



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E RESTAURO

Arch. Paolo FARICCIOTTI - Geom. Roberto ABATE

Via Campagna Franceschini, 13/b - 25017 LONATO d/G. (BS)

Tel. n.° 030 9913877 - 030 913133

e.mail: pfaricc@tin.it - abatestudiotecnico@libero.it pec: roberto.abate@geopec.it

*progetti civili ed industriali - consulenze e perizie tecniche - pratiche catastali - assistenza a compravendite immobiliari
Piani di Sicurezza e di Coordinamento - CSP - CSE*

Prot.rif.int. n° 3187/17/r.a.

COMUNE DI LONATO DEL GARDA

Provincia di Brescia

Piano di Lottizzazione Residenziale
“VIA MANTOVA”
in Variante al Piano delle Regole del PGT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Committenti: ZANONI LUIGI - ROVETTA DANIELA

INDICE

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI.....	3
ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO.....	3
ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.....	4
ART. 4 - EDIFICAZIONE.....	4
ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO.....	4
ART. 6 - DISTACCHI.....	4
ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE.....	5
ART. 8 - AREE SCOPERTE.....	5
ART. 9 - POSTI AUTO.....	5
ART. 10 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE.....	5
ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	5
ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI.....	5

ART. 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è quella classificata nel vigente PGT del Comune di Lonato del Garda in zona C1 - ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale, individuata con n° 5¹, normata dall'art. 39 delle N.T.A. del PdR e compresa nell'ambito indicato con apposita grafia nelle seguenti tavole grafiche e descritta negli elaborati, che costituiscono parte integrante del Piano stesso:

- X Relazione tecnico-illustrativa;
- X Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione;
- X Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- X Copia dei titoli di proprietà dei mappali interessati dal piano di lottizzazione;
- X Schema di convenzione;
- X Tav. 1 - Planimetria generale di rilievo planialtimetrico
- X Tav. 2 - Planovolumetrico – Dati stereometrici dell'intervento
- X Tav. 3 - Comparazione tra rilievo e progetto con indicazione del sedime della strada di lottizzazione e dei parcheggi pubblici;
- X Tav. 4.1 - Opere di urbanizzazione primaria: fognatura acque nere - fognatura acque bianche
- X Tav. 4.2 - Opere di urbanizzazione primaria: rete illuminazione pubblica - rete energia elettrica - rete telecom - rete acquedotto - rete gasdotto
- X Tav. 4.3 - Opere di urbanizzazione primaria: strade e marciapiedi - sezione stradale tipo
- X Tav. 5 – Documentazione fotografica

Il Piano di Lottizzazione viene attuato nel rispetto delle norme del PGT vigente, delle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione. Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della tipologia edilizia, dei caratteri compositivi e della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

Gli impianti tecnologici possono essere realizzati all'interno del perimetro che delimita il Piano di Lottizzazione nonché delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra ambito.

Eventuali errori catastali sulla mappa o sul registro delle partite come insufficienza di trascrizione, errori o carenze di censimento, aggiornamenti e frazionamenti per effetto di variazioni in corso non modificano né i titoli di proprietà né l'entità delle zone o aree.

Per quanto non specificato o modificato con le presenti norme, le edificazioni e le sistemazioni esterne previste dal P.L., dovranno uniformarsi alle prescrizioni contenute nel PGT vigente.

ART. 2 - DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

X SF - Superficie Fondiaria:	mq.	19.500
X ST - Superficie Territoriale ai fini dell'indice volumetrico:	mq.	15.000
X IT - Indice Territoriale:	mc/mq	0,60
X V - Volume Vxp max ammissibile:	mc.	9.000

¹ Art. 39.2 - Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

X Standard urbanistici:

- Superficie minima necessaria: mq. 1.800
 - Superficie reperita in sito: mq. 2.519,50
- della quale: a parcheggi pubblici mq. 419,50 e a verde pubblico mq. 2.100

ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente per le zone residenziali.

ART. 4 - EDIFICAZIONE

L'area di lottizzazione è suddivisa in 12 (dodici) lotti edificabili più uno già edificato; è comunque ammessa variazione nella suddivisione o nell'accorpamento di singoli lotti.

