

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE
SERVIZIO URBANISTICA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 96 DEL 18-4-02
ESAME OSSERV.

Allegata alla deliberazione
di Giunta Provinciale

N° 545 del 30/09/02



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE
SERVIZIO URBANISTICA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 247 DEL 08/12/2002
DI APPROVAZIONE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DOTT. ARCH.
PAOLO GHIRELLI
624
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERV.

COMUNE DI GUBBIO
Provincia di Perugia

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.
PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DI AREE PUBBLICHE E PRIVATE
SITUATE NEL CAPOLUOGO - VIA VERDI

Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO ATTUATIVO

Elaborato N.

6.2

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
2		
1	marzo '02	revisione a seguito di esame osservazioni
0	settembre '00	Emissione

Paolo Ghirelli architetto - via Silvio Pellico - 06024 Gubbio Pg - tel. 075.9271158

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	4
CAPO I° - GENERALITA'	4
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO	4
ART. 2 - CONTENUTI	4
ART. 3 - ELABORATI	4
CAPO II° - DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE.....	4
ART. 4 - NORME GENERALI.....	4
ART. 5 - INEDIFICAZIONE DEI LOTTI ALLA SCADENZA DEL P.A., ALIENAZIONE DEI LOTTI DOPO LA SCADENZA DEL P.A., PROROGA DELLA VALIDITA' DEL P.A.....	4
ART. 6 - INDICAZIONI URBANISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO	5
ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE	5
ART. 8 - ALTEZZA MASSIMA, VOLUME MASSIMO, SUPERFICIE COPERTA MASSIMA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.....	5
ART. 9 - UBICAZIONE DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO DEI LOTTI.....	6
ART. 10 - AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO AL VOLUME MASSIMO.....	6
ART. 11 - PERCORSI CARRABILI E SPAZI PER LA SOSTA.....	6
ART. 12 - PERCORSI PEDONALI.....	7
ART. 13 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	7
ART. 14 - SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA.....	7
ART. 15 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	7
ART. 16 - NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE.....	7
ART. 17 - FONDAZIONI.....	7
ART. 18 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	7
ART. 19 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	8
ART. 20 - COPERTURE	8
ART. 21 - COLLEGAMENTI VERTICALI, LOGGE, BALCONI E PORTICATI.	8
ART. 22 - FINITURE ESTERNE	8
ART. 23 - FINITURE INTERNE	9
ART. 24 - COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI.....	9
ART. 25 - IMPIANTI TECNOLOGICI	9
ART. 26 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE RELATIVE AGLI EDIFICI	9
ART. 27 - SISTEMAZIONI ESTERNE DEGLI EDIFICI	9
ART. 28 - RECINZIONI.....	10
CAPO III° - DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
ART. 29 - NORME GENERALI.....	10
ART. 30 - TEMPI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OO.UU.....	10
ART. 31 - PARCHEGGI E VIABILITA' CARRABILE.....	10
ART. 32 - PERCORSI PEDONALI.....	10
ART. 33 - VERDE ATTREZZATO PUBBLICO	11
ART. 34 - RETE IDRICA.....	11
ART. 35 - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ED ANTINCENDIO	11
ART. 36 - RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE BIANCHE E NERE.....	11
ART. 37 - RETE DI ADDUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE.....	12
ART. 38 - RETE DI ADDUZIONE DEL METANO	12

ART. 39 - RETE TELEFONICA	12
ART. 40 - SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E LA RACCOLTA DIFFERENZIATA.....	12

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I° - GENERALITA'

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree site in Gubbio, via Verdi. Tali aree, perimetrare come da elaborati grafici allegati, risultano individuate al N.C.T. al Foglio 228 Partt. 213/r, 305, 216/e e 709.

ART. 2 - CONTENUTI

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di un insediamento residenziale completo di spazi e attrezzature collettivi di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione, sostenibili ambientalmente e con un rigido controllo degli interventi.

