

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegata al piano di lottizzazione "Crosara" per conto dei Signori

BUSINARO ANDREA, BUSINARO LUCA e BUSINARO MARCO.

Cattelan Arch. Greta

Studio: Via G. Marconi 44 int. b, 36030 Zugliano (VI) ☎ fax: 0445.330369 • gretacattelan@yahoo.it • c.f.: CTTPGRT92C68L157B – P. Iva: 04112280245

(firmato in digitale ai sensi del D. Lgs. 82/2005)

Cattelan Geom. Piergiorgio

Studio: Via G. Marconi 44/b, 36030 Zugliano (VI) ☎ e fax: 0445.330369 Cel. 347.9234167 • geomcattelan@libero.it • c.f. CTTTPGR59P26L157E – P. Iva 03666650241

(firmato in digitale ai sensi del D. Lgs. 82/2005)

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.

La presente normativa contiene le prescrizioni particolari per la costruzione nel lotto oggetto del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Crosara". Per quanto non previsto dalla presente normativa, deve essere fatto riferimento alle NTO del Comune di Zugliano, del Regolamento Edilizio Comunale, del Piano di Classificazione del territorio comunale in zone acustiche, nonché del Codice Civile, il Codice Stradale, delle leggi Regionali e Statali di riferimento, vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Art. 2 - MODALITÀ DI INTERVENTO.

L'intervento edilizio nel singolo lotto si attuerà mediante intervento edilizio diretto.

L'edificio in progetto deve rispettare le prescrizioni del piano, risultanti negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche di realizzazione.

La composizione planivolumetrica sarà compresa all'interno dell'ambito indicato nella tavola n° 4 nel rispetto dei parametri edilizi indicati al successivo art. 4.

Art. 3 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO.

Il progetto deve essere presentato in conformità a quanto previsto nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e del Regolamento edilizio del Comune di Zugliano.

Il rilascio del permesso di costruire per la costruzione del fabbricato potrà essere effettuato dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 – NORME GENERALI

Le prescrizioni del Piano degli Interventi vigente del Comune di Zugliano per il Piano di Lottizzazione SUA n. 48 in oggetto sono le seguenti:

(ART. 19 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO)

1. **Altezza massima** dei fabbricati non superiore a **mt 7,00**
2. **Rapporto di copertura massima: 40% territoriale;**
3. **Distanza minima** dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di **mt 5,00;**
4. **Distacco tra edifici** non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di **mt 10,00** salvo diverse previsioni del SUA in conformità alla presente normativa; ...
5. **Indice edificabile territoriale mc/mq 0,90**
6. **Superficie del lotto mq. 1338 e volume massimo edificabile mc. 1204.2**

Il progetto potrà comporsi da una o più unità a seconda della volontà del committente. Le caratteristiche estrinseche del fabbricato dovranno risultare in armonia con gli altri fabbricati

circostanti e con la limitrofa villa Giusti Suman. Si consiglia pertanto di valutare la tipologia e la morfologia di tale inserimento con riferimento al contesto edificato esistente.

Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale. Sono ammesse anche destinazioni d'uso differenti, purché compatibili con la residenza, nel rispetto di quanto indicato dall'art. 16 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Nel caso in cui il progetto edilizio preveda l'inserimento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma con essa compatibili, qualora necessario, 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 standard, devono essere reperiti nell'ambito della superficie dell'area individuata a parco urbano.

Art. 6 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Non costituiscono variante al Piano di lottizzazione gli spostamenti e le modifiche alle reti tecnologiche interrate. Contestualmente con la presentazione della dichiarazione di fine dei lavori, la ditta lottizzante presenterà elaborato progettuale con indicazione dell'esatto posizionamento delle reti che sarà recepito in fase di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 7 - 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 Piano. Tali aree potranno anche essere ricavate in spazi interrati all'interno delle unità.

Art. 8 - NORME PARTICOLARI

Per quanto riguarda la mitigazione idraulica verrà realizzata una vasca di laminazione all'interno dell'area di proprietà, la cui progettazione e dimensionamento verranno definite con la valutazione di compatibilità idraulica.

Art. 9 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione esecutiva dei marciapiedi e dei parcheggi pubblici dovrà provvedere opportune rampe di collegamento tra livelli eventualmente posti a quota diversa secondo le disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 10 - MODIFICHE AL PIANO DI CAMPAGNA, E RECINZIONI.

Dato il particolare andamento altimetrico dell'area e considerato le pendenze del terreno che declina verso sud, sono state ipotizzate due quote di riferimento per il calcolo di volumi come

indicato nella tavola 3 "*Planimetria generale con piano quotato esistente e sezioni*". Si consiglia, in fase di progettazione, la revisione di tali quote in accordo con i responsabili dell'ufficio tecnico comunale nel caso in cui si preveda la ricollocazione dei fabbricati.

Sempre in fase di esecuzione del progetto, dovrà essere posta particolare cura allo scolo delle acque meteoriche al fine di non creare fenomeni di ruscellamento e/o ristagno delle acque meteoriche.

Le murette di recinzione dovranno essere opportunamente indicate nel permesso di costruire relativo all'abitazione nel rispetto delle caratteristiche ammesse nelle NTO.

Zugliano lì 19 luglio 2018