

NAZZARENO LEONARDI
ARCHITETTO



COMUNE DI ZUGLIANO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE “PEDEMONTE”

Ditta: **GARZOTTO OSCAR – BORGO VALTER**

PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo convenzionale ai sensi dell'art.6 della L.R.V. 11/2004

Accordo n.31

Strumento Urbanistico Attuativo

A destinazione residenziale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietari:
Borgo Valter

Il Progettista:
Arch. Leonardi Nazzareno

Garzotto Oscar

Zugliano, 30.04.2015

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato Piano di Lottizzazione "PEDEMONTE" è redatto in conformità al vigente Piano degli Interventi, ed è soggetto alle presenti norme. L'area in oggetto è individuata come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004" (accordo n.31), normata dall'art. 6 delle NTO del Piano degli Interventi adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 e n.10 del 25.02.2013 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 08/07/2013. 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.

Articolo 2 - CONTRASTI

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 suddetti 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, del Codice Civile, il Codice Stradale, alle Norme Tecniche Operative PATI e del Piano degli Interventi, nonché al Regolamento Edilizio Comunale, e del Piano di Classificazione acustica comunale, vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Articolo 3 – NORME E PRESCRIZIONI

Sono considerate di carattere obbligatorio, salvo nuove e diverse disposizioni di legge che dovessero entrare in vigore, 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'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 PdL, negli altri allegati e nelle presenti norme.

Articolo 4 – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Standard urbanistici: dimensionamento

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Superficie Territoriale reale di progetto mq 2.394,00

INDICI E PARAMETRI

Indice di edificabilità territoriale mc/mq 1,20

Volume massimo edificabile mc 2.872,00

rapporto di copertura fondiaria 40%

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

residenziale e comunque quelle indicate all'art. 16 delle N.T.O. del P.I.

CALCOLO STANDARD PER LA RESIDENZA

Abitanti Teorici totali 20,00

standard primario: parcheggio e verde mq 260,00

Caratteristiche Lotti Edificabili

DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI

	Superficie fondiaria	Volumetria max edificabile	I fond.	Sup. coperta max
Lotto 1	mq 590,00	mc 908,00	1.54	236,00
Lotto 2	mq 535,00	mc 824,00	1.54	214,00
Lotto 3	mq 738,00	mc 1137,00	1.54	295,20

Articolo 5 – LIMITE DI EDIFICABILITA'

Nella tavola di progetto (tav. 3) del PdL sono individuati i lotti, con relativa volumetria e il limite di perimetro delle future abitazioni. Tale limite è da ritenersi come limite massimo fuori terra delle costruzioni, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura (40% della superficie fondiaria).

La costruzione del fabbricato sul lotto n. 2 dovrà rispettare le distanze indicate all'articolo 11 delle presenti norme. In caso di costruzione a confine con il limite di lottizzazione, dovrà

essere presentato un progetto unitario che comprenda anche la restante porzione del mappale 427, oppure, atto notarile registrato e trascritto per la costruzione in deroga dalle distanze dai confini.

Articolo 6 - VOLUMETRIA

La volumetria all' interno dei lotti potrà essere realizzata anche per volumi tra loro distinti e staccati nel rispetto delle distanze tra fabbricati prescritte all'art. 11 e della volumetria massima indicata all'articolo 4.

Articolo 7 – SUPERFICIE COPRIBILE

La superficie copribile massima per i lotti è definita nel 40% della superficie fondiaria, ed è ripartita sui singoli lotti come da tabella dell'articolo 4.

Articolo 8 – ALTEZZA FABBRICATI

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 Piano degli Interventi precisando che la quota minima è quella indicata alla tavola 4 del Piano risultante dalle opere di sistemazione del terreno (andamento terreno futuro). La quota minima coinciderà con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato.

Articolo 9 – AREE PERMEABILI

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. Almeno il 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile e quindi in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche. Tale permeabilità dovrà essere accertata nella relazione geologica allegata all' intervento.

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 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).

Articolo 10 – RECINZIONI

E' consentita la realizzazione di recinzioni ai lotti come indicato nel Prontuario per la mitigazione ambientale allegato al Piano

Nelle tavole n. 3 e n. 7 del Piano sono individuati gli accessi carrai e pedonali di progetto ai singoli lotti in corrispondenza della strada di via Monte Baldo e dalla nuova strada di lottizzazione.

Al fine di tutelare l'incolumità dei pedoni, nonché della sicurezza della circolazione viaria, si impartiscono le seguenti prescrizioni esecutive.

Per i lotti n. 1 e n. 3, la posizione degli accessi carrai e pedonali è da ritenersi obbligatoria. In particolare, per il lotto n. 1, è prescritto di posizionare gli accessi pedonali fuori dalla carreggiata stradale.

Per il lotto n. 2 è obbligatoria la realizzazione dell'accesso carraio all'interno della nuova strada di lottizzazione, ad una distanza minima di mt 12,00 dall'intersezione con via M.te Baldo.. E' consentita la realizzazione del secondo accesso carraio lungo via Monte Baldo solo se ne verrà dimostrata l'effettiva necessità in fase di realizzazione del fabbricato e purché il cancello carraio sia arretrato di almeno mt 5,00 rispetto al confine stradale. Il cancello dell'accesso pedonale lungo via Monte Baldo dovrà essere arretrato di mt 1,50 dal confine stradale.

L'installazione dei cancelli carrai all'interno della strada di lottizzazione deve essere effettuata a mt 5,00 dal confine stradale in modo da realizzare una piazzola di sosta dei veicoli in attesa di ingresso; è consentito installare il cancello carraio lungo la strada di lottizzazione purché il cancello sia munito di sistema automatico di apertura/chiusura.