Il Piano attuativo è redatto in conformità con quanto previsto nella L.R. n. 31/1997 e nella L.R. n. 27/2000

ART. 3 - ELABORATI

Oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, fanno parte integrante del Piano attuativo i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Inquadramento territoriale: corografia (1:5000), planimetria catastale (1:2000), estratto P.R.G. vigente (1:2000), estratto P.P.E (1:500).
- Documentazione fotografica.
- Planimetria generale di stato attuale: piano quotato e profili del terreno (1:500).
- Planimetria generale di progetto: tipologie edilizie, fili fissi, standard urbanistici e profili del terreno di progetto (1:500)
- Planimetria generale di progetto: sistemazione delle aree pubbliche e schema planovolumetrico (1:500)
- Elenco delle proprietà e individuazione aree destinate all'acquisizione
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Programma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Relazione geologica e geotecnica

CAPO II° - DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ART. 4 - NORME GENERALI

Il presente Piano attuativo è stato redatto in conformità alle vigenti Leggi.

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'art. 3 hanno valore prescrittivo.

Per quanto non riportato nei grafici e nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

La validità del presente Piano attuativo è di anni 10 dall'approvazione.

ART. 5 - INEDIFICAZIONE DEI LOTTI ALLA SCADENZA DEL P.A., ALIENAZIONE DEI LOTTI DOPO LA SCADENZA DEL P.A., PROROGA DELLA VALIDITA' DEL P.A.

Allo scadere del periodo di validità del Piano attuativo, indicato nel precedente Art. 4, i proprietari dei lotti non ancora edificati qualora intendano conservare in proprietà le aree dei lotti con destinazione non più edificabile ma come giardini privati di pertinenza di altro lotto adiacente edificato, possono farne espressa domanda al Comune proponendo apposita variante al Piano attuativo che declassifichi tali aree trasformandole in giardini privati.

Qualora alla scadenza del Piano attuativo esistano specifiche richieste, accertate dal Comune, per l'acquisto dei lotti non ancora edificati e per i quali non è stata richiesta la relativa Concessione Edilizia o la declassificazione di cui al comma precedente, i proprietari di tali lotti possono richiedere la proroga della validità del Piano attuativo solo se si impegnano a vendere i lotti specificatamente richiesti ai rispettivi richiedenti ad un prezzo che sarà determinato di concerto con i proprietari, i richiedenti ed il Comune, sulla base del valore venale di mercato accertato al momento dell'eventuale trasferimento della proprietà.

Qualora infine alla scadenza del Piano attuativo non esistano specifiche richieste accertate dal Comune per l'acquisto dei lotti inediti né richieste di declassificazione dei lotti di cui ai commi precedenti, può essere richiesta la proroga della validità del Piano attuativo per le parti inedificate, salvo l'adeguamento alle eventuali nuove norme sopraggiunte e vigenti al momento della proroga.

Gli obblighi di cui ai commi precedenti dovranno essere riportati nella Convenzione.

ART. 6 - INDICAZIONI URBANISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO

Nelle planimetrie del Piano attuativo sono indicati:

- tipologia edilizia
- altezza di edificazione fuori terra
- volume massimo fuori terra
- destinazione d'uso dei vari piani
- ubicazione degli edifici nell'ambito dei lotti
- ambito di variabilità della forma planimetrica dell'edificio in rapporto al volume massimo ed all'altezza massima
- parcheggi e viabilità carrabile
- percorsi pedonali
- verde pubblico attrezzato
- spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei R.S.U.

ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

E' ammessa la realizzazione di edifici residenziali e di interesse collettivo organizzate su uno o due livelli, secondo le indicazioni del successivo Art.8.

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra è pari a 2.

Nel numero dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda o arretrati rispetto ai fili fabbricativi.

Tenendo conto delle indicazioni della planimetria di progetto e delle prescrizioni di cui al successivo Art.10 in ordine alla forma planimetrica, gli edifici residenziali potranno essere anche accorpati a formare tipologie edilizie in linea.

