

COMUNE DI BREGANZE

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ” SUA 60 ” - Via Mirabella

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA' - DITTE LOTTIZZANTI

CATELAN ANTONIO - CISOTTO MARIA

PAULETTO GIUSEPPE - PAULETTO ORNELLA - PAULETTO PAOLO

*Catelan Antonio
Cisotto Maria*

*Pauletto Giuseppe
Pauletto Ornella
Pauletto Paolo*

PROGETTISTA URBANISTA



PROGETTISTA OPERE URBANIZZAZIONE
E RILIEVI



DIRETTORE LAVORI



DATA 28.04.2014
AGG.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “SUA 60” - Via Mirabella

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato Piano di Lottizzazione “SUA60” - Via Mirabella è redatto in conformità al vigente Piano degli Interventi, ed è soggetto alle presenti norme.

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 del PATI e del Piano degli Interventi, al Regolamento Edilizio Comunale, nonché al Piano di Classificazione acustica comunale, vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Art. 2 NORME PER L'EDIFICABILITA'

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.

Art. 3 STANDARD URBANISTICI

Nelle aree edificabili del Piano di Lottizzazione “SUA60” - Via Mirabella, la destinazione d'uso è residenziale, ovvero, quella indicata dall'art. 13 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 .

DIMENSIONAMENTO DEL P.D.L.					
Superficie territoriale (St) di proprietà compresa nel "SUA 60":		mq	3.413,36		
INDICI E PARAMETRI					
Indice di edificazione territoriale:		mc/mq	1,00		
Volumetria max edificabile:		mc	3.413,36		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE					
Residenziale e comunque quelle indicate all'art. 13 delle N.T.O. del vigente P.I.					
CALCOLO STANDARD PER LA RESIDENZA					
Abitanti insediabili:	teorici	mc 3.413,36 /150 mc/ab= 22,76		nr 23	
Standard minimi:	primari	parcheggio	mq/ab 8,00 x 23 ab	mq 184,00	
		verde	mq/ab 5,00 x 23 ab	mq 115,00	
Totale aree a standard primari				mq 299,00	
Standard secondari:		mq/ab 17,00 x 23 ab	mq	391,00	
VERIFICA STANDARD DI PROGETTO					
Standard primari:		parcheggio	mq 185,99	>	mq 184,00
		verde	mq 115,06	>	mq 115,00
Totale aree a standard primari		mq 301,05	>	mq 299,00	
Standard secondari:		mq 391,00 da monetizzare			

DIMENSIONAMENTO DEI LOTTI			
Lotto n.	superficie fondiaria	volume max edif.	indice edif. fond.
1	604,25	779,21	1,2895
2	696,40	898,04	1,2895
3	626,55	790,97	1,2624
4	748,68	945,14	1,2624
totali	2.675,88	3.413,36	

Art. 4 LIMITI DI EDIFICABILITÀ.

Nella Tav. n. 2 del progetto urbanistico, sono riportati gli ambiti di possibile edificazione fuori terra all'interno dei quali si prevede la possibilità di costruire.

Gli edifici (parti edificate fuori terra) devono essere compresi in tali ambiti, di conseguenza le proiezioni orizzontali di tutti i piani fuori terra devono risultare inseriti al loro interno.

Sono esclusi da tale prescrizione le terrazze e balconi aperti con una sporgenza massima di cm. 150 dal filo esterno del muro perimetrale, gli aggetti di sporgenza normale (cornicioni, gronde e sporti dei tetti, pensiline, elementi decorativi, scale aperte), i marciapiedi, le parti di edificio completamente interrato, le autorimesse interrate e relativi spazi di manovra e accesso.

Art. 5 UNITA' MINIMA DI INTERVENTO E TIPOLOGIE.

I singoli lotti corrispondono a unità minime di progettazione unitaria: non sono quindi ammissibili progetti edilizi che si riferiscano a porzioni di aree non corrispondenti ai lotti, come definiti nella Tav. n. 2.

Per quanto riguarda le direzioni di aggregazione, dovranno essere rispettati gli indirizzi previsti dalla Tav. n. 2, dove sono indicate le possibili aggregazioni tra gli edifici allo scopo di ottenere un razionale sfruttamento dell'insediamento.

