

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI ZUGLIANO

Piano degli Interventi
Accordo convenzionale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004
Accordo n. 1

Piano Particolareggiato “Rozzola”

VARIANTE N. 1

Zugliano lì, 19 Ottobre 2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

studio Cavaleri
arch. Alessandro Cavaleri
via Monte Grappa 20
36016 Thiene (VI)
tel. 0445381166 - fax 0445361460
alessandro.cavaleri@studio-
cavaleri.it
P. i.v.a. 03376280248

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1. Indicazioni generali e validità delle Norme

Il Piano di Particolareggiato "Rozzola" è redatto in conformità al vigente Piano degli Interventi ed è soggetto alle presenti norme.

L'area in oggetto è individuata come "zone residenziali soggette ad accordo ai sensi dell'art.6 L.R. 11/04" (accordo n.1), normata dall'art. 6 delle NTO del Piano degli Interventi e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sostituiscono in toto le Norme Tecniche di Attuazione del Piano attuativo originario approvate con delibera di C.C. n. 82 del 05/12/2009.

Articolo 2. Prevalenza degli elaborati

Nel caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano e i relativi elaborati grafici, prevalgono le suddette Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano e la relativa Relazione, prevalgono le suddette Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso di contrasto tra elaborati grafici del presente Piano e la relativa Relazione, prevalgono i suddetti elaborati grafici. Nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici del presente Piano prevalgono gli elaborati grafici a scala di maggior dettaglio. Per quanto non previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alla Legge urbanistica regionale, alle leggi riguardanti la materia edilizia, del Codice Civile, il Codice Stradale, alle Norme Tecniche di Attuazione del PATI e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, nonché al Regolamento Edilizio Comunale, e del Piano di Classificazione acustica comunale, vigenti alla data di approvazione del presente piano

Articolo 3. Attuazione del Piano ed utilizzo degli indici

Il Piano Particolareggiato sarà attuato mediante stralci funzionali le cui aree di intervento sono definite con le lettere A, B, C e D nella tavola 5 di 20 “*Planimetria con suddivisione in stralci e relativi dimensionamenti*”.

L'edificazione dei fabbricati è subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nello stralcio funzionale ove sono ubicati i relativi lotti di pertinenza.

Sono considerate di carattere obbligatorio, salvo nuove e diverse disposizioni di legge che dovessero entrare in vigore, 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 Particolareggiato. L'utilizzazione dell'area e l'edificazione all'interno della stessa, è normata attraverso l'applicazione dei dati metrici e dei parametri riportati nelle tavole di progetto del Piano, negli altri allegati e nelle presenti Norme.

Articolo 4. Planivolumetrico

Le previsioni delle sagome degli edifici indicate nell'elaborato 8 di 20 “Viste prospettiche del Planivolumetrico” devono intendersi come puramente indicative e saranno definite in sede di progettazione degli edifici nel rispetto dei parametri edilizi indicati nelle presenti norme.

Articolo 5. Indici edilizi e destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite dal Piano sono le seguenti: (rif. Accordo 1)

- Residenziale
- Commerciale
- Media struttura di vendita
- Esercizi di vicinato
- Centro commerciale
- Direzionale

Nella tavola 4 di 20 "*Planimetria generale di progetto ed individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione*" sono individuati i ed i relativi parametri edilizi come la volumetria massima, il rapporto di copertura massimo pari al 30% della superficie fondiaria, l'altezza massima e le destinazioni d'uso consentite.

Le tipologie ammesse sono le seguenti:

- Blocco
- In linea
- Bifamiliare
- Plurifamiliare
- A schiera

Articolo 6. Limite massimo di edificazione

Nella tavola 4 di 20 "*Planimetria generale di progetto ed individuazione delle aree da cedere all'Amministrazione*" per ogni singolo lotto, è identificato il limite massimo di edificazione fuori terra, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura pari al 30% della superficie fondiaria e la normativa in materia di distanze di cui al successivo art. 16.

Articolo 7. Fascia di rispetto del torrente Rozzola

Per i lotti posti lungo il torrente Rozzola (lotti n. 109 – 110 – 1 – 4 – 5) la distanza minima dall'argine del torrente, confine ovest dei lotti, è definita negli elaborati di progetto ed è pari a ml. 10,00.

All'interno della fascia di rispetto è vietata la realizzazione di qualsiasi opera di superficie e/o sotterranea, senza il rilascio preventivo della autorizzazione e/o concessione da parte del Consorzio di Bonifica

Articolo 8. Accorpamento e/o suddivisione lotti

La volumetria all'interno dei lotti potrà essere realizzata anche per volumi tra loro distinti e staccati nel rispetto delle distanze tra fabbricati prescritte all'art. 16.