ART. 8 - ALTEZZA MASSIMA, VOLUME MASSIMO, SUPERFICIE COPERTA MASSIMA E DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Per gli edifici realizzabili nell'ambito del piano attuativo sono fissati i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

<i>tipo</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. cop. mq</i>	<i>Volume max mc.</i>	<i>Altezza max f.t. ml</i>
A	Residenza		1500	7.50
B	edificio polifunzionale di interesse collettivo	250 (<i>minimo</i>)	1000	4.50

L'altezza degli edifici sarà misurata dalla quota di spicco più bassa alla quota ottenuta dal punto di intersezione dei piani di intradosso della copertura e dell'esterno delle murature. Per gli edifici su terreno acclive, l'altezza massima sarà misurata a valle.

Le quote di spiccato dei singoli edifici si dovranno relazionare alle quote di progetto della viabilità interna al lotto, in maniera da ottenere accessi carrabili agevoli e sistemazioni esterne ben raccordate alla pendenza della strada stessa.

A tale fine prima del rilascio della prima C.E. dovranno essere determinate le quote dell'intradosso del solaio del primo piano abitabile di ciascuno degli edifici previsti.

Il volume massimo è calcolato moltiplicando la superficie coperta di ogni singolo piano comprensivo dei portici e l'altezza media ponderale dello stesso con l'esclusione dell'ultimo solaio di copertura.

La superficie coperta massima viene misurata al lordo dei muri d'ambito e di ogni supporto murario con la sola eccezione dei balconi e dei volumi prettamente tecnici.

I livelli interrati o seminterrati dovranno avere come dimensione massima lo stesso superficie coperta dell'edificio e non dovranno fuoriuscire dal suo perimetro; fuori dal perimetro degli edifici ed entro i lotti residenziali è consentita solo la realizzazione di autorimesse interratre o affioranti dal terreno circostante per un'altezza massima di ml.1.20 comprensiva della copertura con vasca di terra a giardino, in tal caso non si viene a costituire volume urbanistico.

Le destinazioni d'uso proposte non producono inquinamento per quanto riguarda gli scarichi, le emissioni nocive e le emissioni acustiche.

Per la materia, oltre alle presenti disposizioni, valgono quelle stabilite dalla legislazione vigente.

ART. 9 - UBICAZIONE DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO DEI LOTTI

L'ubicazione degli edifici nell'ambito dei lotti di pertinenza è rappresentata nella planimetria generale di progetto e l'esposizione dei fabbricati è stata prevista secondo l'asse Nord Est/Sud Ovest.

La collocazione degli edifici all'interno dei lotti, non comporta ostruzioni solari, garantendo l'esposizione al sole per tutti i fabbricati.

ART. 10 - AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO AL VOLUME MASSIMO.

La planimetria generale di progetto riporta l'ubicazione degli edifici nell'ambito dei lotti segnando indicativamente la superficie coperta di progetto con le seguenti precisazioni:

Per le tipologie edilizie di cui ai precedenti Artt. 7 e 8, la planimetria di progetto riporta indicativamente l'impronta degli edifici e, laddove evidenziato, l'ambito di variabilità in oggetto della forma planimetrica segnato dai fili fissi fabbricativi; per tali tipologie sono consentite articolazioni della forma planimetrica in oggetto o entro il filo dell'impronta degli edifici, nel rispetto dei fili fissi fabbricativi previsti e ferma restando la volumetria massima consentita per la specifica tipologia .

ART. 11 - PERCORSI CARRABILI E SPAZI PER LA SOSTA

La viabilità di penetrazione alla lottizzazione è riportata nella planimetria di progetto e dovrà essere realizzata prevedendo tutti gli accorgimenti tecnico-gestionali necessari al fine di non sovraccaricare veicolamente l'area residenziale.

Le aree destinate a parcheggio, al servizio della lottizzazione, sono state delimitate secondo quanto previsto dalla L.R. n. 31/1997 e dalle N.T.A. del P.R.G.

La superficie complessiva delle aree a parcheggio è di mq. 560, comprensiva degli spazi a parcheggio riferiti agli standard urbanistici residenziali e di quelli afferenti le destinazioni non residenziali, così come formalizzato nella planimetria di progetto.

Nel progetto esecutivo delle OO.UU. dovranno prevedersi almeno 3 posti macchina da destinare ai portatori di handicap.

