

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI ZUGLIANO

Piano degli Interventi N. 3
Accordo convenzionale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004
Accordo n. 12

Piano Di Lottizzazione “La Gardenia”

Strumento Urbanistico Attuativo
A destinazione Residenziale

Proprietà:

Mascotto Roberto e Mendo Anna Maria

Zugliano lì, 12 aprile 2013

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
email: sandro@casexpo.it
P. i.v.a. 03376280248

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1.

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato Piano di Lottizzazione "La Gardenia" 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.12), normata dall'art. 6 delle NTO del Piano degli Interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 04/04/2011.

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.

Articolo 2.

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 Operative PATI e 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.

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 di lottizzazione. 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 PdL, negli altri allegati e nelle presenti norme.

Articolo 4.

Standard urbanistici: dimensionamento

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

<i>Superficie Territoriale di progetto</i>	<i>mq</i>	<i>11.825,00</i>		
INDICI E PARAMETRI				
Indice di edificabilità	mc/mq	0,90		
Volume massimo edificabile	mc	10.642,50		
rapporto di copertura territoriale max 40%	mq	4.730,00		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE				
residenziale e comunque quelle indicate all'art. 16 delle N.T.O. del P.I.				
CALCOLO STANDARD PER LA RESIDENZA				
Abitanti Teorici	unità	70,95	71,00	(arrotondato)
standard primario: parcheggio	mq/ab	8,00	568,00	mq
standard primario: verde	mq/ab	5,00	355,00	mq
totale aree di urbanizzazione primaria			923,00	mq
standard secondario	mq/ab	17,00	1.207,00	mq
VERIFICA STANDARD - SUPERFICI DI PROGETTO				
standard primario: parcheggio (482+89)	571,00	mq	>	568,00
standard primario: verde	419,00	mq	>	355,00

Caratteristiche Lotti Edificabili

DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI											
		superficie fondiaria		volume massimo edificabile		indice di edificabilità fondiario		superficie massima copribile		numero massimo degli alloggi	
lotto	1	2.535,00	mq	2.389,82	mc	0,94	mc/mq	1.115,71	mq	2,00	unità
lotto	2*	3.044,00	mq	2.869,68	mc	0,94	mc/mq	1.339,73	mq	3,00	unità
lotto	3	2.358,00	mq	2.358,00	mc	1,00	mc/mq	1.037,81	mq	2,00	unità
lotto	4	2.810,00	mq	3.025,00	mc	1,08	mc/mq	1.236,75	mq	3,00	unità

* per il lotto n. 2 i parametri sopra esposti devono essere considerati comprensivi del fabbricato esistente

Articolo 5.

Nelle tavole di progetto del PdL sono individuati i lotti che rappresenta l'ambito dell'intervento edilizio. Per tali lotti la volumetria e la superficie copribile massima derivano dal dimensionamento di cui all'articolo precedente.

Articolo 6.

Nelle tavole di progetto del PdL per i lotti è identificato il limite massimo di edificabilità fuori terra entro il quale devono risultare inserite le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra, fatto salvo il rispetto del rapporto massimo di copertura stabilito nel vigente Piano degli Interventi e la normativa in materia di distanze di cui all'art. 12.

Articolo 7.

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. 12 fatte salve il numero massimo di unità abitative come previste nelle tavole e all'art.4.

Articolo 8.

La superficie copribile massima per i lotti è definita nel 40% della superficie territoriale, pari a 4.730,00 mq. e tale superficie è ripartita sui singoli lotti in base alla superficie fondiaria degli stessi come da tabella dell'art. 4.

Articolo 9.

L'altezza massima degli edifici è di 7.00 m.

Articolo 10.

L'area di pertinenza di ogni singola costruzione realizzata all'interno dei lotti appartenenti al PdL, 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 25% del lotto di pertinenza dovrà essere permeabile e quindi in grado di assorbire

direttamente le acque meteoriche. Tale permeabilità dovrà essere accertata nella relazione geologica allegata all'intervento.

In presenza di un'area verde/orto superiore ai 100 mq, , sia 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 11.

Nelle tavole di progetto del PdL sono individuati gli accessi carrai di progetto ai singoli lotti in corrispondenza della strada di via ca' Nova e della nuova bretella. La posizione di tali accessi è da ritenersi obbligatoria.

È altresì vincolante la suddivisione dei lotti e, quindi, non è consentito lo spostamento dei confini.

Articolo 12.

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 PdL.

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;

Articolo 13.

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

Articolo 14.

Il lotto n. 1 sarà soggetto, per tutta la lunghezza del lato sud, a servitù di fognatura della larghezza di ml 3,00 dal confine. Tale servitù permetterà il collegamento tra la linea di fognatura pubblica di via Ca' Nova e la linea di fognatura pubblica del piano di lottizzazione "La Fiorita".

L'area soggetta a servitù dovrà rimanere libera da costruzioni di qualsiasi tipo e priva di piantumazioni di alto fusto. L'area dovrà essere resa accessibile agli enti preposti per la manutenzione della rete fognaria, in particolare il lato ovest in corrispondenza del confine con il Piano di Lottizzazione "la Fiorita" la porzione di recinzione soggetta a servitù dovrà essere priva di murette e potrà essere installata solo una recinzione di tipo facilmente rimovibile,

Articolo 15.

Nelle aree edificabili del Piano di Lottizzazione "La Gardenia", la destinazione d'uso è residenziale, ovvero, quella indicata dall'art. 16 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Il P.d.L. individua e quantifica gli standards primari di progetto con riferimento alla destinazione residenziale, con un minimo di 8mq/ab di parcheggi pubblici e 5mq/mc di verde pubblico, considerato per ciascun abitante teorico 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 destinazione d'uso dei fabbricati diversa da quella residenziale devono essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalle NTO del PI vigente quali standard aggiuntivi a conguaglio di quelli già realizzati.

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 e trascritto .

Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso di edifici esistenti devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89.

Il progetto di Piano prevede la realizzazione di alcuni parcheggi privati esterni alle recinzioni, tali parcheggi dovranno essere realizzati contestualmente alle opere di urbanizzazione del piano e potranno essere computati ai fini della quantificazione delle aree a parcheggio da predisporre ai sensi della suddetta legge.

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.

Articolo 16.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano 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 lottizzazione, 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 di Lottizzazione che aggiorni gli elaborati allo stato attuato.

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 e stato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi scomputi, le reti tecnologiche ai complessi già realizzati ed a quelli oggetto della domanda stessa.

Articolo 17.

I lotti verranno serviti delle seguenti reti tecnologiche interrate: fognatura comunale acque nere, acquedotto comunale, energia elettrica, rete telecom e rete gas, rete idrica.

Ogni lotto dovrà prevedere lo smaltimento delle proprie acque meteoriche all'interno del lotto stesso tramite idonei manufatti e con divieto di allaccio alla rete fognaria.

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

Zugliano,

Il tecnico

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Attualmente l'area oggetto di intervento si presenta come un'area ineditata, priva di alberature di pregio da mantenere e coltivata a prato.

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.

Per prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas radon risalente dal sottosuolo, i locali con pavimento e/o pareti contro terra devono essere isolati dal terreno

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.

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 Lottizzazione si fa riferimento alle norme del C.C. e del R.E.C.

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

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,

Il tecnico