Per tutti i lotti è ammesso l'accorpamento o la divisione degli stessi fatta salva la volumetria massima consentita ed il rapporto di copertura con le seguenti prescrizioni:

- L'accorpamento è consentito previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto dai proprietari dei lotti interessati, ovvero, con sottoscrizione di atto notarile registrato e trascritto per la costruzione a confine;
- L'accorpamento e la divisione dei lotti sono consentiti purché non sia modificata la posizione degli accessi carrai prevista dal piano.

Qualora per motivate esigenze tecnico-costruttive sia necessaria la modifica dell'accesso carraio, tale modifica potrà essere acconsentita solo se sussistono tutte le seguenti condizioni:

- ✓ Il nuovo accesso carraio rispetti la normativa prescritta dal codice della strada;
- ✓ La modifica dell'accesso carraio non determini una diminuzione della superficie a parcheggio pubblico.

Non è consentito l'accorpamento dei lotti n° 95 e 96 (perché non ammesso dalla L.R. n. 50/2012 in materia di commercio)

La divisione dei lotti, inoltre, non è consentita per i lotti n.1 e 94, per i quali va effettuata una progettazione unitaria (rif. artt. 12 e 13).

In caso di divisione dei lotti, sarà obbligo del richiedente consegnare al comune un elaborato progettuale aggiornato (tavola 4 di 20 del Piano) con riportate le modifiche effettuate.

Articolo 9. Norme per i lotti con destinazione commerciale

Negli edifici con destinazione commerciale da edificare nei lotti n. 92 – 95 – 96, la superficie di vendita come definita dall'art. 3 della L.R. n. 50/2012, non deve essere superiore a 500 mq per ogni unità commerciale. Per superficie commerciale "non di vendita" si intende la superficie destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nei lotti n. 95 e 96 deve essere realizzata, a carico dei proprietari dei lotti, una fascia a verde alberato con funzione di mitigazione lungo il confine est della larghezza minima di ml 4,00 ml piantumazione di alberi di medio/alto fusto nella misura di un albero ogni 16 mq. Tale piantumazione dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità degli immobili relativi ai lotti n. 95 e 96.

I parcheggi pubblici da individuare ai sensi del successivo art. 18, dovranno essere alberati in misura non inferiore ad un albero ogni 4 stalli.

Articolo 10. Accessi carrai ad uso agricolo

Gli accessi carrai ad uso agricolo individuati nella tavola 4 di 20 del Piano avranno una larghezza massima di ml 4,00 e la loro realizzazione dovrà garantire la sicurezza della pista ciclabile e non presentare elementi che ostacolino la fruizione della pista ciclabile e dei marciapiedi.

L'eventuale installazione di cancelli carrai dovrà rispettare le norme del codice della strada: in particolare i cancelli dovranno essere installati con un arretramento di mt 5,00 dal confine del lotto.

Articolo 11. Altezze degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50 per tutti i lotti ad esclusione dei lotti n. 95 e 96 per i quali è fissata l'altezza massima è di mt 4,50 e del lotto 94 per il quale è prevista l'altezza massima è di mt 12,50.

Per il calcolo dell'altezza massima si fa riferimento a quanto indicato all'art. 13.3 delle NTO del piano degli interventi, si precisa che la quota minima va riferita alla quota media del marciapiede prospiciente il lotto.

Articolo 12. Norma speciale per il lotto n. 1

Il lotto n. 1 con destinazione residenziale è soggetto a progettazione unitaria, la realizzazione degli edifici potrà essere eseguita per stralci.

Articolo 13. Norme speciali per i lotti n. 92 e 94

Per il lotto n. 94, con destinazione direzionale e residenziale, si prescrive l'obbligo di perseguire una progettazione unitaria del complesso edilizio, con particolare riferimento agli spazi scoperti e alle pertinenze da assoggettare a vincolo di uso pubblico.

Ferma la rispettiva volumetria massima assegnata ai lotti, è ammessa la trasposizione della superficie con destinazione commerciale e direzionale, dal lotto 92 al lotto 94. Nel lotto 92, la corrispondente volumetria diventerà residenziale e sarà detratta dalla volumetria residenziale assegnata al lotto 94.

Il progetto edilizio per la trasposizione delle destinazioni d'uso dovrà essere sottoscritto, per accettazione, dai proprietari di entrambi i lotti e sarà obbligo del richiedente consegnare al Comune un elaborato progettuale aggiornato (tavola 4 di 20 del Piano) con riportate le modifiche effettuate.