ART. 12 - PERCORSI PEDONALI

Sono stati previsti percorsi pedonali pubblici, che collegano tutte le diverse aree funzionali, quali ingressi alla residenza, parcheggi, verde pubblico attrezzato.

Tali percorsi sono stati tenuti separati dalla viabilità carrabile.

ART. 13 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato, al servizio della lottizzazione, sono state delimitate secondo quanto previsto dalla L.R. n. 31/1997 e dalle N.T.A. del P.R.G.

La superficie complessiva è di mq. 1260, comprensiva degli spazi a verde attrezzato riferiti agli standard urbanistici residenziali e di quelli afferenti le destinazioni non residenziali, così come formalizzato nella planimetria di progetto..

ART. 14 - SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Sono stati previsti spazi di 8,00 x 2,00 mt. per l'ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

ART. 15 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono stati previsti percorsi pedonali senza nessun intralcio (segnaletica, pubblica illuminazione ecc.), parcheggi e tutti gli spazi pubblici di uso pubblico facilmente percorribili e di dimensioni adeguate.

ART. 16 - NORME GENERALI DI EDIFICAZIONE

La progettazione degli edifici dovrà tener conto degli standard urbanistici ed edilizi nonché delle modalità di realizzazione e della qualità dei singoli elementi che concorrono alla realizzazione della costruzione (tecniche e componenti).

2 Nella costruzione è fondamentale l'impiego di materiali non inquinanti e a basso consumo energetico, valutati per l'intero ciclo di vita dalla produzione alla dismissione, di produzione possibilmente locale, di facile messa in opera ed elevata funzionalità di esercizio.

Gli addetti che realizzeranno gli edifici sono tenuti al rispetto delle Leggi inerenti i rapporti di lavoro, la sicurezza del cantiere e le norme igienico-sanitarie.

3 All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere individuati appositi spazi di sosta, nel rispetto della L. n° 122/89.

ART. 17 - FONDAZIONI

Le fondazioni potranno essere realizzate in muratura continua, in c.a. continue a platea debolmente armata od altro.

2 Le quote di spiccato delle fondazioni dovranno avere i requisiti di idoneità sia dal punto di vista idrogeologico che igienico sanitario.

ART. 18 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Le strutture portanti verticali potranno essere realizzate in muratura, in cemento armato o altro.

Per le strutture portanti verticali, realizzate in muratura sono consigliati spessori maggiori (almeno cm. 10), rispetto a quelli necessari ai soli fini statici, per aumentare l'inerzia termica.

ART. 19 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

Le strutture portanti orizzontali potranno essere realizzate in cemento armato e laterizio, in legno o altro.

ART. 20 - COPERTURE

Le coperture potranno essere realizzate a falde per i blocchi edilizi residenziali (tipologie An) e a terrazza per i blocchi edilizi accessori (tipologie gn).

Le coperture a terrazza dovranno essere previste con giardini pensili, al servizio degli alloggi (terreno vegetale di spessore minimo cm. 30).

Le coperture a falde dovranno avere una inclinazione non inferiore a 25° e non superiore a 45°. Dovranno essere realizzate in laterizio del tipo coppi, tegole olandesi o portoghesi, lamiera in rame.

Sulle coperture, potranno esservi collocati pannelli solari e collettori solari sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

E' consentito l'impiego di coperture con pendenze diverse da quelle precedentemente prescritte solo se conseguenti all'impiego di tecniche particolari, finalizzate al contenimento del consumo energetico.

ART. 21 - COLLEGAMENTI VERTICALI, LOGGE, BALCONI E PORTICATI.

I collegamenti verticali dovranno essere individuati in ambiti specifici e saranno ad uso esclusivo delle abitazioni. Dovranno costituire spazi di filtro climatico alle abitazioni ed essere realizzati in modo tale da permettere un adeguato irraggiamento solare.

La realizzazione di logge riveste grande importanza al fine del raggiungimento ottimale del microclima dell'alloggio. La loro collocazione dovrà avvenire sull'esposizione migliore in ragione della loro funzione di regolazione e "filtro" climatico (ombreggiatura, protezione, ecc.). Tali logge potranno essere arricchite da graticci con rampicanti stagionali, schermature mobili, ecc. purché progettati unitariamente. Dovrà essere favorita la funzione di captazione dell'energia solare (passiva) se rispondente alle caratteristiche minime indicate per le "serre solari".