Articolo 11 – DISTANZE MINIME

Le distanze minime da rispettare dai confini, fra gli edifici e dalle strade, sono individuate nella tavola 3 del Piano come da "*limite perimetro future abitazioni*".

Sono comunque da rispettare, se non indicate, le seguenti distanze minime:

- distanza dai confini: 5,00 mt. salvo differenti accordi fra i confinanti, previa la stipula di un atto notarile registrato e trascritto;
- distanza dai fabbricati: 10,00 mt;

Articolo 12 – PIANI INTERRATI

Per la costruzione degli interrati si fa riferimento a quanto indicato dall'art. 13.6 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente.

Con riferimento al lotto n. 3, è prescritto il rialzo del piano campagna, come indicato alla tavola 4 del Piano.

Per tutti i lotti, è prescritta la completa impermeabilizzazione di eventuali volumi interrati (esempio: eliminazione (o innalzamento delle quote al di sopra del piano campagna) delle bocche di lupo, realizzare di un unico involucro delle strutture del piano interrato con lo scivolo di accesso; prevedere sopralzi (dossi) per il contenimento delle acque in corrispondenza delle rampe di accesso agli interrati, ecc.)

Articolo 13 – STANDARD

Nelle aree edificabili del Piano di Lottizzazione "PEDEMONTE", la destinazione d'uso è residenziale, ovvero, quella indicata dall'art. 16 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente.

Il Piano individua e quantifica gli standards primari di progetto con riferimento alla destinazione residenziale, con un minimo di 13 mq/ab di parcheggi pubblici e di verde pubblico. Tali standards sono quantificati per ciascun abitante teorico come indicato al precedente articolo 4.

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 destinazione d'uso dei fabbricati diversa da quella residenziale devono essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalle NTO del Piano degli Interventi vigente quali standard aggiuntivi a conguaglio di quelli già realizzati.

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 e trascritto .

Oltre ai parcheggi pubblici, in tutte le nuove costruzioni devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati ai sensi della L. n. 122/89.

Ai fini dell'applicazione della L. n. 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.

Articolo 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

È consentito in fase di esecuzione, apportare modifiche alle reti tecnologiche, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti gestori delle reti. In tale ipotesi, prima della richiesta di redazione del certificato di collaudo la ditta Attuatrice consegnerà al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero istanza per rilascio di un nuovo permesso di costruire.

La modifica in corso d'opera delle opere e/o dei materiali dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune, sentito il collaudatore.

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.

Articolo 15 – RETI TECNOLOGICHE

I lotti verranno serviti delle seguenti reti tecnologiche interrate: fognatura comunale acque nere, acque meteoriche, pubblica illuminazione, energia elettrica, rete telecom e rete gas, rete idrica.

Ogni lotto dovrà prevedere lo smaltimento delle proprie acque meteoriche all'interno del lotto stesso tramite idonei manufatti e con divieto di allaccio alla rete fognaria, come prescritto all'art. 16 successivo.

E' obbligatoria l'installazione di vasche condensagrassi ai piedi delle colonne fognarie collegate alle cucine e lavanderie di ogni singola utenza.

Articolo 16 – POZZI PERDENTI

Come verificato attraverso l'indagine geologica, il descritto assetto litologico-stratigrafico locale (depositi a prevalente frazione ghiaioso-sabbiosa a partire dalla profondità di circa 1,70 metri dal p.c. locale) ed il grado di permeabilità (coefficiente di conducibilità idraulica: $K=2 \cdot 10^{-2}$ cm/s alla profondità di 2,80 m dal p.c. locale) consentendo la dispersione delle acque meteoriche, nel deposito alluvionale di base, attraverso pozzi perdenti e/o trincee drenanti, con il vantaggio di ridurre il carico nel reticolo idrografico principale e di alimentare la falda idrica.

Si prevede di attuare il processo di dispersione mediante n.8 pozzi perdenti (diametro=150 cm, altezza utile=300cm) con un anello di avvolgimento in materiale arido vagliato avente granulometria 60-80 mm e spessore di circa 50 cm: tali dispositivi avranno quindi la funzione di smaltimento tramite dispersione e di accumulo delle acque in eccesso.

Il tempo di ritorno per il calcolo dei volumi di invaso dei dispositivi di mitigazione idraulica, così come prescritto dalla normativa regionale, è stato assunto pari a 200 anni.

Dal calcolo si determina un volume minimo di invaso pari a 33,93 mc; complessivamente, il volume utile garantito dal sistema di pozzi perdenti ammonta a 42,39 mc, superiore al volume richiesto.

In merito all'ubicazione dei dispositivi di dispersione in sito:

- per l'area adibita a viabilità, parcheggi e verde pubblico si prescrivono n.2 pozzi perdenti.
- per i lotti 1-2-3 si prescrivono n.2 pozzi perdenti per singolo lotto.

Si evidenzia che nel lotto 3 i dispositivi di dispersione dovranno essere convenientemente allontanati dal settore prossimo all'alveo del Torrente Igna, al fine di non interferire con le dispersioni di sub-alveo del corso d'acqua (si propone di posizionare tali dispositivi in adiacenza all'area adibita a parcheggio).

In merito all'ubicazione dei dispositivi di dispersione si evidenzia inoltre che affinché non vi siano interferenze, i pozzi dovranno essere posizionati ad un interasse maggiore di circa $2-3*(r+H)$, corrispondente a 10-12m.

Il Tecnico:

Arch. Leonardi Nazzareno