

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE SOLA - AVANCINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1- DISPOSIZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano di iniziativa privata denominato "SOLA / AVANCINI" è redatto in conformità al vigente strumento urbanistico ed è soggetto alle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, nonché del PATI, del Piano degli Interventi, del Piano di Classificazione acustica comunale, del Codice Civile, il Codice Stradale, delle leggi Regionali e Statali di riferimento vigenti alla data di approvazione del presente piano.

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 di lottizzazione.

L'area in oggetto è individuata come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" (**accordo n.36**), firmato dai proprietari dell'area il 27 maggio 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.

Il piano ha efficacia per dieci anni a partire dalla sua data di approvazione, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio. Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle Norme tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Art. 2 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri edilizi per la costruzione all'interno del lotto sono i seguenti:

Volume massimo realizzabile **1170.00 mc**

Superficie coperta massima realizzabile **472,80 mq**

Altezza massima realizzabile **7.00 mt**

Distanza tra fabbricati **10,00 mt**

Destinazione d'uso **residenziale**

- Nella tavola 2 di progetto del PdL si individua un lotto unico che rappresenta l'ambito dell'intervento edilizio. Per il lotto sono riportati i dati metrici sopra descritti, e l'ambito massimo di edificazione.
- La quota minima di riferimento per il calcolo dell'altezza degli edifici e del volume sarà calcolata come valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato in progetto.
- Le costruzioni e le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra devono essere collocate all'interno dell'ambito massimo di edificazione, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura.
- Gli interventi di nuova edificazione, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria del lotto.
- L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno del lotto dovrà essere adibita ad usi conformi alla destinazione d'uso degli edifici stessi, nel rispetto della percentuale di permeabilità definita dalle NTO del P.I. vigente; si dovrà privilegiare la sistemazione a verde, pavimentazione drenante degli accessi e degli eventuali percorsi e realizzazione delle recinzioni in conformità al Regolamento Edilizio vigente.
- L'ubicazione dell'accesso carraio indicato nelle tavole di piano è prescrittiva e non è consentito lo spostamento.
- E' ammesso l'inserimento di logge, o porticati interni o esterni all'edificio. Tali elementi devono comunque risultare all'interno dell'ambito edificabile.

ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO

Nel lotto edificabile previsto dal Piano di Lottizzazione "Sola-Avancini", la destinazione d'uso prevista è residenziale, ovvero, quella indicata dall'art. 16 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Art. 4 – STANDARDS E PARCHEGGIO PRIVATO

Il P.d.L. individua e quantifica gli standards primari di progetto per la sola destinazione residenziale, con un minimo di 8mq/ab di parcheggi pubblici e 5mq/mc di verde pubblico, considerato per ciascun abitante una volumetria pari 150 mc/ab riferita alla massima capacità edificatoria. 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 cambio di destinazione d'uso dei fabbricati residenziali in destinazione diversa, devono essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalle NTO del PI vigente al momento dell'adozione del presente piano, quali standard aggiuntivi a conguaglio di quelli già realizzati, mediante procedura di variante urbanistica del piano.

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti potrà avvenire con intervento diretto solo dopo l'avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione del piano, e la loro cessione o costituzione del vincolo ad uso pubblico. Per le attività commerciali, direzionali, produttive e turistico ricettive la superficie minima da destinare a parcheggio a servizio dell'attività con possibilità di uso pubblico, deve essere la maggiore tra quelle previste dalla legislazione in materia vigente. 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. In sede di convenzione o atto d'obbligo saranno stabilite particolari modalità di manutenzione del verde pubblico, Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89.

Ai fini dell'applicazione della legge 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.

Art. 5 - ATTUAZIONE E VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano e dei fabbricati è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ed al loro inizio. 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, delle reti tecnologiche e aggiornamento del computo metrico estimativo delle opere.

Art. 7 - RETI TECNOLOGICHE

Il lotto dovrà essere servito delle seguenti reti tecnologiche: rete fognatura acque nere, rete acquedotto, rete energia elettrica, rete telefonica ed infrastrutture digitali e rete gas, rete per lo smaltimento delle acque meteoriche, rete pubblica illuminazione.

Le infrastrutture saranno interrate.

L'illuminazione pubblica verrà eseguita come indicato nel Piano e nel rispetto delle indicazioni che saranno fornite dal Responsabile del Settore lavori pubblici ed Ecologia del Comune di Zugliano. Va in ogni caso rispettata, nella scelta e disposizione dei corpi illuminanti la LR n. 17 del 07.08.2009 sull'inquinamento luminoso.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno del lotto si dovrà rispettare quanto indicato nello Studio di compatibilità idraulica allegato al Piano il quale indica le dimensioni del pozzo perdente e delle vasche di raccolta. per lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc...)

Art. 8 – TIPOLOGIA EDILIZIA

1. Nel redigere il progetto edilizio, 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 estremamente 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:

- 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, mattone, pannelli lignei o metallici

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.

-Si possono realizzare delle logge e dei portici, il cui volume può essere scomputato con le modalità stabilite dall'art. 13.1 lett. g) delle NTO del PI; Si possono realizzare dei poggiali a sbalzo.

-I parapetti dei poggiali possono essere in metallo, realizzati con l'assemblamento di elementi semplici. Si possono altresì realizzare in muratura che dovrà essere rifinita con lo stesso materiale usato nelle facciate.

- 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.

-I tetti degli edifici possono essere anche piani, i manti di copertura degli edifici possono essere ammessi in alluminio, rame o lamiera preverniciata, guaina bituminosa rivestita di ghiaia naturale o terreno vegetale. È ammesso l'utilizzo di comignoli di tipo prefabbricato in laterizio o qualsiasi altro materiale purché questi si integrino con l'edificio.

-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. È ammesso anche l'uso di lamiere pre-verniciate di colore uniforme che deve risultare in sintonia con i colori usati nel tinteggiare l'edificio.

-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, deve essere in perfetta sintonia con l'edificio nel suo complesso.

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

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 e le recinzioni devono rispettare quanto indicato all'art. 55 del regolamento edilizio comunale vigente.

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.

Art. 9 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non indicato dalle presenti norme, si fa riferimento alle NTO del PI vigente.

Zane, 14 marzo 2016

Ditta Proprietaria

Il progettista