I balconi posti sul fronte di esposizione migliore dovranno avere aggetto massimo di cm. 90 rispetto al filo fabbricativo, quelli sul fronte ad esposizione peggiore l'aggetto potrà raggiungere la dimensione massima di cm. 140.

I porticati dovranno essere realizzati sull'esposizione migliore con la parte chiusa posta a nord.

ART. 22 - FINITURE ESTERNE

Per ottenere un'adeguata integrazione dell'insediamento nel tessuto urbano ed un migliore inserimento ambientale, è necessario stabilire indirizzi progettuali generali ed individuare alcuni tipi di materiali.

Potranno essere previste, al fine di migliorare la captazione solare ed ottenere un più efficace bilancio energetico, ampie superfici vetrate sull'esposizione migliore; mentre dovranno essere previste bucatore di dimensioni contenute sul lato nord dell'edificio.

Dovranno essere previsti sistemi per l'oscuramento e ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettandoli unitariamente all'edificio.

Gli infissi dovranno essere realizzati preferibilmente in legno; per quelli siti a piano terra o rialzato, di notevole dimensione, per problemi di sicurezza si potranno utilizzare infissi metallici reticolari o a maglia.

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame. L'impiego dell'alluminio unitamente agli infissi e ai canali di gronda sarà comunque ammesso.

Le pareti verticali dovranno essere rivestite con laterizio a faccia vista preferibilmente del tipo fatto a mano, con pietra locale monocolora oppure intonacati con grassello di calce e sabbia.

La tinteggiatura dovrà essere realizzata con pitture a base di silicati.

ART. 23 - FINITURE INTERNE

Le tramezzature potranno essere realizzate in laterizio e gli intonaci in grassello di calce e sabbia o malta bastarda.

Gli infissi interni potranno essere realizzati in legno.

La tinteggiatura potrà essere realizzata con pitture a base di silicati.

Le pavimentazioni potranno essere realizzate con maioliche, linoelium, monocotture a basso contenuto di piombo e cotto con trattamento naturale.

ART. 24 - COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI

Nella coibentazione degli edifici dovranno essere rispettate le vigenti Leggi in materia.

Potranno essere utilizzati isolanti a base di fibre naturali (fiocchi di cellulosa, sughero, fibre minerali e legnose, ecc.) al fine di ottenere una adeguata coibentazione ed abbattimento dell'inquinamento acustico.

ART. 25 - IMPIANTI TECNOLOGICI

1 L'impianto idro-sanitario potrà essere realizzato con tubazioni in polipropilene; le tubazioni di scarico potranno essere realizzate in polietilene. Le rubinetterie, escluse quelle della lavatrice, della lavastoviglie e della vasca da bagno, potranno prevedersi con limitatore di flusso a 12 litri/min. Le tubazioni di scarico potranno essere realizzate in polietilene.

2 L'impianto di riscaldamento potrà essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile sia tecnicamente che economicamente si potrà prevedere l'utilizzo di cogeneratori, termopompe, collettori solari. Sono da prevedere termoregolatori in ogni appartamento. Possibilmente si dovranno utilizzare sistemi di riscaldamento a bassa temperatura. Gli elementi radianti migliori risultano quelli a parete, a battiscopa, si possono utilizzare comunque anche quelli a lastre e alettati.

3 Gli impianti elettrici potranno essere previsti con disgiuntori. Si consiglia l'utilizzo di cavi schermati per l'alimentazione delle linee serventi gli elettrodomestici; inoltre è opportuno utilizzare lampadine a fluorescenza ed alto rendimento, il cui costo può essere detratto dalle imposte dirette.

4 L'impianto T.V. potrà essere "centralizzato" per un minore impatto visivo.

ART. 26 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE RELATIVE AGLI EDIFICI

Tutti i fabbricati dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla Legge 13/89 e dal relativo Decreto Ministeriale del 14.06.1989 n° 236.

