



COMUNE DI GUBBIO

PIANO ATTUATIVO n. 06 (pap 06) - VARIANTE 01

MACROAREA DI MOCAIANA

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Luigi Rosati
Arch. Cecilia Gaggiotti
Geom. Ilaria Vergari

IL PROGETTISTA

Ing. Francesco Pes

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Paola Bastianini

Allegato alla delib. G.C. _____
n. 77 del 11-09-14

IL PRESIDENTE
Prof. Filippo Mario Strati

Tav.	Oggetto	Data	Scala
	Norme tecniche di attuazione	Settembre 2014	1:500

CAPO I°

GENERALITA'

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree site in Gubbio località Mocaiana. Tali aree, perimetrate come da elaborati grafici allegati, risultano F. 134 Partt. 641/r-643/r-1153/r-1165-1168-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1185-1186-1188-1189-1190-1192-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1203-1205-1206-1207-1209-1210-1211-1212-1213/r-1265-1266-1267-1268-1362/r-1363-1390-1391-1392-1393

ART. 2 NORME GENERALI

Le presenti norme valgono esclusivamente per il Piano Attuativo di cui trattasi.

L'art. 7 delle NTA di PRG - Zone per attività di commercio all'ingrosso, artigianali e della piccola industria., ai commi 1°;2°;3°;4°;5°, è sostituito dal seguente:

Art. 7 - Zone per attività commerciali, artigianali e della piccola industria.

1. Sono le zone indicate in cartografia con il simbolo C.A.I., destinate ad edifici per depositi, edificio polifunzionale (lotto n. 7), attività artigianali, piccole industrie ed attività commerciali con esclusione di quelle di tipo alimentare (D.L.vo 114/98 e L.R. n° 24/99) e con esclusione delle attività di pubblico esercizio (art. 5, L. 287/91 e T.U. di pubblica sicurezza). E' consentita, per ciascun lotto, anche in presenza di più attività, la realizzazione di un solo alloggio, da destinare ad abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale. Tale alloggio, dovrà essere ricavato all'interno del fabbricato destinato all'attività produttiva, e dovrà avere una superficie utile

non superiore a mq. 100. E' inoltre consentita la realizzazione di uffici, di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva ed al servizio della stessa, aventi una superficie utile del 10% della superficie coperta e comunque non superiore a mq. 100.

2. Non sono consentiti insediamenti di attività inquinanti o nocive per la salute e l'ambiente. Tutte le attività produttive saranno sottoposte a verifica da parte degli organi sanitari competenti.
 3. In dette zone non sono previsti indici di densità; tuttavia il rapporto tra superficie coperta e superficie di ciascun lotto non potrà essere superiore a quella prevista dal Piano Attuativo.
 4. L'altezza non potrà superare gli 8,40 metri, articolata al massimo su due piani fuori terra. Il Dirigente, per comprovate esigenze di carattere tecnico, sentita la Giunta Comunale, può autorizzare la costruzione di edifici di maggiore altezza limitatamente alle parti riservate agli impianti tecnologici ed alle attrezzature relative ai processi di lavorazione.
 5. La superficie dei lotti è quella definita dal Piano Attuativo, comprese le eventuali zone di rispetto alle attrezzature e alle strade, fermo restando che in dette zone non potranno essere ubicati gli edifici. All'interno di ciascun lotto dovrà essere rispettata la dotazione minima di parcheggi, nella misura di un metro quadrato ogni dieci metri cubi del volume urbanistico realizzato. Si dovrà altresì rispettare quanto previsto dall'art. 43, comma 7, della L.R. 31/97.
- L'art. 19 delle NTA di PRG - Disposizioni speciali per gli insediamenti di attività commerciali, viene abrogato.

ART. 3 CONTENUTI

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un insediamento produttivo di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione, sostenibili ambientalmente e con un rigido controllo degli interventi.

Il Piano Attuativo è stato redatto nel rispetto della L.R. 31/97 in merito all'applicazione degli standards commerciali ed artigianali.

ART. 4 ELABORATI

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

- Relazione Tecnica Illustrativa (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 1 Planivolumetrico (variante 01)
- Tav. 2 Planimetria (variante 01)
- Tav. 3 Sezione (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4 Arredo Urbano (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4a Sistema della viabilità (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4b Sistema del verde pubblico (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4c Rete idrica e antincendio (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4d Rete fognaria (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4e Rete energia elettrica (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4f Rete pubblica illuminazione (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4g Rete telefonica (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Tav. 4h Programma e fasi d'attuazione (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Relazione tecnica illustrativa OO.UU. (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Elenco prezzi unitari (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Computo metrico di massima (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Disciplinare tecnico (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Piano quotato (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Planimetria catastale – Piano particellare (variante 01)
- Piano particellare – Elenco ditte (variante 01)
- Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)
- Dichiarazione di conformità (approvata con DCC 9 del 21/01/2004)

CAPO II°

DISCIPLINA DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 5 NORME GENERALI

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

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati di cui alle Tavv. n. 1 e n. 2 hanno valore prescrittivo.