Articolo 14. Permeabilità e rete acque meteoriche all'interno dei lotti

L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno dei lotti appartenenti al Piano, dovrà essere adibita ad usi conformi alla destinazione d'uso degli edifici stessi, privilegiando per quanto possibile una loro opportuna sistemazione a verde.

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra, almeno il 35% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile e quindi in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche. Tale permeabilità dovrà essere dimostrata nel progetto edilizio dell'intervento.

In relazione ai lotti, lo smaltimento delle acque meteoriche è previsto mediante la messa in opera di pozzi perdenti, che hanno la doppia funzione di accumulo e dispersione nei primi strati del sottosuolo.

In sede di progettazione esecutiva dovranno essere necessariamente previste delle prove in sito, in numero opportuno, e in posizioni significative al fine di valutare in modo accurato il coefficiente di conducibilità idraulica.

La capacità di accumulo necessaria alla mitigazione dell'impatto idraulico sarà ricavata considerando:

- invaso nei pozzi perdenti: viene sfruttato il volume interno del pozzo in funzione della geometria dello stesso.
- invaso all'interno dei lotti: nelle posizioni più opportune dovranno essere realizzati dei volumi di invaso temporanei, collegati con il sistema di pozzi (aree a verde, bacini interrati, etc.), in grado di trattenere i volumi in eccesso per i quali non è possibile sfruttare la capacità dei pozzi.

Si ricorda che i volumi dovranno essere predisposti considerando il valore minimo di 500 mc/ha come da parere espresso dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 01/07/2016 prot. 11332 e come recepito dallo Studio di Compatibilità Idraulica.

In presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 mq, deve essere previsto lo stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per usi non potabili (irrigazione del giardino, ecc...) documentandone il dimensionamento. Si ricorda che il volume di stoccaggio deve considerare:

- la superficie del giardino/orto (è necessario 1 mc di acqua al giorno per ca. 200 mq di giardino)
- le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7÷10 mc/mese di acqua nel periodo estivo, mentre con un acquazzone di 10 mm/m2 di precipitazione si può accumulare 1 mc di acqua).

Articolo 15. Recinzioni e accessi carrai

Nelle tavole di progetto del Piano sono individuati gli accessi carrai di progetto ai singoli lotti. La posizione di tali accessi è da ritenersi obbligatoria (salvo quanto previsto al precedente art. 8). I cancelli degli accessi carrai dovranno essere arretrati di mt. 5,00 dal confine del lotto.

Sono ammesse le rampe carraie per accedere al piano interrato. Queste devono avere una larghezza minima di ml. 3,50. Si dovrà contenere il più possibile la pendenza delle rampe carraie (consigliata <15%) per favorire condizioni di sicurezza per biciclette e pedoni, ed in particolare per bambini ed anziani. Il tratto iniziale deve essere piano e avere una profondità di ml. 5,00 in modo da garantire la sosta ad un veicolo.

Le recinzioni delle aree private verso gli spazi pubblici devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo di altezza media

fuori terra superiore ai 50 cm e la loro altezza media totale non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a mt. 1,50 dal piano pubblico.

Per le siepi e per le recinzioni interne al Piano di Particolareggiato si fa riferimento alle norme del Codice Civile e del Regolamento Edilizio Comunale.

Per gli accessi carrai e pedonali è ammesso l'utilizzo di materiali diversi, purché risultino 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.

Articolo 16. Distanze

Le distanze minime da rispettare dai confini, fra gli edifici e dalle strade, sono individuate dall'ambito d'intervento rappresentato nelle tavole di progetto del Piano.

Sono comunque da rispettare, se non evidenziate, le seguenti distanze minime:

- distanza dai confini: 5,00 mt. salvo differenti accordi fra i confinanti, previa la stipula di un atto notarile registrato e trascritto;
- distanza dai fabbricati: 10,00 mt;
- per il lotto n. 94, la distanza dai fabbricati esistenti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato con un minimo di mt 10,00.

Articolo 17. Parcheggi privati

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.

Per la costruzione degli interrati si fa riferimento a quanto indicato dall'art. 13 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Articolo 18. Standard urbanistici per fabbricati commerciali e direzionali

I fabbricati con destinazione d'uso commerciale e direzionale (89 - 92 - 94 - 95 e 96) devono reperire gli standard urbanistici previsti dalle NTO del PI vigente quali standard aggiuntivi a conguaglio di quelli già realizzati dal Piano per i fabbricati con destinazione residenziale.

