



PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
“CALCARA”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - **CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA**

La presente normativa contiene le prescrizioni particolari per l'utilizzo e l'edificazione dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Lottizzazione Calcara" in Comune di Zugliano.

Per tutto quanto non compreso nelle presenti Norme, si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I. e al Regolamento Edilizio e in particolare devono intendersi consentiti tutti gli interventi previsti dalle Norme Tecniche Operative del P.I. e dal Regolamento Edilizio se non esplicitamente vietati o diversamente regolamentati dalle presenti.

Art. 2 - **INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi nei singoli lotti verranno attuati mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri riassunti nella tabella di cui all'art. 4 e delle indicazioni previsti nelle presenti Norme.

I progetti degli edifici dovranno inoltre tenere conto di quanto contenuto nelle tavole di progetto e negli studi allegati al presente Piano di lottizzazione quali la relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, lo studio di compatibilità idraulica, e la valutazione previsionale di impatto acustico.

Il lotto n. 4 sarà ceduto gratuitamente dalla Ditta lottizzante al Comune di Zugliano per essere destinato a programmi di edilizia convenzionata.

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.

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

Art. 3 - **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso dell'area è residenziale. Sono comunque ammesse le destinazioni d'uso che il P.I. vigente considera compatibili con l'attività residenziale e in particolare quanto previsto all'art. 16 delle N.T. O. del P.I.

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 – **PARAMETRI EDIFICATORI**

La superficie fondiaria del Piano di lottizzazione è pari a mq 3611 e viene suddivisa in 4 lotti. I parametri urbanistici e la destinazione d'uso relativi a ciascun lotto sono riassunti nella tabella che segue:

nr lotto	Superficie fondiaria	Volume massimo	rapporto massimo di copertura	Altezza massima	destinazione d'uso
1	1045	1060	40%	7,00	Residenziale
2	1156	1175	40%	7,00	Residenziale
3	801	803	40%	7,00	Residenziale
4	609	609	40%	7,00	Residenziale
TOT	3.611	3.647			

L'edificazione fuori terra dovrà rispettare i limiti individuati come "sagoma massima realizzabile" nella tavola 4 del Piano di Lottizzazione, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito dal Piano di Lottizzazione.

Le dimensioni ed i parametri edilizi dei lotti n. 3 e n. 4 non sono modificabili.

La suddivisione dei lotti n. 1 e n. 2 non è vincolante. E' consentito l'accorpamento dei due lotti ovvero lo spostamento della dividente fra i due lotti fermo restando che non sono consentiti la modifica e lo spostamento dei due accessi carrai individuati dalla tavola n. 4 del Piano di lottizzazione. Le eventuali maggiori spese derivanti dalle modifiche di qualsiasi tipo nella formazione dei lotti saranno ad esclusivo carico dei lotti interessati. In caso di accorpamento dei due lotti l'istanza a costruire dovrà essere presentata da tutti i soggetti proprietari del nuovo lotto.

Art. 5 - **COSTRUZIONI INTERRATE ED ACCESSORIE**

Tutte le costruzioni interrato, ossia poste ad una quota inferiore a quella del piano di campagna e dai riporti di terreno obbligatori indicati nella tavola n° 6 del Piano di Lottizzazione, non concorrono nel calcolo dei volumi e sono regolamentate dalla normativa contenute nelle N.T.O. del Piano degli Interventi.

È sempre consentita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, la costruzione di parti interrato fatti salvi i limiti previsti all'art. 17 relativi alla massima impermeabilizzazione dell'area. Non sono consentite costruzioni accessorie non collegate al fabbricato principale. E' consentita la realizzazione di portici, da realizzare all'interno della "sagoma massima realizzabile" non conteggiati a fini di superficie coperta e volume, nei limiti del 25% della superficie coperta del fabbricato e con limite massimo di 50 mq. In caso di superamento dei limiti di cui sopra il portico verrà conteggiato sia ai fini della superficie coperta che del volume limitatamente alla parte eccedente. I portici, anche nella parte non conteggiata ai fini di superficie coperta e volume, dovranno rispettare le distanze minime previste da strade, confini e fabbricati.

