

Comune di ZUGLIANO		
25 SET. 2013		
PROT N.
CAT.	CL.	FASC.
SETTORE URBANISTICA - COMMERCIO - ED. PRIVATA		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Relative al **Piano di Recupero** di Iniziativa Pubblica, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, mediante demolizione con trasposizione del volume di un fabbricato esistente ed in base all'art. 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.

Per conto dei Sig. Castello Gabriele e Bettale Luigina.

Cattelan Geom. Piergiorgio

Studio: Via G. Marconi 44 int. b, 36030 Zugliano (VI) ☎ e fax: 0445.330369 Cel. 333.4706199 • email: geomcattelan@libero.it •
Abit.: Via G. Marconi 29, 36030 Zugliano (VI) ☎ 0445.872342 Codice fiscale: CTT PGR 59P26 L157E – Partita Iva: 03666650241

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA.

La presente normativa contiene le prescrizioni particolari per la costruzione del fabbricato ad uso civile abitazione mediante demolizione per trasposizione del volume e ampliamento, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004 "Piano Casa".

Per quanto non previsto dalla presente normativa, deve essere fatto riferimento alle NTA del PATI, alle NTO del Piano degli Interventi vigente ed al Regolamento edilizio del Comune di Zugliano, nonché al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al presente Piano.

Art. 2 - MODALITÀ DI INTERVENTO.

L'intervento edilizio di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, mediante demolizione con trasposizione del volume e ampliamento si attuerà mediante un Piano di Recupero di iniziativa pubblica, ai sensi di quanto indicato dall'art. 3 c. 3 della L.R. n. 14/2009 s.m.i. e dagli artt. 17 e 26 delle NTO del Piano degli Interventi vigente.

Art. 3 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione del presente Piano di Recupero di iniziativa pubblica, valgono le norme di salvaguardia di cui alla L.R. 61/1985, art. 71.

Art. 4 - ELABORATI COMPONENTI IL PIANO

Il Piano di Recupero è composto dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola grafica n. 1: *Planimetria catastale, estratto P.I., estratto scheda "Previsioni Puntuali in zona agricola" esistente e modificata, rilievo quotato stato di fatto e di progetto già autorizzato;*
- Tavola grafica n. 2: *Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati esistenti;*
- Tavola grafica n. 3: *Schema Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, schema con distanze da confini e fabbricati, con indicate le reti tecnologiche, la fognatura e la nuova sistemazione esterna;*
- Tavola grafica n. 4: *Piante nuovo fabbricato;*
- Tavola grafica n. 5: *Prospetti e sezioni nuovo fabbricato;*
- Relazione tecnica di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione Legge 13/89;
- Relazione tecnica prevista dall'art. 79 bis della L.R. n. 61/85 e dalla D.G.R.V. n. 2774 del 22.09.2009 ad oggetto "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza";
- Dichiarazione relativa il gas radon proveniente dal sottosuolo;
- Autocertificazione protezione acustica;
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, così come modificato dall'art. 5 del D.L. 70/2011;
- Computo metrico estimativo;
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà attestante che l'unità immobiliare che si andrà a costruire sarà destinata a prima casa d'abitazione;
- Indagine geologica/geotecnica e relazione tecnica idrogeologica;
- Modello 1 come previsto dalla DGRV n. 179 del 11.02.2013 e indagine ambientale;
- Relazione tecnica di cui alla L.R. n. 21/1996;
- Relazione di progetto impianto di utilizzo fonti rinnovabili;
- Norme Tecniche Attuative di Piano di Recupero;
- Schema di Convenzione urbanistica;
- Valutazione Ambientale Strategica e Prontuario delle opere di mitigazione ambientale;
- Asseverazione del progettista geom. Cattelan Piergiorgio di Non Incidenza Ambientale ai sensi di quanto disposto dalla DGRV 3173 del 10.10.2006;
- Asseverazione del dr. Geologo Franco Monticello di non modifica del regime idraulico esistente e Autocertificazione di idoneità professionale.

Art. 5 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Utilizzo delle aree: le aree pubbliche e quelle private sono individuate nella tav. 3 di progetto.

Le aree riservate ad interventi privati sono destinate a: edificazione, verde e parcheggi privati.

Le aree pubbliche previste dal Piano sono destinate ad allargamento stradale e a parcheggio da vincolare ad uso pubblico.

Ambito del Piano di recupero

superficie delimitata dal P.di R. mq 2.160,00

Parametri edificatori

Il Piano contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive per la realizzazione del nuovo fabbricato in progetto.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, e nei seguenti parametri edificatori:

- Massimo volume realizzabile: il volume massimo realizzabile all'interno della sagoma individuata dal piano è pari a mc 729,94.
- Destinazioni d'uso: residenziale
- Distanze dai confini: deve essere rispettata la distanza minima di mt 5,00.
- Distanze dai fabbricati: deve essere rispettata la distanza minima di mt 10,00.
- Distanza dalle strade: la distanza dalle strade del nuovo fabbricato è superiore ai 20 mt.
- Altezza massima del fabbricato: l'altezza massima consentita è pari a due piani fuori terra;
- Numero dei piani: è il numero dei piani abitabili. Il progetto può prevedere fino ad un massimo di due piani fuori terra,
- Piano quotato di riferimento: il piano quotato di progetto è indicato alla tavola 3 del Piano. Non sono consentite modifiche al piano quotato approvato.