Le superfici a standard da destinare a parcheggio pubblico 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 e trascritto prima del rilascio del certificato di agibilità.

La superficie a parcheggio da vincolare ad uso pubblico va quantificata in mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale/direzionale.

In fase di redazione del progetto edilizio dei fabbricati va, comunque, verificata la dotazione delle aree a parcheggio nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 50/2012.

Articolo 19. Attuazione del Piano per stralci

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano previste in ogni stralcio è subordinata al rilascio del permesso di costruire per le opere, previa stipula notarile della convenzione urbanistica.

È 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 Particolareggiato, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

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 Particolareggiato che aggiorni gli elaborati allo stato attuato.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione sottoscritta e del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Articolo 20. Rilascio permessi di costruire e certificato di agibilità degli edifici

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici sarà effettuato dopo l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale del Piano ove ricade l'edificio.

Ogni domanda di Permesso di Costruire, dovrà essere corredata da una planimetria del Piano Particolareggiato, aggiornata con tutti i dati edilizio - urbanistici e stato delle opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici potrà avvenire solo dopo il collaudo favorevole e la cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione dello Stralcio su cui insiste l'edificio.

Per quanto concerne gli edifici ricadenti nello stralcio A, oltre alle opere dello stralcio A, dovranno essere realizzate, collaudate favorevolmente e cedute al Comune anche le opere relative al tratto di viabilità dello stralcio B indicato alla tavola 9 di 20 del Piano.

Articolo 21. Reti tecnologiche

I lotti verranno serviti delle seguenti reti tecnologiche interrate: fognatura comunale (smaltimento acque nere), acquedotto comunale, rete energia elettrica, rete Telecom ed infrastrutture digitali e rete gas.

Ogni lotto dovrà prevedere lo smaltimento delle proprie acque meteoriche all'interno del lotto tramite idonei manufatti e con divieto di allaccio alla rete fognaria attenendosi scrupolosamente alle opere di mitigazione idraulica di cui al precedente art. 14.

E' obbligatoria l'installazione di vasche condensa grassi ai piedi delle colonne fognarie collegate alle cucine e lavanderie di ogni singola utenza

Zugliano, ottobre 2016.

Il tecnico

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il presente elaborato intende dare delle linee guida per la realizzazione di una urbanizzazione che, figurativamente, riesca ad inserirsi nel miglior modo possibile nell'ambiente esistente. La Mitigazione Ambientale equivale a ricercare la mimetizzazione delle nuove costruzioni con l'ambiente esistente, non solo, bisogna anche ricercare la riduzione degli sprechi e favorire la conservazione delle energie impiegate.

Nel redigere i singoli progetti edilizi, 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 alloggi devono poter beneficiare di soleggiamento; per la disposizione dei locali interni degli alloggi vanno privilegiati gli ambienti diurni (soggiorno...) nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore; i fabbricati dovranno pertanto essere disposti in modo che tutti gli alloggi possano beneficiare di sufficiente soleggiamento; in particolare eventuali alloggi monoaffaccio esposti a Nord devono avere l'angolo tra la linea di affaccio e la direttrice Est Ovest non inferiore a 30°. La realizzazione di alloggi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri dimensionali e dei requisiti indicati nel DM 05/07/75.

Le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche, proteggendo i ponti termici ed evitando surriscaldamenti da soleggiamento estivo, riducendo i fenomeni di umidità, in modo da consentire condizioni di benessere per gli occupanti e prevenire lo sviluppo di muffe.

Tutti gli interventi edilizi 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.

In particolare nella scelta delle opportune soluzioni progettuali e finchè non venga emanato un regolamento locale, si consiglia di fare riferimento alle "linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" predisposte dalla regione Lombardia.

Le soluzioni strutturali ed i materiali utilizzati per la costruzione dei fabbricati, devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti di vita per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti tecnologici installati nel fabbricato e dai rumori provenienti dagli alloggi contigui, da spazi destinati a servizi comuni od utilizzati a scopo commerciale, come previsto dall'art.8 del DM 5/07/75. A tal proposito si farà riferimento al DPCM 5/12/1997 che fissa i nuovi requisiti di protezione acustica per gli edifici.

Per i cancelli motorizzati si applicano i requisiti di sicurezza della norma UNI EN 12453.

Nella realizzazione del fabbricato sono da privilegiare tutti gli accorgimenti volti al contenimento energetico sia in fase di costruzione che in fase di conduzione. Pertanto si prediligono forme architettoniche semplici che possono trovarsi sia nella casa tradizionale con tetto a falde inclinate che in forme architettoniche contemporanee con tetto piano.