Art. 6 - **AREE A PARCHEGGIO PRIVATO**

Ai sensi della L. 122/89, all'interno dei lotti dovrà essere ricavata un'area a parcheggio privato, coperto o scoperto, di almeno 1.00 m² ogni 10.00 m³ di costruzione; tale area dovrà essere indicata negli elaborati di progetto. La sistemazione interna ai lotti con i relativi standards andrà indicata, con opportuni elaborati grafici, alla domanda di Permesso di costruire.

Per ogni unità abitativa, è obbligatoria la realizzazione di un posto auto coperto della dimensione minima di mq 12,50 che andrà computato nel conteggio delle aree stabilito dalla L. 122/89.

Art. 7 - **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Valgono le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 503 del 24 luglio '96 di cui alla Legge n. 13 del 9 gennaio '89 e successive disposizioni.

La dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni andrà allegata, con opportuni elaborati grafici, alla domanda di permesso di costruire.

Art. 8 – **TIPOLOGIA**

Con il termine “tipologia” si intende il complesso di indirizzi e di prescrizioni da osservare durante la progettazione dei fabbricati nelle aree del presente piano attuativo.

Le costruzioni consentite sono del tipo isolato, unifamiliare o plurifamiliare, o a schiera.

Art. 9 - **ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati è pari a 7,00 ml. La quota di riferimento viene stabilita per ciascun lotto, come indicato nella tavola n° 4 di progetto.

Ai fini dell'individuazione della quota minima per il calcolo dell'altezza dei fabbricati e dei volumi edificabili si farà riferimento a quanto indicato nella tavola n. 6 del Piano di lottizzazione e così di seguito descritto:

- per i lotti n. 1 e n. 2 la quota minima corrisponde alla quota media del marciapiede fronte lotto e alla quota di riporto del terreno;
- per il lotto n. 3 la quota minima corrisponde alla quota media del marciapiede fronte lotto;
- per il lotto n. 4 la quota minima corrisponde alla quota di riporto del terreno.

All'interno dei lotti n. 1, n. 2 e n. 4 è obbligatoria la realizzazione del riporto del terreno come indicato nella tavola n. 6 del Piano di lottizzazione. Pertanto, il progetto edilizio dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione del suddetto riporto di terreno, con la precisazione che la parte interrata dei fabbricati potrà essere destinata solo a locali accessori.

Art. 10 - **DISTANZE**

Le costruzioni all'interno del P.d.L. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) distanza dai confini di proprietà: la distanza dai confini di proprietà private non deve essere inferiore a 5.00 ml.; è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio previa presentazione di un progetto unitario fra i proprietari dei due lotti; è consentita l'edificazione ai limiti di proprietà previo assenso del proprietario confinante, da registrarsi e trascriversi nei Registri Immobiliari;
- b) distacco fra i fabbricati: il distacco fra i fabbricati non deve essere inferiore a 10.00 ml., anche quando una parete sola sia finestrata;

c) distanza dalle strade degli edifici entro e fuori terra: da via Calcara mt 7,50, da via Piave come indicato nella tavola 4 del Piano di Lottizzazione.

d) la parte fuori terra del fabbricato non dovrà debordare rispetto alla sagoma massima realizzabile indicata alla tav. 4.

Art. 11 – **COPERTURE**

Le coperture potranno essere indifferentemente a falde, a volta o piane.

In ogni caso il progetto dovrà prevedere l'integrazione dei sistemi di captazione dell'energia solare in modo da evitare la realizzazione di castelli metallici soprastanti le falde di copertura. Nel caso di coperture piane dovranno essere adottati accorgimenti per mascherare la presenza degli elementi a sostegno dei pannelli (parapetti, schermature o altro).

Art. 12 - **FINESTRE E FORI**

Non sono imposte misure o rapporti altezza/larghezza nella realizzazione dei fori. I telai potranno essere in legno, metallo o materiale plastico. Sono vietati gli infissi in metallo con finitura anodizzata o simili. Le eventuali inferriate, in semplici barrette di ferro tondo o quadro, dovranno avere una maglia con passo derivato dalla partitura del foro.

