

PROGETTAZIONE & STRUTTURE

dott. ing. Giuseppe Costa
dott. ing. Laura Spezzapria

COMUNE DI ZUGLIANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "FIORITA"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I Proprietari:

COSTA GIULIA

COSTA GIUSEPPE

RONCAGLIA ELVIRA

CAROLLO GIULIANO

CAROLLO BRUNA

CAROLLO MARIAANGELINA

COSTA CARLINO

COSTA FERRUCCIO

COSTA GIROLAMO

GRAMOLA ANNUNZIATA

DALLA BONA PAOLA

per CATTELAN PAOLO (vedi procura)

Il Progettista:

dott. ing. COSTA GIUSEPPE

Zugliano, 20 ottobre 2015

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Tel. 0445 361513 - fax 178 2213313 - e-mail: info@costagiuseppe.com
www.costagiuseppe.com www.vitrestudio.com

☐ Sede legale e operativa:

ZUGLIANO (VI)
Via Codalunga, n°30/A

☐ Sede locale:

VELO D'ASTICO (VI)
Via F. Rossi, n°15

☐ Sede locale:

MONTEGALDA (VI)
Via Roma, n°1

Art. 1 – DISPOSIZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Fiorita” 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 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 particolareggiato.

L'area in oggetto è individuata come “zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04”.

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 PP, 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 PP sono individuati i lotti che rappresentano l'ambito dell'intervento edilizio. Per ogni singolo lotto sono riportati i seguenti dati metrici:

- a) superficie fondiaria;
- b) volume massimo realizzabile;
- c) ambito d'intervento;
- d) distanze da strade e confini.

Nelle tavole di progetto del PP per ogni singolo lotto è identificato l'ambito d'intervento 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.

3. L'edificazione potrà coprire l'intera estensione dell'area identificata dall'ambito d'intervento, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito dal Piano Particolareggiato, pari al 35%.

4. E' ammessa la possibilità di realizzare delle costruzioni in aderenza fra i vari lotti, previo accordo tra i confinanti a condizione di presentare un progetto edilizio unitario.

5. E' concesso realizzare, fatta salva la massima volumetria edificabile, nel rispetto dei parametri e delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti, e fermo restando la non alterazione delle aree a standards previste dal piano:

- a) l'accorpamento di uno o più lotti;

- b) la divisione di un lotto in due lotti o più frazioni dello stesso;
- c) il trasferimento del volume edilizio tra i singoli lotti, previo atto notarile di cessione registrato e trascritto; l'atto notarile non è necessario se la proprietà dei lotti interessati è la medesima e se viene presentato un unico progetto per l'edificazione su entrambi i lotti oggetto di trasferimento della cubatura;
- d) costruire all'interno di ogni singolo lotto due o più edifici distinti nel rispetto degli indici edilizi e delle distanze previsti dal presente articolo;
- e) per il calcolo dell'altezza massima si fa riferimento a quanto indicato all'art. 13.3 delle NTO del Piano degli Interventi precisando che la quota minima è quella indicata alla tavola DS A 012 del PP: la quota minima coinciderà con la quota misurata nel punto intermedio della porzione di marciapiede antistante al lotto per i lotti n°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, mentre corrisponderà alla quota riportata all'interno dei lotti nella medesima tavola per i lotti n°13 e n°14.

6. La superficie coperta per ogni singolo lotto è definita dai parametri fissati dalla normativa dello strumento urbanistico vigente.

7. L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno dei lotti appartenenti al PP, 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.

8. Nelle tavole di progetto del PP è individuato per ogni lotto gli accessi carrai. Tale posizione non è da ritenersi obbligatoria. L'esatta posizione sarà autorizzata con l'approvazione del progetto edilizio nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada e senza alterare le disposizioni e le superfici delle aree a standards.

9. Le distanze minime da rispettare dai confini, fra gli edifici e dalle strade, sono individuate dall'ambito d'intervento rappresentato nelle tavole di progetto del PP.