ART. 6 INDICAZIONI URBANISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO

Nelle planimetrie del Piano Attuativo sono indicati:

- a) limite di piano attuativo;
- b) altezza massima, superficie coperta massima degli edifici e superficie commerciale massima;
- c) ambito di variabilità della forma planimetrica dell'edificio in rapporto ai fili fissi e ai fili fabbricativi;
- d) percorsi carrabili, spazi per la sosta e posti auto per portatori di handicaps;
- e) verde pubblico;
- f) spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

ART. 7 TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie sono le seguenti:

- Capannoni a destinazione produttiva, realizzati al massimo su due piani fuori terra;
- Spazi commerciali siti esclusivamente a piano terra;

- Alloggio, per chi è preposto alla custodia del complesso, realizzato esclusivamente al piano primo, di superficie utile non superiore a mq. 100;
- Uffici, di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva ed al servizio della stessa, aventi una superficie utile del 10% della superficie coperta e comunque non superiore a mq. 100;
 - E' vietata la realizzazione dei piani seminterrati;
 - In ogni singolo lotto è consentito l'insediamento di più unità produttive, affini ed igienicamente compatibili, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art. 2.

ART. 8 ALTEZZA MASSIMA, VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici è stabilita in mt. 8.40; misurata dalla quota di spiccatto più bassa alla quota ottenuta dal punto di intersezione dei piani di intradosso della copertura e dall'esterno delle murature.

Il volume massimo è calcolato moltiplicando la superficie coperta comprensiva dei portici e l'altezza massima.

La superficie coperta massima è 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 dovranno avere come dimensione massima la stessa superficie coperta dell'edificio e non dovranno fuoriuscire dal suo perimetro, saranno consentiti solo subordinando l'approvazione del progetto, all'assunzione da parte del proprietario, degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano interrato.

Art. 9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DI OGNI SINGOLO LOTTO E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO

La superficie del lotto, la superficie coperta massima, il volume massimo, la superficie minima a verde privato e superficie commerciale massima è prevista nella seguente tabella:

	superficie lotto	volume max	superfic. cop. max	superfic. comm. max	superfic. verde priv.	superfic. direzionale
Lotto 1	2716	7560	900	90	273	0
Lotto 2	3001	7560	900	90	300	0
Lotto 3	3036	7560	900	90	304	0
Lotto 4	2968	7560	900	90	297	0
Lotto 5	2100	6720	800	80	210	0
Lotto 6	2162	6720	800	80	216	0
Lotto 7	905	5300	631	400	0	700
Lotto 8	2600	8400	1000	100	260	0
Lotto 9	4008	7770	925	90	402	0
Lotto 10	2828	7560	900	90	283	0
Lotto 11	2600	8400	1000	100	260	0
Lotto 12	2595	8400	1000	100	260	0
Lotto 13	2600	8400	1000	100	260	0
Lotto 14	2600	8400	1000	100	260	0
Lotto 15	2635	8400	1000	100	263	0
Lotto 16	2600	8400	1000	100	260	0
Lotto 17	2600	8400	1000	100	260	0
Lotto 18	2554	8400	1000	100	255	0
Lotto 19	5173	9139	1088	150	518	0
Lotto 20	3318	16800	2000	150	332	0
Lotto A Cabina elettrica	70	30	10	0	0	0
Lotto B Cabina elettrica	136	30	10	0	0	0
TOTALI	55805	165909	19764	2300	5473	700

E' fatto obbligo, per l'attivazione di ogni insediamento, di realizzare prioritariamente almeno il 20 % della superficie coperta da destinare ad attività artigianale e/o piccola industria. La realizzazione dell'alloggio, degli uffici e dell'attività commerciale può avvenire successivamente o al massimo contemporaneamente.

**ART. 10 AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA
PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO AL
VOLUME MASSIMO ED ALL'ALTEZZA MASSIMA**

Fermo restando la superficie massima coperta, sono consentite articolazioni in arretramento, non superiore al 30 % della lunghezza e non superiori a ml.1,50, rispetto i fili fissi indicati negli elaborati grafici.

Sono ammesse modifiche planimetriche della superficie coperta all'interno dei fili fabbricativi, individuati negli elaborati grafici di progetto, fermo restando la superficie coperta massima.

