

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Allegata al PIANO DI LOTTIZZAZIONE " **PIAZZOLA GIO'** ", per conto dei Signori:
BALLARDIN PASQUALINA, CAROLLO GIUSEPPE e CAROLLO ARGIA*

Il Tecnico
- *Geom. Cattelan Piergiorgio* -

Firmato digitalmente ai sensi
del D. Lgs. 82/2005

Il Tecnico
- *Ing. Manuzzato Stefano* -

Firmato digitalmente ai sensi del
D. Lgs. 82/2005

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.

La presente normativa contiene le prescrizioni particolari per la realizzazione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato "PIAZZOLA GIO". 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 per l'edificazione sui due lotti si attuerà mediante intervento edilizio diretto.

Gli edifici in progetto devono 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.

I progetti deve essere presentati in conformità a quanto previsto nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e del Regolamento edilizio del Comune di Zugliano.

Il rilascio dei permessi di costruire per la costruzione del fabbricato potrà essere effettuata 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 44 in oggetto sono le seguenti:

1. Altezza massima del fabbricato non superiore a mt 7,00
2. Rapporto di copertura massima: mq 373,20 per lotto (40% della superficie 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, o in aderenza;
5. Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.
6. volume massimo edificabile = Lotto 1 mc. 699 + Lotto 2 mc. 699 = mc 1398.
7. Sarà altresì possibile accorpate i due lotti.

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 standards, devono essere reperiti nell'ambito della superficie di pertinenza dei lotti 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. 6 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Non costituiscono variante al Piano di lottizzazione gli spostamenti e le modifiche alle reti tecnologiche interrato. 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.

Saranno possibili varianti al PDL per eseguire sistemazioni del piano di campagna mediante rimodellazione del terreno.

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 minime di progettazione.

Art. 8 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione dei parcheggi pubblici è stata progettata senza rampe di collegamento, dislivelli ecc. che richiedano uno specifico studio in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 9 - MODIFICHE AL PIANO DI CAMPAGNA, E RECINZIONI.

All'interno dei lotti sono ammessi interventi di rimodellazione del terreno contenuti entro il limite massimo di cm 50 di altezza. Tali interventi devono essere eseguiti in modo uniforme ed armonico su entrambi i lotti e devono essere approvati con permesso di costruire prima o contestualmente la costruzione dei fabbricati. Una modifica superiore a quella sopra indicata costituisce variante al piano di lottizzazione e deve essere approvata con il procedimento di cui all'art. 20 della L.R. 23/04/2004. La quota minima dei fabbricati ai sensi di quanto prescritto all'art. 13.3 delle NTO del PI sarà, quindi, riferita al livello del suolo naturale dopo l'esecuzione degli interventi di rimodellazione.

In fase di esecuzione dei progetti edilizi dovrà essere posta particolare cura allo scolo delle acque meteoriche al fine di non creare fenomeni di ruscellamento e/o ristagno delle acque meteoriche, rispettando le indicazioni contenute nella valutazione di compatibilità idraulica allegata, redatta dal Geologo Monticello Dr. Franco.

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

Art. 10 - ACQUE METEORICHE.

All'interno dei lotti sono previsti due invasi della capacità di 61 mc. ciascuno, tale bacino sarà in grado di garantire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata valutazione di compatibilità idraulica. Si sottolinea che la posizione degli invasi di laminazione è puramente indicativa, e che la precisa ubicazione verrà definita contestualmente alla progettazione degli edifici e dichiarata con il permesso di costruire dei fabbricati stessi.

Zugliano li, 11 febbraio 2016

Il Tecnico

• *Geom. Piergiorgio Cattelan* •

Il Tecnico

• *Ing. Manuzzato Stefano* •