

COMUNE DI ZUGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

P.d.L. "Eredi Tescari"

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
Zugliano Centro - via San Bernardino

PROPRIETA':
Sig. ra Bortoloso Maria Maddalena
Sig. ra Tescari Nadia
Sig. Tescari Andrea

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1) Norme generali

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme valgono quelle del Piano degli Interventi del Comune di Zugliano vigenti. In particolare le modalità di calcolo dei parametri gli indici stereometrici urbanistici sono le stesse previste dall'art.13 del citato P.I. comprese sue eventuali modifiche e integrazioni.

Art. 2) Ambito del Pdl

La lottizzazione comprende le aree delimitate dal perimetro di colore rosso, così come definito dal P.I. vigente. L'area è ad oggi catastalmente individuata da parte del mappale n°2217 e parte del mappale n°2270 sub.3 e sub.6, al Foglio 3 del Comune di Zugliano.

Art. 3) Elaborati del Pdl

Il presente Piano Attuativo, è composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA e PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
- VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO
- RELAZIONE GEOLOGICA-IDROGEOLOGICA E PARAMETRIZZAZIONE DEI TERRENI
- INDAGINE AMBIENTALE
- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- RELAZIONE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- RELAZIONE TECNICA DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE (con tavola allegata)

Tav. 01	inquadramento territoriale ESTRATTI P.A.T.I. E P.I. – ESTRATTO CATASTALE CON ELENCO DELLE PROPRIETA'
Tav. 02	stato di fatto PLANIMETRIA CON QUOTE ALTIMETRICHE
Tav. 03	stato di fatto SEZIONI E PROFILI ALTIMETRICI
Tav. 04	progetto PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE
Tav. 05	progetto PLANIMETRIA COMPLESSIVA DI PROGETTO CON VOLUMI POSSIBILI
Tav. 06	progetto SEZIONI E PROFILI ALTIMETRICI
Tav. 07	stato di fatto PLANIMETRIA RETI DI SOTTOSERVIZIO (FOGNATURA – ACQUEDOTTO – GAS – ENEL – PUBBLICA ILLUMINAZIONE)
Tav. 08	progetto PLANIMETRIA RETI DI SOTTOSERVIZIO (FOGNATURA E ACQUEDOTTO)
Tav. 09	progetto PLANIMETRIA RETI DI SOTTOSERVIZIO (GAS – ENEL)
Tav. 10	progetto PLANIVOLUMETRICO
Tav. 11	progetto AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Art. 4) Destinazioni d'uso

Gli edifici dovranno avere destinazione d'uso di tipo prevalentemente residenziale. Saranno tuttavia consentite, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari così come previsto all'art.16 delle vigenti Norme Tecniche Operative del P.I. vigente.

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 standard, devono essere reperiti nell'ambito della superficie di pertinenza del lotto 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. 5) Lotti

La tavola grafica di progetto n°04 "PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE" indica le aree edificabili con la relativa dimensione; la cubatura conseguente viene commisurata alla reale superficie fondiaria.

Sono tuttavia ammessi degli spostamenti dei confini dei lotti in fase di richiesta di Permesso di Costruire - o altro titolo abilitativo equipollente - e le relative quantificazioni (volumi, superfici coperte, distanze, ecc.) si modificheranno conseguentemente a tali spostamenti.

	DATI DA P.I.	DATI DI PROGETTO
Superficie territoriale perimetrata dal P.I.	mq 2.585,00	mq 2.585,00
Volume massimo (mq 2.585x1,20 mc/mq) = mc 3.102,00	mc 3.102,0	mc 3.102,0
Abitanti insediabili (3.102,00/150 mc/ab)	20,68 abitanti	21 abitanti
Parcheggio pubblico (8,00 mq/ab)	mq 168,00	mq 170,00
Verde pubblico attrezzato (5,00 mq/ab)	mq 105,00	mq 105,00
Superficie fondiaria delle aree edificabili :		

1- fascia contigua a casa Tescari		430,00
2- lotto edificabile		1.094,00
3- lotto edificabile		736,00

Art. 6) Volumi ammissibili

La superficie reale fondiaria dei lotti edificabili è di mq 2.260,00 e l'indice fondiario medio risulta 1,3725 mc/mq.