Per l'area in esame, il piano prevede una tipologia edilizia del tipo a schiera, a blocco e uni-bifamiliare.

Art. 6 ALTEZZE

L'altezza massima consentita per i fabbricati è di 7,50 metri, con l'esclusione dei volumi tecnici, misurata a partire dal piano di campagna definito nel piano quotato di progetto e di cui alla Tav. n. 2.

Art. 7 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 PdL.

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

- distanza minima dai confini delle aree esterne di altra proprietà al P.d.L. è pari a 5,00 metri.
- distanza minima dei fabbricati dalle strade esistenti è pari a 7,50 metri.
- distacco dagli edifici esterni al P.d.L., viene fissato pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 metri, salvo diverse previsioni del SUA.;
- distacco tra gli edifici all'interno del P.d.L. potrà essere inferiore a metri 10,00 tra pareti non finestrate e comunque non inferiore a metri 5,00 nel rispetto delle distanze minime stabilite nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.) ed al Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.);

La distanza delle costruzioni fuori terra da strade interne, aree stradali (parcheggi, marciapiedi) e servizi in genere (verde primario e secondario), così come indicate nelle tavole del P.d.L. sono le distanze minime da rispettare per l'edificazione.

Art. 8 INDICE DI UTILIZZAZIONE DEI LOTTI.

L'edificazione dovrà rispettare la cubatura massima fissata per ogni lotto nella Tav. n. 2. Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere la realizzazione di almeno il 75% della potenzialità edificatoria massima consentita per ciascun lotto.

Art. 9 ELEMENTI A MISURAZIONE CONVENZIONALE

Allo scopo di consentire soluzioni tecnologiche particolari (isolamento termo- acustico od opere impiantistiche particolari) le murature perimetrali dell'edificio ed i solai saranno conteggiati, ai fini dell'applicazione degli indici volumetrici o di superficie, convenzionalmente in cm. 30 e in ogni caso nel rispetto delle disposizioni, parametri e relazione tecnica previsti dalla L.R.30/07/1996 n.2I. Dovranno in ogni caso essere rispettati in misura reale i parametri relativi alle distanze.

Art. 10 COSTRUZIONI INTERRATE

Sono ammesse costruzioni interrato di pertinenza agli edifici principali fuori terra, la cui destinazione d'uso sia accessoria a quella del fabbricato principale. Tali costruzioni potranno estendersi anche al di fuori del perimetro, anche in deroga alle distanze da confini e fabbricati purché completamente interrato.

Art. 11 PERTINENZE

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.

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.

Art. 12 STANDARDS INTERNI AI LOTTI

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.

All'interno dei lotti dovrà essere prevista ed indicata sui disegni di progetto un'area a parcheggio privato di almeno 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione, se a carattere residenziale, ovvero 1,00 mq ogni 1,00 mq di superficie lorda di pavimento, se a carattere direzionale o commerciale.

Nell'ambito della dotazione di parcheggio privato, per ogni nuova unità abitativa, dovrà essere prevista almeno una autorimessa coperta con superficie utile non inferiore a mq. 12,50.

La cubatura rispetto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici", sottotetti non abitabili. Si precisa che il sottotetto, anche se non effettivamente utilizzabile, viene considerato tale quando l'altezza media è superiore a m. 1,20, anche se realizzato con strutture permanenti (ad es. nido d'ape).

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 con esclusione delle rampe degli scivoli.

Le rampe di accesso agli scantinati non dovranno avere una pendenza superiore al 15%; saranno autorizzate dal Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia pendenze superiori, fino ad una massimo del 20%, in presenza di oggettive impossibilità dipendenti dalla conformazione del lotto. Nel caso di rampe non rettilinee la pendenza dovrà essere inferiore; tra il punto di inizio della rampa ed il ciglio stradale pubblico dovrà, inoltre, esservi una distanza di almeno 4,50 ml.

La sistemazione interna dei lotti ed i relativi standards andranno allegati, con un opportuno elaborato grafico, alla domanda di Permesso di Costruire.

Art. 13 ACCESSI CARRAI

I pilastri degli accessi carrai e pedonali, potranno avere un'altezza massima di ml. 2,40 e saranno realizzati in muratura intonacata, in mattoni o in sasso a facciavista.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso.