I portoncini di ingresso dovranno essere semplici e preferibilmente dello stesso materiale degli altri serramenti esterni, eventualmente con specchiatura in vetro anti-sfondamento protetta da semplice inferriata; i portoni dei locali garages dovranno essere preferibilmente in legno, ma con perline di larghezza non inferiore a 20 cm., oppure in metallo verniciato o materiale plastico.

Le persiane avvolgibili dovranno essere con cassonetto a scomparsa; gli oscuri potranno essere scorrevoli con guida inferiore o superiore ad incasso oppure ad ante.

Art. 13 - **SPORTI DI GRONDA, GRONDAIE E PLUVIALI**

Lo sporto di gronda può essere realizzato in legno, in calcestruzzo a vista o intonacato o con altri materiali conseguenti alla tecnologia costruttiva usata per il fabbricato. Lo sporto di gronda non viene computato fino alla misura massima di

ml 1,5. Per sporti superiori a tale limite viene computata la sola parte eccedente sia ai fini della superficie coperta e del volume che ai fini delle distanze.

Le grondaie ed i pluviali, se esterni, dovranno essere preferibilmente in metallo verniciato, in rame o in acciaio inox oppure direttamente ricavati nello sporto con il materiale utilizzato nella sua formazione; dovranno, altresì, terminare in apposito pozzetto interrato collegato al sistema di dispersione delle acque meteoriche.

Le acque meteoriche dei lotti dovranno recapitare nella linea di raccolta realizzata dal Piano di Lottizzazione, così come previsto nella tavola n. 7 del Piano e dallo Studio di compatibilità idraulica a firma del dr. Geologo Bertolin Andrea.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del bacino di laminazione, dei pozzetti di ispezione, dei pozzi perdenti e del dissabbiatore è a carico dei proprietari dei lotti.

Art. 14 - **LUCERNAI**

Sono consentiti lucernai a filo di falda, che consentano sia l'ispezionabilità del tetto che l'illuminazione dei sottotetti;

Nei locali abitabili la finestratura mediante lucernai inclinati può essere integrativa di quella a parete (non più del 50% del totale); quest'ultima deve essere collocata in modo che il bordo superiore sia ad una quota di almeno 1.80 ml. dal pavimento ed inoltre consenta la visione orizzontale all'esterno anche alla persona seduta. Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.

Art. 15 - **COMIGNOLI**

Dovranno preferibilmente essere in muratura intonacata, cls a vista o in metallo. Sono vietati quelli in fibrocemento, P.V.C. o simili lasciati a vista.

Collocazione, forma e dimensioni dei comignoli devono assicurare la corretta evacuazione dei prodotti della combustione, anche con condizioni meteorologiche sfavorevoli, impedendo la penetrazione nel camino della pioggia e della neve e senza arrecare molestia al vicinato.

A tal fine l'espulsione dei prodotti deve avvenire sopra il manto del tetto alla quota prescritta dalla norma UNI 7129 e lontano da aperture finestrate;

Art. 16 - **MATERIALI DI FINITURA ESTERNI**

Tutti i fabbricati devono essere adeguatamente finiti in tutte le loro parti esterne.

Potranno essere utilizzati intonaci di ogni tipo, finiture a vista anche adottando materiali e tecnologie avanzate. Potranno essere realizzate anche superfici con mattoni a vista oppure in pietra, in qualsiasi rapporto con la superficie da costruire, nonché calcestruzzo in opera a vista. Sono vietati i rivestimenti in piastrelle di ceramica incollate direttamente alla muratura. E' invece consentito l'uso di materiali ceramici per la formazione di pareti ventilate.

E' consentito l'inserimento di particolari elementi costruttivi quali lesene, angolature, pilastri, spalle, trabeazioni di fori, etc.

Art. 17 - **SPAZI SCOPERTI - PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

La sistemazione esterna dovrà essere prevista nel progetto presentato per ottenere il provvedimento abilitativo, dovrà essere inserita su apposita planimetria e dovrà comprendere anche la recinzione, gli accessi carraio e pedonale (se previsto), i manufatti tecnologici e quanto altro necessario al futuro utilizzo del fabbricato. Nel caso per ragioni di organizzazione del cantiere si preferisca ottenere un provvedimento autorizzativo distinto per la recinzione, questa dovrà comunque essere rappresentata nel progetto del fabbricato, a titolo indicativo e a dimostrazione della effettiva possibilità di una ottimale realizzazione. L'istanza definitiva potrà prevedere anche soluzioni tecniche diverse da quella inizialmente prevista, purché funzionali.