ART. 27 - SISTEMAZIONI ESTERNE DEGLI EDIFICI

Le aree di pertinenza dei fabbricati potranno essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi.

Il verde privato dovrà essere prevista una adeguata alberatura con le essenze riportate nella tabella A e B della L.R. n° 49/87 e/o alberi da frutta in combinazione con piante locali spontanee. La messa a dimora di qualsiasi essenza dovrà avvenire tenendo conto dell'apporto microclimatico richiesto in base all'orientamento (a foglie caduche a sud e sempreverdi a nord).

Nei terreni acclivi, le sistemazioni delle aree inedificate di ogni lotto potranno modificare il naturale andamento altimetrico mediante scavi, riporti, muri di contenimento o rive erbose.

In ogni caso l'altezza massimo dei muri di contenimento esterni ai volumi edificabili non potrà superare mt. 1,00 parapetti esclusi.

La pendenza del terreno inedificato non potrà superare quella del terreno allo stato preesistente, escluso il caso di scarpe di raccordo di limitata estensione sia in senso planimetrico che altimetrico.

Tutti i muri di contenimento dovranno essere eseguiti con i materiali richiamati al seguente Art.28 (recinzioni).

ART. 28 - RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate sui confini di proprietà.

Le recinzioni, per ottenere una migliore qualità ambientale della zona dovranno essere realizzate in laterizio a faccia vista, pietra locale monocoloro, intonacate a calce e sabbia o in cemento armato faccia a vista; quelle permeabili dovranno essere realizzate con reti metalliche nascoste da siepi, o con inferrate unitamente a piante rampicanti.

L'altezza massima delle recinzioni è di metri 2.

Per la parte di recinzione prospiciente sulla viabilità pubblica si prescrive un'unica tipologia come da particolare contenuto negli allegati elaborati di progetto.

CAPO III° - DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 29 - NORME GENERALI

Le presenti norme disciplinano le opere di urbanizzazione, oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori e loro aventi causa.

I soggetti privati dovranno realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature di interesse collettivo previste nella convenzione ed in questa impegnarsi alla cessione gratuita delle aree pubbliche e delle opere realizzate. Dopo la realizzazione e previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere perfezionato il contratto di cessione gratuita a spese dei soggetti privati coinvolti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate nel rispetto delle presenti norme e di tutte le normative vigenti in materia.

ART. 30 - TEMPI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OO.UU.

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti in mesi 36 dalla approvazione della convenzione.

Tenendo conto che il progetto delle opere di urbanizzazione è unitario, l'attivazione delle aree può essere prevista per comparti e le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite per stralci funzionali.

ART. 31 - PARCHEGGI E VIABILITA' CARRABILE

Per diminuire l'impatto ambientale nei parcheggi verranno realizzate aiuole di perimetrazione dei posti auto dove verranno messe a dimora alberature ad alto fusto.

Per le superfici viabili è consentita la finitura con asfalto a basso impatto.

Per le aree a parcheggio è consentito l'uso di pavimentazione con masselli inerbiti (prato carrabile).

Nelle aree pubbliche è consentita la realizzazione di manufatti tecnici quali cabine, colonnine, ecc. per servizi pubblici quali gasdotto, acquedotto, elettrodotto ecc.

ART. 32 - PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali saranno realizzati in calcestruzzo o pavelle opportunamente cordolati.

ART. 33 - VERDE ATTREZZATO PUBBLICO

Per ottenere una migliore godibilità delle aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovrà essere prevista una adeguata alberatura con le essenze riportate nella tabella A e B della L.R. n° 49/87 e/o alberi da frutta in combinazione con piante locali spontanee, nel rispetto dei contenuti minimi previsti nell'elaborato n. 5.3 "*Planimetria di progetto - sistemazione delle aree pubbliche*" del presente Piano Attuativo.

ART. 34 - RETE IDRICA

La rete idrica al servizio degli edifici ricadenti nella lottizzazione dovrà essere realizzata secondo le indicazioni contenute nell'elaborato n. 5.5 "*Planimetria di progetto - reti tecnologiche*" allegato al Piano Attuativo.

Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, dovranno essere collocati sul perimetro del lotto preferibilmente sulla recinzione, all'interno di apposito alloggio che ne garantisca la protezione dal gelo.

Al fine di evitare per quanto possibile fenomeni di microinquinamento della falda idrica è vietata la realizzazione di pozzi di captazione nell'area di lottizzazione.

ART. 35 - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ED ANTINCENDIO

L'impianto di irrigazione e antincendio dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'elaborato n. 5.5 "*Planimetria di progetto - reti tecnologiche*" allegato al Piano Attuativo.

L'impianto antincendio dovrà essere realizzato con idrante soprasuolo a colonna con scarico automatico si svuotamento antigelo, composto da 2 bocche d'uscita UNI 45 o UNI 70, attacco motopompa VV.FF./UNI 70, profondità sottosuolo cm. 70, altezza soprasuolo cm. 90, direttamente collegate alla linea principale di adduzione d'acqua. Gli idranti stessi dovranno essere collocati a non più di 50 metri l'uno dall'altro coprendo tutta l'area oggetto del Piano Attuativo, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato n. 5.5 "*Planimetria di progetto - reti tecnologiche*".

ART. 36 - RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE BIANCHE E NERE

La rete fognante al servizio dovrà essere prevista con condotte separate acque bianche e nere, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato n. 5.5 "*Planimetria di progetto - reti tecnologiche*" allegato al Piano Attuativo.

Le condotte delle acque nere dovranno raggiungere il collettore principale comunale idoneo. Dovranno essere realizzate con tubazioni in PVC a diametri variabili secondo la portata a partire da un diametro minimo di cm. 20 ed opportunamente rinfiancate con sabbia.

Le condotte delle acque bianche dovranno essere il più possibile frazionate per raggiungere il corso d'acqua idoneo più vicino. Dovranno essere realizzate con tubazioni in cemento a diametri variabili a partire da un diametro minimo di 20 cm. per le condotte principali opportunamente rinfiancate con sabbia.

Tutte le tubazioni sia delle acque bianche che delle nere dovranno essere rese ispezionabili, mediante appositi pozzetti dalle dimensioni esterne di 100 x 100 cm. con sovrastante chiusino di copertura in ghisa, tali pozzetti dovranno essere posti obbligatoriamente nei punti di incrocio e cambi di direzione, ed in caso di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da 50,0 a 80,0 metri massimi, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato n. 5.5 "*Planimetria di progetto - reti tecnologiche*" allegato al Piano Attuativo.

ART. 37 - RETE DI ADDUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete di distribuzione dell'energia elettrica dovrà essere realizzata conformemente alle direttive impartite dall'Ente erogatore preposto alla gestione, che dovrà successivamente collaudare l'impianto.

La pubblica illuminazione dovrà essere realizzata sulla viabilità carrabile, sui percorsi pedonali e ciclabili, sulle aree destinate a parcheggio e su quelle destinate a verde pubblico attrezzato.

Dovranno essere previsti pali metallici zincati a caldo o vetroresina collocati secondo le indicazioni contenute nell'elaborato n.5.5 "*Planimetria di progetto - reti tecnologiche*" allegato al Piano Attuativo.. In ogni palo installato dovrà essere collocato un pozzetto con chiusino. Il quadro principale sarà dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).

Dovranno essere utilizzate esclusivamente lampade ad alto rendimento il cui flusso luminoso dovrà essere orientato verso il basso riducendo al minimo il riflesso sugli edifici.

ART. 38 - RETE DI ADDUZIONE DEL METANO

L'impianto dovrà essere realizzato conformemente alle direttive impartite dalla società preposta alla gestione che dovrà successivamente collaudare l'impianto.

Le tubazioni avranno un'altezza di interrimento non inferiore a 60 cm.

ART. 39 - RETE TELEFONICA

L'impianto dovrà essere realizzato conformemente alle direttive impartite dalla Società preposta alla gestione che dovrà successivamente collaudare l'impianto.

ART. 40 - SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E LA RACCOLTA DIFFERENZIATA.

Gli spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata dovranno essere asfaltati ed opportunamente cordolati.