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione (D.P.R. 16/12/1992, n. 495).

Art. 14 TIPOLOGIA

Con il termine "tipologia" s'intende il complesso di indirizzi prescrizioni da osservare durante la progettazione degli edifici nelle aree di P .d.L.

Per l'area in oggetto il P .d.L. prevede una "tipologia edilizia del tipo":

Uni-familiare;

Uni-familiare accostata (bi-familiare);

Case a schiera

La costruzione degli edifici sarà attuata nei limiti dei volumi massimi consentiti per singolo lotto.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono essere di forma semplice e riconducibile alle tipologie tradizionali;
- la trama delle forature nella facciata principale deve uniformarsi a quella tipica della zona. E' consentito l'uso di vetrate, esse dovranno essere, collocate nel filo interno del muro.

- sono ammesse esclusivamente soglie lapidee in pietra o in mattoni pieni faccia-vista;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata.
- sono consentite scale esterne purché inserite armoniosamente nel contesto architettonico.

Particolare attenzione dovrà essere posta sul problema del superamento delle barriere architettoniche da parte dei fruitori con problemi motori e ciò in sintonia con le disposizioni dettate dalla L.S. n.13 del 9 Gennaio 1989, dalla L.R. n.16 del 12 Luglio 2007 e dal D.G.R. n. 1428 del 6 settembre 2011.

Art. 15 FORI E FINESTRE

Finestre e portefinestre

- a) Tipologie ammesse: ad una o più ante, anta-ribalta o scorrevoli;
- b) Materiali consentiti: legno; pvc antiurto, alluminio, con vernici impregnanti o colorate secondo le tabelle dei colori RAL.

Finestre da tetto sulle falde di copertura

- a) Tipologie ammesse: modello a bilico o vasistas, ad anta semplice o combinabile;
- b) Materiali consentiti: legno, pvc antiurto, alluminio, con vernici impregnanti o colorate secondo le tabelle dei colori RAL ; con possibilità di rivestimento in lamiera pre-verniciata o rame;

Sistemi di oscuramento

- a) Tipologie ammesse: ad ante battenti od alla "Vicentina", a libro; avvolgibili
- b) Materiali consentiti: oscuri in legno, pvc antiurto, alluminio, con vernici impregnanti o colorate secondo le tabelle dei colori RAL; avvolgibili in materiale plastico o in alluminio.

Portoncini di ingresso

Dovranno essere in legno e legno/vetro, verniciati, impregnati o colorati secondo le tabelle dei colori RAL, eventualmente protetti da inferriata in metallo verniciato tinta grigio antracite opaco.

In alternativa potranno essere realizzati in ferro e vetro verniciato tinta grigio antracite opaco.

Art. 16 COPERTURE

Le coperture, elementi di rilevante e fondamentale interesse figurativo, dovranno essere concepite in relazione all'ambiente circostante: pertanto saranno vietate le coperture piane o con pendenze inusuali o a falde rivolte verso l'interno.

Il manto di copertura dovrà essere costituito da tegole pesanti (coppi), tegole di laterizio di tipo tradizionale o tegole di cemento tipo coppo di Francia o Grecia, i comignoli dovranno essere improntati a semplicità di forma, costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali; i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame.

L'espulsione dei prodotti della combustione dovrà avvenire sopra il manto del tetto alla quota prescritta dalla norma UNI 7129 e lontano da aperture finestrate.

Art. 17 PA VIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne private dovranno utilizzare materiali ed "accessori" discreti come blocchetti e mattonelle di porfido, lastre di pietra o marmo, mattoni in cotto, blocchetti di cemento anticati tipo "betonella".

I percorsi carrabili e gli spazi di manovra potranno essere pavimentati con materiali di cui sopra od in ghiaio o verde carrabile.

ART. 18 MATERIALI DI FINITURA ESTERNI

I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere omogenei per ogni fabbricato ed in sintonia con quelli tipici locali.

Si dovrà preferire, pertanto superfici finite con intonaco greggio e fino, dipinti con colori tenui, oppure con mattoni e/o sasso a faccia-vista: dovranno essere esclusi rivestimenti plastici, graffiati, rivestimenti in piastrelle ceramiche od altri materiali simili.