I manti di copertura degli edifici devono garantire la tenuta all'acqua, il corretto isolamento termoacustico verso la volta celeste, e devono, con espedienti di

forma-materiale o colorazione, prevenire il surriscaldamento estivo. Sono ammessi ed auspicati gli impianti tecnologici di captazione di energia solare.

Le acque meteoriche saranno canalizzate al fine di permettere un eventuale recupero delle stesse o una dispersione nel sottosuolo.

I camini devono essere integrati in modo armonico nell'edificio e devono essere muniti di saracinesca di chiusura al fine di limitare le dispersioni termiche nei periodi di non utilizzo.

Le forature dovranno apportare luce e calore negli ambienti interni nei mesi invernali mentre nel periodo estivo dovranno essere opportunamente ombreggiate con sistemi fissi o mobili. Le chiusure apribili o assimilabili dovranno avere una prestazione energetica minima di $U_w=1,8(W/m^2K)$.

L'esposizione dell'edificio dovrà privilegiare per quanto possibile il lato posto a sud e su questo lato dovranno essere preferibilmente posti i locali abitabili. Il rapporto aero-illuminante degli ambienti interni (camere, cucine e soggiorni) non dovrà essere inferiore a 1/8.

Per i paramenti esterni degli edifici sono ammessi rivestimenti differenti anche con finitura tipo faccia-vista. Sono da privilegiare i materiali e colori chiari al fine di evitare il surriscaldamento estivo, se diversi dovranno essere messe in atto tutte quelle soluzioni tecnico-architettoniche volte ad evitare l'innalzamento della temperatura all'interno degli ambienti.

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.

I poggiali dovranno essere realizzati in modo tale da evitare la formazione di ponti termici con gli ambienti interni riscaldati al fine di evitare la formazione di condense e di conseguenza muffe.

Le ringhiere ed i parapetti posti a protezione di zone con pericolo di caduta, devono avere altezza minima di 100 cm

La pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovrà essere ingeliva e potrà essere realizzata indifferentemente con materiali naturali quali la pietra o il legno, o con materiali artificiali quali il gres porcellanato ed eventualmente calcestruzzo per gli scivoli di accesso ai vani interrati.

Qualsiasi tipo di pavimentazione scelto è necessario risulti essere in perfetta sintonia con l'edificio nel suo complesso.

I misuratori delle utenze pubbliche (acqua, gas ed energia elettrica) dovranno essere ubicati nelle apposite nicchie collocate all'interno del singolo lotto ed evidenziate negli elaborati di progetto. Queste nicchie, approvate dagli organi competenti, dovranno essere realizzate in modo da integrarsi perfettamente con le recinzioni degli edifici.

Per la rete di approvvigionamento dell'acqua potabile devono essere impiegati materiali idonei e certificati all'uso.

La rete fognaria dovrà essere quanto più possibile distanziata dalle altre reti di adduzione e scarico al fine di prevenire le situazioni di possibile pericolo di contaminazione.

Al fine di prevenire la proliferazione delle zanzare si propone di adottare soluzioni che consentano di allontanare le acque meteoriche evitando la presenza di ristagni.

L'area destinata a standard in cessione all'amministrazione comunale sarà destinata a verde e a parcheggio pubblico.

Le alberature previste dal piano dovranno essere di medio ed alto fusto come da progetto.

Le alberature nell'area privata dovranno essere piantumate in modo tale da favorire il soleggiamento invernale e l'ombreggiamento estivo.

Le essenze arboree, le siepi e simili, devono essere collocate e mantenute in modo da non costituire intralcio/pericolo.

L'impianto di illuminazione pubblica sarà:

- realizzato in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso

la volta celeste;

- adeguatamente calibrato nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi o apparecchi illuminati. Gli apparecchi illuminanti devono assolvere la funzione di distribuire, diffondere e indirizzare il flusso emesso dalla sorgente luminosa verso la direzione utile, assicurando il miglior rendimento luminoso possibile.

Si dovranno ricercare i migliori standard di rendimento, affidabilità ed economia di esercizio, anche attraverso l'impiego di sorgenti di luce realizzate da diodi luminosi (LED) o a scarica.

Il Responsabile dell'ufficio Edilizia del Comune di Zugliano, sentita la commissione edilizia che valuta la documentazione presentata, può autorizzare l'adozione di soluzioni progettuali diverse (nel rispetto dei parametri edificatori di zona) in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità, specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni culturali
- descrizione del l'impatto paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, etc.)

Zugliano, ottobre 2016.

Il tecnico