10. Sono comunque da rispettare, se non evidenziate, le seguenti distanze minime:

- a) distanza dai confini: 5,00 mt. salvo differenti accordi fra i confinanti, previa la presentazione di un progetto edilizio unitario, e la stipula di un atto notarile registrato e trascritto;
- b) distanze dalle zone a destinazione pubblica: 5,00 mt.
- c) distanza tra i fabbricati: 10,00 mt
- d) distanza dalle strade interne degli edifici entro e fuori terra : mt. 5,00 o 7,50 dalle strade mantenendo gli allineamenti indicati nella tavola n. 6 di progetto.

11. Tutte le costruzioni interrato non concorrono nel calcolo dei volumi e sono regolamentate dalla normativa allegata al vigente strumento urbanistico .

12 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 N.T.O. del P.I.

13. La tavola DS A 006 "Planimetria Generale Stato di progetto" con valore di planivolumetrico rappresenta gli ingombri massimi della volumetria di ciascun lotto; **tale soluzione non è vincolante ma puramente indicativa**, in quanto esso rappresenta sommariamente il possibile ingombro della volumetria di piano, mentre l'ingombro definitivo verrà stabilito con la presentazione dei singoli progetti edilizi e secondo le facoltà indicate al precedente punto 5 del presente art.2 e nel rispetto delle distanze indicate al precedente punto 10 del presente art.2.

Art. 3 - VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Non costituiscono variante al Piano Particolareggiato le leggere modifiche al tracciato delle strade, ai marciapiedi e modeste traslazioni delle aree a standards motivate da esigenze di carattere tecnico e solo previa approvazione della Giunta Comunale.

Non costituiscono variante neppure gli spostamenti e le modifiche alle reti tecnologiche interrate.

Art. 4 - STRALCI FUNZIONALI

Il Piano Particolareggiato non può essere attuato per stralci funzionali ma con un intervento unitario.

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.

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 nell'apposita tavola di progetto DS A 010 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: due posti macchina dovranno 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

Ogni lotto dovrà essere servito delle seguenti reti tecnologiche: fognatura comunale, acquedotto comunale, energia elettrica, rete telecom e rete gas.

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 tavola DS A 007a. Va in ogni caso rispettata, nella scelta e disposizione dei corpi illuminanti la LR 17/2009 sull'inquinamento luminoso.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà attraverso sei pozzi disperdenti realizzati all'interno delle opere di urbanizzazione e n°14 pozzi disperdenti realizzati ciascuno all'interno dei singoli lotti: i pozzi disperdenti avranno altezza efficace di infiltrazione pari a tre metri e raggio pari a un metro come da Parere di Compatibilità Idraulica del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (prot. 7985 del 23/05/2012).

I pozzetti di allacciamento alle reti tecnologiche del lotto n°14 saranno posti all'interno del lotto n°13. Tutte le tubazioni di collegamento delle reti tecnologiche del lotto n°14 sino ai relativi pozzetti di allaccio realizzati sul lotto n°13 saranno private ed a carico dei proprietari del lotto n°14.

Art. 8 – TIPOLOGIA E ARREDO URBANO

1. Le recinzioni delle aree private verso gli spazi pubblici devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo di altezza media fuori terra superiore ai 50 cm e la loro altezza media totale non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a m 1,50 dal piano pubblico. Per le siepi e per le recinzioni interne al Piano di Lottizzazione si fa riferimento alle norme del Codice Civile e del R.E.C.. Per gli accessi carrai e pedonali è ammesso l'utilizzo di materiali diversi, purché risultino 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 m 1,50.

2. 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 semplice.

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 morfologiche:

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 come da normativa allegata al PI vigente.

c. Si possono realizzare dei portici come da normativa allegata al PI vigente.

d. Si possono realizzare dei poggiali a sbalzo. La loro forma deve essere semplice, privilegiando quella rettangolare. Si possono realizzare dei poggiali 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, purché 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, purché 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 purché 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. Sono ammesse soluzioni a tetto con morfologia piana con pendenza massima del 5% (calpestabile o non calpestabile) purché la soluzione si integri con la restante parte dell'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.

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. Nella tavola n. DS A 006 di progetto è stato previsto un accesso carraio per ciascun lotto; potranno essere realizzati più accessi carrai, previa valutazione della conformità al Codice della Strada e comunque senza diminuire la superficie a standards.

k. Le rampe carraie di accesso al piano interrato devono avere una pendenza massima del 20%.

l. 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.

m. 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.