Art. 19 RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'esecuzione di recinzioni e muri di sostegno per i quali dovranno essere utilizzati materiali tipici della tradizione.

Le recinzioni potranno essere realizzate con muratura in sasso a vista o similari o intonacata, piena o con cancellate sovrastanti; l'altezza complessiva, misurata dalla quota marciapiede, non potrà comunque superare i mt. 1,70.

Art. 20 SISTEMAZIONE A VERDE ALL'INTERNO DEI LOTTI

Il dimensionamento della superficie a verde all'interno dei singoli lotti, fa riferimento alle Nonne Tecniche Operative del P.I. vigente.

Per le alberature dovranno essere sempre impiegate essenze locali di medio ed alto fusto.

Le essenze arboree, le siepi e simili, devono essere Collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione dei marciapiedi e tali da non costituire intralcio/pericolo.

Le specie arboree dovranno essere preferibilmente di verificatanon pericolosità (qualora ne siano ingerite bacche, foglie).

Le strutture previste nell'area e le eventuali attrezzature ricreative dovranno rispondere ai requisiti di sicurezza (normativa di legge in vigore: L.n.46 del 18/02/1983, DM 28/03/1983, DM 1/03/1984, Dir. 88/378/CEE, D.Lgs n.313 del 27/09/1991. ...).

Per contenere i consumi di acqua potabile, in accordo con le indicazioni normative in materia di risparmio idrico, devono essere privilegiate soluzioni che consentano il riuso delle acque meteoriche (cisterna di raccolta delle acque meteoriche, eventualmente con separatore delle acque di prima pioggia, che ne consenta il recupero per uso irriguo).

Art. 21 REQUISITI DI IGIENE EDILIZIA, DI SICUREZZA E PROTEZIONE ACUSTICA E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI.

a) Protezione risalita umidità e radon:

In tutti i fabbricati residenziali le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche al fine di consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità ecc ...

n pavimento situato al piano terra, se privo di scantinato sottostante, deve essere isolato dal terreno con vespai ventilati a camera d'aria od a ciottolate, in modo da prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas risalenti dal sottosuolo (ad es. radon).

b) Requisiti di igiene edilizia e di sicurezza:

La realizzazioni di alloggi dovrà avvenire nel rispetto dei parametri dimensionali e dei requisiti indicati nel DM 05/07/1975. Gli alloggi ad un solo affaccio al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, non dovranno essere orientati verso nord, pertanto è da evitare la realizzazione di alloggi in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest sia inferiore a 30°.

Le ringhiere ed i parapetti posti a protezione di zone con pericolo di caduta, devono avere altezza minima di cm. 100, ed essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro e non favorire l'arrampicamento.

Qualora siano ricavati locali abitabili mansardati, la copertura deve possedere adeguati e sufficienti requisiti di isolamento e di inerzia termica, con particolare attenzione al soleggiamento estivo.

Va privilegiata in tal caso la tipologia a "tetto ventilato".

c) Requisiti di protezione al rumore.

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 5/07175. A tal proposito si farà riferimento al DPCM 5/12/1997 che fissa i nuovi requisiti di protezione acustica per gli edifici.

	Parametro	Edifici esclusivamente Residenziali	Edifici con destinazione mista (resid, -cornm-direz.)
Potere fonoisolante	R'w	50dB	50dB
Livello di rumore da calpestio normalizzato (strutture orizzontali)	L'n,w	63dB	55dB
Isolamento acustico di facciata (Serramenti e pareti esterni)	D2m,nT,W	40dB	42dB
Livello rumore di impianti a Funzionamento discontinuo (scarichi idraulici bagni, ecc ..)	LASmax	35dB	35dB
Livello rumore di impianti a Funzionamento continuo (caldaie scambiatori termici, ecc ..)	LAeq	35dB	35dB

Il progettista in sede di "Permesso di Costruire" ed il DDLL in sede di "Agibilità" dovrà relazionare e documentare l'adeguatezza delle scelte progettuali con riferimento ai requisiti minimi.