La volumetria massima edificabile prevista dal Piano è pertanto di complessivi mc 3.102,00.

Per ciascun lotto è indicata nella tavola grafica n°05 "PLANIMETRIA COMPLESSIVA DI PROGETTO CON VOLUMI POSSIBILI" la volumetria massima edificabile in conseguenza alla superficie fondiaria dello stesso; la volumetria minima edificabile dovrà essere pari ad almeno il 75% di quella massima consentita.

In caso di accorpamento di più lotti, ferma restando la volumetria complessiva, è ammesso l'asservimento di cubatura previo consenso dell'Amm.ne Comunale.

Per il lotto n°1, coincidente con la fascia ad "L" a ridosso di "Casa Tescari" viene ammessa la trasposizione e/o l'accorpamento del volume a favore del lotto adiacente, ricadente in zona residenziale di completamento R/76, al fine di sviluppare una eventuale progettazione unitaria.

L'edificazione all'interno del lotto n. 1 dovrà rispettare la distanza di mt. 5,00 dai confini e di mt 10,00 dai fabbricati.

Art. 7) Superficie coperta massima

Nella tavola grafica n°10 "PANIVOLUMETRICO" vengono indicati gli ambiti indicativi delle nuove costruzioni per il lotti n. 2 e 3 , che potranno svilupparsi entro il "limite massimo di inviluppo" indicato, fermo restando la possibilità di accorpamento dei lotti prevista dall'articolo precedente. Tuttavia la superficie coperta massima dovrà essere non superiore al 40% della superficie, ossia pari al 45,75% della superficie fondiaria individuata.

Articolo 8) Altezze

Per tutto l'ambito del Piano è prescritta un'altezza massima di due piani fuori terra, e comunque non superiore a m 7,00 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio o sulla media di questo, se inclinato.

Articolo 9) Tipologie edilizie

A recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme tecniche operative del vigente Piano degli Interventi, si prescrivono le seguenti tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea, a cortina, a corte, a blocco.

Gli edifici dovranno essere posizionati nel rispetto delle distanze e dei distacchi minimi così stabiliti:

- dai confini di lotto: m 5,00
- dalle strade pubbliche: m 5,00
- tra edifici: m 10,00

Articolo 10) Modalità costruttive

I progetti oggetto di permesso di costruire dovranno indicare chiaramente, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata ed eventuale altro materiale illustrativo, i tipi di materiali previsti nelle costruzioni, specialmente per i paramenti esterni, i serramenti, i rivestimenti, ecc.

I materiali impiegati dovranno essere adeguati a garantire il comfort dei residenti; in particolare dovranno essere rispettate le caratteristiche necessarie al benessere acustico e termico, secondo le vigenti normative in materia.

Articolo 11) Spazi esterni e rampe scivolo

Gli spazi esterni dovranno essere tenuti in modo decoroso, eventualmente a prato con cespugli ed alberi, pavimentati solo lo stretto necessario per gli accessi pedonali e carrabili.

Le essenze arboree dovranno essere quelle della vegetazione autoctona, con rare eccezioni di carattere ornamentale.

Le eventuali rampe di discesa ai garage interrati devono essere tenute a non meno di 5,00 m dai confini del lotto verso la strada, per consentire lo stazionamento del veicolo in piano prima dell'immissione nella pubblica via.

Articolo 12) Muri di cinta e recinzioni

I lotti verso la strada possono essere recintati con muretti di altezza media rispetto alla quota campagna non superiore a cm 50. In prossimità degli accessi carraio e pedonale, sono tuttavia possibili altezze medie dei muri di cinta fino a cm 150 dalla

quota dell'asse stradale, limitatamente per il posizionamento dei vani contatori, cassette della posta ecc..

