto dal vigente codice della strada; il marciapiede e le piccole modifiche alle aree a standards che non comportino la diminuzione della superficie degli standards e che siano giustificate da motivi tecnici. Non costituiscono variante neppure gli spostamenti e le modifiche alle reti tecnologiche interrate nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti gestori. Per tali modifiche dovrà essere presentata, prima del completamento dei lavori, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività. 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 di fatto.

Art. 11 – PARCHEGGI PRIVATI.

In aggiunta ai parcheggi pubblici ricavati con il PdL., negli ambiti di superficie fondiaria di pertinenza, in tutte le nuove costruzioni o ampliamenti e cambi d'uso sugli edifici esistenti, si devono reperire adeguati spazi per parcheggi privati, in conformità a quanto previsto dalla L. 122/89. Le modalità di attuazione della legge permettono di utilizzare nel computo anche gli spazi di manovra connessi all'area di sosta per un rapporto max pari al 50%.

Art. 12 – RETI TECNOLOGICHE.

I singoli lotti sono serviti delle seguenti reti tecnologiche interraste: fognatura acque nere, energia elettrica, rete telefonica, infrastrutture digitali, rete gas, rete idrica e rete illuminazione pubblica. Ogni lotto dovrà prevedere il recupero e lo smaltimento delle proprie acque meteoriche con idonei manufatti che saranno allacciati alla rete acque bianche, come previsto dalla relazione geologica e dal piano di compatibilità idraulica che fa parte integrante del PdL. E' fatto obbligo per ogni singola utenza di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensagrassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di trattamento. Le acque di origine meteorica provenienti dalle coperture saranno convogliate su collettore pubblico da realizzare sulla strada di lottizzazione. Gli impianti tecnologici (bacino di laminazione) saranno inseriti all'interno dell'ambito che delimita il Piano di Lottizzazione. Per quanto riguarda i lotti 1 e 2, si precisa che alcuni sottoservizi, tra cui acqua, enel, telecom, gas e ecc., saranno forniti tramite un unico pozzetto (uno per ogni sottoservizio) che contenga entrambi i contatori di allaccio dei lotti 1 e 2.

Art. 13 – SCARICO ACQUE METEORICHE.

Per l'allontanamento delle acque meteoriche è stata prevista la messa in opera di un vaso dotato di sponde opportunamente consolidate per la detenzione delle acque pluviali, di circa mq 1400, di forma pressoché rettangolare, posizionato in un'area privata dell'ambito di piano, in grado di fungere da ammortizzatore idraulico durante i piovoschi di particolare intensità e durata, trattenendo temporaneamente la portata provocata dalle nuove superfici impermeabili. I proprietari attuali ed eventuali subentranti s'impegnano a provvedere alla regolare conservazione del bacino attraverso una periodica manutenzione e un continuo sfalcio dell'erba così come prescritto dall'ente preposto, per garantirne il regolare funzionamento. Spese di manutenzione e gestione di eventuali imposte saranno corrisposte dai rispettivi proprietari sulla base della superficie di proprietà all'interno del P.U.A. Lo scarico delle acque pluviali della lottizzazione sarà convogliato nel torrente Valle Grossa, posto a Sud-Est dell'Ambito. L'ente competente di gestione del torrente e degli scarichi ad esso affluenti, è il Consorzio di Bonifica Medio Astico, il quale inoltrerà relativa imposta annuale. Si ritiene opportuno la costituzione di un super condominio per la gestione delle spese da attuare a collaudo dell'opera. In accordo con il Comune sarà previsto il ripristino di una condotta lungo via Roma (per dettaglio si veda Tav. n. A_14) che convoglierà le acque meteoriche provenienti dai terreni posti a nord della stessa via in "Valle Grossa", il tutto sarà attuato previa autorizzazione allo scarico di competenza dell'Amministrazione Comunale. A collaudo dell'opera questa sarà presa incarico dal

Comune che ottempererà agli obblighi di manutenzione e del pagamento di eventuali imposte.

Art. 14 DISPOSIZIONI PLANO-VOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

L'organizzazione planimetrica dei sedimi dei fabbricati è riservata alla discrezione della committenza e alle esigenze progettuali; pertanto nelle tavole di progetto sono individuati solo gli sviluppi teorici dei futuri fabbricati. In fase di rilascio dei permessi a costruire o all'atto della denuncia d'inizio attività, ogni lotto potrà essere suddiviso in sub-lotti, e/o le costruzioni da realizzare potranno essere frazionate in una o più unità immobiliari, fermo restando il rispetto della superficie di copertura e del volume massimo edificabile del lotto originario. Al fine della tutela e della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali è ammessa la costruzione in aderenza tra i lotti. I nuovi edifici dovranno rapportarsi armonicamente con l'intorno. La tipologia degli edifici potrà essere la più varia e in particolare unifamiliare, bifamiliare, plurifamiliare e a schiera.

ART. 15 – RECINZIONI SU LOTTI INTERESSATI A MITIGAZIONE IDRAULICA

Nei lotti n° 4, 5, interessati dalla presenza del bacino di laminazione, non sono previste recinzioni oltre a quella già esistente al confine sud. Eventuali recinzioni realizzate all'interno di detta area dovranno essere prive di zoccolature con posa di sola rete per consentire il deflusso delle acque.

ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, del regolamento edilizio vigente nel Comune di Zugliano.

Gli interventi edilizi saranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal P.I. vigente.

I tecnici