Art. 22 GARANZIA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I titolari dei permessi di costruire o D.I.A che opereranno nell'ambito del P.d.L. in oggetto, sono obbligati a costituire idonea garanzia di importo di Euro 2.000 (dicasi euroduemila/OO) da svincolarsi dopo il rilascio dell'agibilità del fabbricato e/o dopo l'ultimazione dei lavori di recinzione, mediante deposito monetario presso la tesoreria comunale, al fine di assicurare la conservazione e/o l'eventuale ripristino delle opere di urbanizzazione in oggetto eventualmente danneggiate.

Tale garanzia, sarà restituita, entro 15 giorni (giorni nei quali il responsabile del comune verificherà lo stato dei luoghi) dall'ottenimento del certificato di agibilità e/o dalla comunicazione di fine lavori di recinzione.

Art. 23 UTILIZZO FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o della D.I.A. , deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

I pannelli fotovoltaici delle nuove costruzioni devono essere inseriti all'interno del profilo della copertura.

Art. 24 ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche, comunque mai su spazi aperti al pubblico.

In presenza di area destinata a verde/orto superiore a 100 mq, nei nuovi edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, deve essere prevista la realizzazione di vasche di stoccaggio delle acque piovane provenienti dalla copertura da impiegare per l'irrigazione.

Il dimensionamento dello stoccaggio deve considerare la superficie del giardino/orto (è necessario 1 me di acqua al giorno per circa 200 mq di giardino) e le dimensioni della copertura (un tetto di 100 mq può fornire 7/10 me/mese di acqua nel periodo estivo, mentre un'acquazzone di 10 mm/mq di precipitazione può accumulare 1 me di acqua).

Quando non ne è previsto il recupero, fatta salva diversa prescrizione dell'Autorità competente, le acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai piazzali degli insediamenti, devono essere disperse al suolo mediante sub-irrigazione, dove possibile, o anche a mezzo di pozzo perdente, o previo parere dell'Autorità competente, convogliate in acque superficiali o in fognatura per acque bianche dove esistente.

Le acque meteoriche non possono essere disperse nelle strade.

Al fine di evitare sovraccarichi idraulici nelle canalizzazioni il Responsabile del Servizio interessato può porre limitazioni, prescrizioni e divieti di carattere generale o per situazioni particolari allo sversamento nella fognatura pubblica delle acque meteoriche provenienti dagli insediamenti civili esistenti già allacciati alla fognatura pubblica.

Art. 25 PRECISAZIONI

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.

Art. 12 RETI TECNOLOGICHE

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.

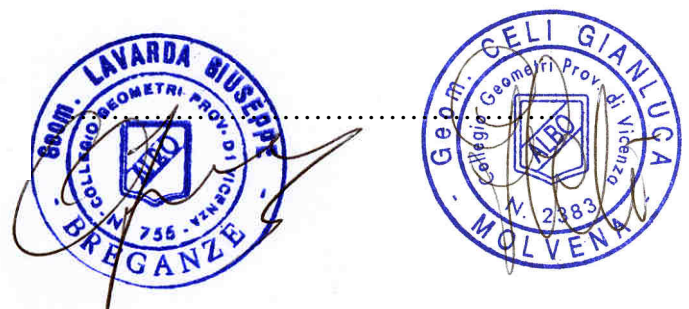
E' obbligatoria l'installazione di vasche condensa grassi ai piedi delle colonne fognarie collegate alle cucine e lavanderie di ogni singola utenza.

LE DITTE LOTTIZZANTI

..... *Coteler Antonio*
..... *Lizotto Maria*
..... *Quello Paolo*
..... *.....*
..... *.....*

IL PROGETTISTA URBANISTA

PROG. OO.UU. E RILIEVI



DIRETTORE LAVORI:

..... *Micheloni*
..... *.....*

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Attualmente l'area oggetto di intervento si presenta come un'area inedita, 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 (zone giorno) 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 termigrometriche, 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.

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.

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 almeno ml. 4,50 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. 1,70 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. 1,70.

LE DITTE LOTTIZZANTI

.....
.....
.....
.....
.....

IL PROGETTISTA URBANISTA

.....
.....

PROG. OO.UU. E RILIEVI

.....
.....

DIRETTORE LAVORI

.....
.....