Lungo i confini possono essere fatte crescere siepi vegetali di altezza massima fino a m2,50 con distanza dall'asse del fusto di almeno cm 50; valgono tuttavia le norme dettate in materia dal Codice Civile.

Sono ammesse recinzioni in siepe vegetale, rete metallica, ferro, o altro materiale coerente con la tipologia dell'edificio progettato; tuttavia lungo tutta la recinzione di via San Bernardino dovrà essere adottato una tipologia unitaria.

Il progetto della recinzione e degli accessi carraio e pedonale, deve far parte degli elaborati presentati per il ritiro del permesso di costruire degli edifici.

È comunque sempre consentito non realizzare alcuna recinzione.

Articolo 13) Aspetti igienico-sanitari relativi agli ambienti abitativi

I locali abitativi devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 05.07.1975 " Requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione" e dalle indicazioni impartite dall'ULSS n°4 Alto Vicentino.

Art. 14) Requisiti di protezione dal rumore

I materiali per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti destinati all'abitazione per quanto concerne i rumori di calpestio, da traffico, da impianti tecnologici installati nel fabbricato, dagli eventuali rumori provenienti da alloggi contigui e da spazi destinati a servizi comuni in conformità al D.M. 05.07.1975, D.P.C.M. 05.12.1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" o, se più restrittivi, a quelli

definiti in sede di valutazione del clima acustico (vedi a tal proposito la "Valutazione previsionale del clima acustico" allegata al presente PdL).

Nell'installazione degli impianti che comportano emissioni acustiche all'esterno devono essere rispettati i valori di Zonizzazione Acustica Comunale oltre a quanto previsto dal D.P.C.M. 01.03.1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e D.P.C.M. 14.11.1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".

Art. 15) Requisiti di protezione dal gas radon

Tutti gli interventi residenziali di nuova costruzione e di ristrutturazione-ampliamento di fabbricati esistenti, dovranno seguire le disposizioni previste dalla vigente normativa per quanto attiene al livello di riferimento del gas radon. A tal fine la documentazione per l'autorizzazione ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovrà essere corredata da una breve descrizione tecnica che illustri gli interventi per prevenire l'ingresso negli ambienti abitativi di radon proveniente dal sottosuolo.

Per prevenire l'ingresso di radon e rispettare i valori raccomandati è comunque necessario che i locali con pavimento e/o pareti contro terra risultino isolati dal terreno mediante un vespaio aerato naturalmente (o con ventilazione forzata), comunicante direttamente con l'esterno mediante aperture di ventilazione permanente; è inoltre utile prevedere una guaina impermeabile al radon, in corrispondenza di pavimenti e pareti contro terra.

Art. 16) Impianti tecnologici negli edifici

Gli edifici dovranno essere dotati di impianti permanenti che, assieme agli altri elementi costitutivi della costruzione, assicureranno il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene e sicurezza. Gli impianti ed i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, dovranno essere ubicati in locali opportunamente dimensionati, facilmente accessibili al personale tecnico.

Si richiamano le disposizioni contenute nel D.M. 22.01.2008 n. 37 in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici; al termine dei lavori le imprese installatrici sono tenute a rilasciare, su modelli predisposti conformi al succitato D.M. 37/2008, le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati nel rispetto della normativa nonché, nei casi previsti, del progetto depositato.

A recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme tecniche operative (art. 27) del vigente Piano degli Interventi, gli edifici di nuova costruzione dovranno conseguire almeno la classe energetica "B" del "Protocollo Ecodomus" o altro equivalente, per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Art. 17) Barriere Architettoniche

In sede progettuale dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella L. n. 13 del 09.01.1989 e D.M. 14.06.1989 n. 236 nonché le prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici di cui all'allegato B della D.G.R.V. n. 1428 del 06.09.2011. La dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni andrà allegata, con opportuni allegati grafici, relazione tecnica e

dichiarazione di conformità, alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo a costruire.

Il progettista

arch. Stefano Pobbe

STEFANO POBBE
ARCHITETTO

via San Vincenzo, 23 - Thiene VI
Tel. 0445 829284 - fax 0445 362365