Art. 6 – TIPOLOGIA EDILIZIA E MODALITA' DI INTERVENTO

Tutti gli interventi edilizi ammessi dalle presenti norme devono prioritariamente concorrere al complessivo miglioramento della qualità architettonica del contesto.

Il presente Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, consente nella costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, mediante la demolizione con trasposizione del volume di un fabbricato esistente e ampliamento, ai sensi della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.

La progettazione dovrà essere pertanto unitaria nel rispetto delle seguenti indicazioni di massima:

Poggioli, terrazzi, parapetti, logge e portici

Sono consentiti portici e logge, come individuati negli elaborati grafici di progetto tav. 4 - 5

Impianto forometrico, sistemi di oscuramento, tipologia infissi esterni

Le forometrie sono consentite come indicate negli elaborati grafici di progetto tav. 4 - 5

I sistemi di oscuramento previsti, nel presente progetto, sono i balconi alla vicentina.

Sono consentiti sistemi di ombreggiamento esterni, quali: piante, pompeiane, ecc.

Canali di gronda, cornici, comignoli

Il presente progetto prevede comignoli aventi forma e caratteristiche tipiche della zona, lo sporto di gronda deve essere coerente con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e deve sporgere per non più di 80 cm nelle facciate principali e di 50 cm in quelle secondarie, i canali di gronda ed i pluviali devono essere a profilo curvo in rame.

Coperture:

L'andamento della copertura del nuovo fabbricato è del tipo a due falde, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, la pendenza sarà analoga a quella degli edifici limitrofi, pari a circa il 30% (salvo pendenze diverse per esigenze di installazioni di impianti tecnologici), con sovrastante manto di copertura in coppi o tegole tipo coppo.

Murature e rivestimenti:

Il presente progetto non prevede alcun tipo di rivestimento esterno, ma nel presente Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica è consentito l'utilizzo di pietra naturale o di mattoni per eventuali rivestimenti

Componenti cromatiche:

Le tinteggiature devono essere rigorosamente pastello o a base di calce. E' consigliato l'uso di colori dal bianco (latte di calce) all'ocra (terre naturali).

Art. 7 – SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

Le aree scoperte di pertinenza del singolo edificio, ai fini della conservazione dell'ambiente, dovranno essere generalmente sistemate a giardino e/o orto.

Pavimentazioni esterne:

la pavimentazione degli spazi scoperti quali viottoli, corti, aie, deve possibilmente essere in cotto nelle sue forme tradizionali, in acciottolato o in pietra locale a piano di sega.

Art. 8 – RECINZIONI

Le recinzioni delle aree private, verso le proprietà limitrofe, devono essere realizzate con siepi e/o staccionate e/o pali in legno o metallo semplicemente infissi nel terreno, collegati da max 3 fili metallici o 3 pali in legno, con altezza non superiore a m 1,50. (non devono essere ermetiche perché si è in zona di nodo ecologico).

Le recinzioni prospicienti la strada potranno essere realizzate in muratura e soprastante rete o recinzione metallica.

Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione dell'area, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno essere realizzate mediante la costruzione di un muretto cieco (calcestruzzo, mattoni a vista o sasso) per un'altezza massima di cm 50, e soprastante ringhiera in ferro per un'altezza complessiva di mt. 1,50. Si precisa che le spalle per l'alloggiamento dei contatori, citofono e cassetta della posta, pilastri dell'accesso carraio e pedonale, potranno avere un'altezza massima di mt 1,80.

Art. 9 – VIABILITA' E PASSI CARRAI

Il Piano prevede la realizzazione di un allargamento stradale per mq 43,00 e di un parcheggio da vincolare ad uso pubblico di mq. 73,00.

L'apertura del nuovo passo carraio sarà consentita in arretramento rispetto alla strada creando uno spazio di sosta per le auto in attesa, come individuato nella tav. 3

Art. 10 – VARIANTI AMMISSIBILI E CHE NON COMPORTANO VARIAZIONE AL PIANO DI RECUPERO

In fase di realizzazione del fabbricato saranno consentite, previa acquisizione di idoneo titolo (SCIA ovvero permesso di costruire), le seguenti modifiche:

- per ragioni progettuali, funzionali e costruttive, piccole modifiche alle impostazioni planimetriche e volumetriche nell'ordine del 2%, fermo restando il volume massimo consentito indicato all'art. 4;
- sono sempre consentite riduzioni della volumetria complessiva e modifiche alla forometria, fermo restando che dovranno essere rispettati i parametri aero-illuminanti e le caratteristiche previste dal Prontuario delle NTO del Piano degli Interventi.

In fase di realizzazione del parcheggio, possono essere consentite modifiche da concordare preventivamente con il Responsabile del procedimento e con il Collaudatore. Le modifiche potranno comportare esclusivamente aumento della superficie prevista dal Piano e/o lo spostamento della posizione della rete delle acque meteoriche.

Tali modifiche dovranno essere documentate da motivi funzionali o problemi realizzativi e sono possibili previa presentazione di domanda di Permesso di costruire.

Art. 11 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Piano ha efficacia per 10 anni a partire dalla sua entrata in vigore.

Art. 12 – TITOLO EDILIZIO

Considerato il tipo di intervento puntuale, e la sua definizione nel dettaglio, è ammesso il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento edilizio, contestualmente con l'approvazione del Piano di Recupero.

Zugliano li, 23 SET. 2013