All'interno dei lotti saranno consentiti gli aggiustamenti di livello necessari per la ottimale realizzazione di spazi di sosta e l'organizzazione dei percorsi interni al lotto. Le pavimentazioni potranno utilizzare ogni materiale compatibile con l'immagine e la tecnologia costruttiva del fabbricato.

Gli spazi di sosta e manovra per gli autoveicoli (eventualmente con esclusione delle rampe e dei percorsi al livello interrato) dovranno preferibilmente essere pavimentati in materiale permeabile (grigliato, lastricato ecc.); La superficie permeabile dovrà comunque essere pari ad almeno il 25% della superficie del lotto. In particolare si richiama il contenuto dell'art. 7 delle N.T.O. del P.I.

Art. 18 - **RECINZIONI E PASSI CARRAI**

Le recinzioni dovranno presentare un'altezza massima di 1.50 ml. rispetto al livello della quota del terreno di progetto e potranno essere realizzate in materiali di

qualsiasi natura purché coerenti con la tecnologia costruttiva e l'immagine del fabbricato. L'altezza della parte cieca non potrà eccedere cm 50 misurati dal lato con la quota altimetrica più alta. La parte trasparente potrà essere accecata con cortine vegetali di altezza non eccedente i 1,80 ml. E' consentita la realizzazione di porzioni completamente cieche per particolari esigenze architettoniche e in corrispondenza degli accessi per alloggiare vani tecnici, terminali di impianti, cassette per posta o altri accessori.

I portoni o cancelli degli accessi carrai e pedonali dovranno essere in sintonia con la tipologia usata per la recinzione.

Le rampe di discesa ai garage interrati devono essere tenute a non meno di 5 ml. dal ciglio della strada.

I portoni o cancelli degli accessi carrai dovranno essere posizionati come indicato nella tavola 4 del Piano di Lottizzazione.

È consentito non realizzare alcuna opera di recinzione, salvo l'obbligo di mantenere il cordolo in cls a delimitazione del marciapiede.

Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. presenza di animali, aree di gioco, etc.). Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga motivata da ragioni oggettive.

I cancelli, se motorizzati, dovranno soddisfare i requisiti di sicurezza della norma UNI 8612.

Art. 19 - **VEGETAZIONI INTERNE AI LOTTI**

Le aree esterne circostanti ai fabbricati, non pavimentate, dovranno essere destinate a giardino, eventualmente arborato.

Per la sistemazione delle aree a giardino dovranno essere preferite le essenze locali, soprattutto nel caso di alberi di medio ed alto fusto. Ad esclusione degli arbusti di piccole dimensioni, la distanza minima degli alberi dagli edifici viene fissata in 3.00 ml. mentre per le distanza dai confini vanno rispettate le indicazioni del Codice Civile.

Per i cespugli e le siepi di recinzione e di schermatura verso strada dovranno essere impiegate preferibilmente essenze autoctone. Sono consigliate le seguenti:

Buxus sempervirens (bosso) ; Carpinus betulus (carpino) ; Crataegus oxiacantha (biancospino); Laurus nobilis (alloro) ; Ligustrum vulgare (ligustro); Prunus laurocerasus (lauro lauroceraso); Prunus spinosa (prugnolo); Jasminum in genere (tutte le varietà di gelsomino)

.....

Art. 20 - **ATTUAZIONE E VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. E' consentito in fase di esecuzione, mediante il rilascio di un nuovo permesso di costruire, 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, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici oppure consistano in opere richieste dagli Enti Gestori delle reti di servizio.

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.

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 dovrà essere corredata da una planimetria del piano di lottizzazione, aggiornata con tutti i dati edilizio-urbanistici, lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e delle reti tecnologiche e aggiornamento del computo metrico estimativo delle opere.

Zugliano, 19/07/2016

Ing. Arturo Rosi

Geom. Andrea Vivian