Nel rispetto delle prescrizioni generali, di cui al precedente art. 1, l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella tavola di progetto tav. 2 come base dei criteri di progettazione.

L'edificazione dovrà essere contenuta entro le linee di massimo ingombro indicate nel planivolumetrico della tav. 2.

Gli elementi edilizi aggettanti che sporgono dalle facciate quali pensiline, poggioni, cornici ecc. sono disciplinati dalla normativa del PGT vigente.

ART. 5 - PLANIVOLUMETRICO

La composizione planivolumetrica rappresentata nella tav. 2 ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.L. e da quelle contenute nel PGT vigente per le zone residenziali.

In particolare hanno carattere prescrittivo:

- ✓ la destinazione d'uso nei limiti previsti delle presenti norme adeguate al PGT vigente;
- ✓ l'altezza massima degli edifici;
- ✓ la distanza minima dai confini e dagli altri edifici;
- ✓ la dotazione minima delle aree pubbliche e/o di uso pubblico, coperte e scoperte.

La composizione planivolumetrica ha carattere indicativo per quanto riguarda la suddivisione delle unità abitative interne ai lotti, la sagoma, la larghezza e la lunghezza degli edifici.

ART. 6 - DISTACCHI

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a 10 m sia nel caso di pareti finestrate che nel caso di pareti prive di finestre, e qualora gli edifici non si fronteggino sarà misurata in senso radiale e non potrà essere inferiore a 5 m.

La distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a 5 m, salvo diverso accordo tra i confinanti. Tale accordo dovrà essere regolarmente registrato e trascritto nei registri ipotecari.

Distanza tra fabbricati è la distanza minima fra le proiezioni della superficie coperta dei fabbricati; non vengono considerate per tale verifica le pertinenze esistenti e legittimate su lotti contermini con altezza inferiore a 2,5 m, così pure i gazebo, i pergolati, le cassette in legno e gli arredi da giardino.

ART. 7 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI E COPERTURE

Il numero massimo di piani fuori terra è fissato in due compreso il piano terra. In ogni caso per l'altezza massima degli edifici si fa riferimento a quanto prescritto, per le zone R3, dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente. E' sempre concesso inoltre un piano interrato.

ART. 8 - AREE SCOPERTE

Le aree scoperte ad uso esclusivo, così come le aree a verde pubblico, che non siano pavimentate dovranno essere sistemate a verde arborato.

ART. 9 - POSTI AUTO

Oltre ai parcheggi di uso pubblico già indicati nella tav. 2, ogni edificio residenziale dovrà essere dotato di un posto macchina all'interno del corpo del fabbricato; un secondo posto auto deve essere previsto nell'area fondiaria in prossimità dell'accesso carraio.

ART. 10 - SMALTIMENTO REFLUI CIVILI E ACQUE METEORICHE

I reflui di origine civile devono essere raccolti da una vasca Imhoff per la chiarificazione dei liquami e la digestione anaerobica dei fanghi per essere poi conferiti al collettore pubblico.

E' fatto obbligo di separare sia i grassi presenti negli scarichi sia le schiume dei detersivi con apposite vasche condensagrassi prima di conferire gli stessi al successivo sistema di trattamento.

Le acque di origine meteorica devono essere smaltite all'interno dei singoli lotti mediante recapito ad un pozzo perdente realizzato con anelli in calcestruzzo forati del diametro di 1,50 m ed altezza 5,00 m, avvolti per almeno 0,50 m con ghiaia di pezzatura 100-200 mm. Deve essere inoltre disposta una tubazione di sicurezza del diametro di 160 mm per lo scarico delle acque di supero al collettore pubblico.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. verranno precisate in sede di progetto definitivo ed esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici delle tav. 4.1, 4.2 e 4.3.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- ✓ il verde pubblico alberato;
- ✓ parcheggi di superficie;
- ✓ percorsi pedonali pubblici su marciapiede;
- ✓ tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla normativa vigente per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme e dagli elaborati valgono le prescrizioni delle leggi, delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente nel Comune di Lonato del Garda.

Gli interventi edilizi verranno realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive definite dal PGT vigente.