ART. 11 ACCORPABILITA' DEI LOTTI

E' ammessa la realizzazione di edificio su più lotti accorpati a condizione che:

- vengano rispettati i fili fissi previsti dal Piano, con l'esclusione quelli contigui ai lotti da accorpare;
- venga rispettata la superficie massima coperta, che dovrà essere corrispondente alla somma delle superficie massime di ogni singolo lotto accorpato;
- la superficie commerciale massima, sia la somma delle superfici commerciali massime di ogni singolo lotto accorpato;
- venga dotato di un unico alloggio, come definito al precedente art. 2;
- venga rispettata la superficie ad uffici, di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva ed al servizio della stessa, come definita al precedente art. 2;
- venga rispettata la superficie minima a verde privato da realizzare, pari alla somma delle superfici minime previste per ogni singolo lotto accorpato.

ART. 12 EDIFICIO POLIFUNZIONALE

Il lotto n° 7 è destinato ad edificio polifunzionale, al servizio della zona C.A.I. Le destinazioni d'uso sono:

1. attività commerciali con esclusione di quelle di tipo alimentare (D.L. n° 114/98 e L.R. n° 24/99) e con esclusione delle attività di pubblico esercizio (L. 287/91 e T.U. di pubblica sicurezza), della superficie massima complessiva di mq. 400;
2. attività direzionali o per la ristorazione, della superficie massima di mq. 700.

La superficie massima coperta è di mq. 631, il volume massimo è di mc. 5.300 e l'altezza massima è di ml. 8.40.

Il piano seminterrato dell'edificio dovrà essere destinato a parcheggi o magazzini al servizio delle attività soprastanti, mentre il piano sottotetto dovrà essere destinato a pertinenza delle attività presenti al piano primo.

E' vietata la realizzazione di residenze e strutture ricettive.

ART. 13 PERCORSI CARRABILI E SPAZI PER LA SOSTA

Le aree destinate a parcheggio, previste nel Piano Attuativo, sono state determinate secondo quanto previsto dalla L.R. 31/97.

La superficie complessiva è di mq 11.152,12 suddivisa in :

P1= 1894,21 mq

P2= 1113,91 mq

P3= 2581,65 mq

P4= 4368,73 mq

P5= 695,47 mq

P6= 498,15 mq

Sono stati previsti n. 9 posti macchina per portatori di handicaps, rispettando quanto previsto dal D.M. del 14 giugno 1989 n° 236.

ART. 14 VERDE PUBBLICO

Le aree destinate a verde pubblico, previste nel Piano Attuativo, sono state determinate secondo quanto previsto dalla L.R. 31/97.

La superficie complessiva è di mq 4673,51 suddivisa in :

V1= 568,48 mq

V2= 619,58 mq

V3= 1428,49 mq

V4= 812,82 mq

V5= 1244,14 mq

ART. 15 SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E LA PER RACCOLTA DIFFERENZIATA

Sono stati previsti n. 4 spazi per l'ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

CAPO III°

ART. 16 DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Le presenti norme disciplinano le opere di Urbanizzazione Primarie.

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

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate nei seguenti modi:

1 - dall'Amministrazione Comunale, sulla base di un progetto esecutivo conforme al presente Piano e alla Legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Le Concessioni Edilizie non potranno essere rilasciate prima dell'avvenuto collaudo delle OO.UU. previste nel progetto, esclusi gli asfalti, i marciapiedi, i pali della pubblica illuminazione ed il verde pubblico.

I richiedenti delle Concessioni Edilizie dovranno corrispondere al Comune di Gubbio gli oneri relativi come definiti dalla L. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - a cura e spese dei proprietari o assegnatari dell'area, che dovranno stipulare apposita convenzione corredata di polizza di garanzia, nella quale si impegneranno:

- a) a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione primaria, previa presentazione di progetto esecutivo redatto ai sensi della L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, conformemente alle specifiche contenute negli elaborati del presente Piano Attuativo;
- b) a richiedere la Concessione Edilizia dopo la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di base, escluse le finiture stradali, pali della pubblica illuminazione, cordolature dei percorsi pedonali e verde sulla base del Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal D. LL.;

c) a completare le parti di finitura di cui al punto b) entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione e comunque prima del rilascio del Certificato di Agibilità;

d) a perfezionare a propria cura e spese il contratto di cessione gratuita delle aree previste pubbliche, dopo la realizzazione completa di tutte le opere di urbanizzazione e previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Successivamente potrà essere svincolata la polizza di garanzia.

3 - a cura e spese del proprietario o assegnatario anche di un singolo lotto che dovrà stipulare apposita convenzione corredata di polizza di garanzia nella quale si impegnerà:

a) a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione primaria, necessarie per l'attivazione del lotto, previa presentazione di progetto esecutivo redatto ai sensi della L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, conformemente alle specifiche contenute negli elaborati del presente Piano Attuativo;

b) a richiedere la Concessione Edilizia dopo la realizzazione delle opere di base, esclusi gli asfalti, i marciapiedi, i pali di pubblica illuminazione ed il verde pubblico, sulla base del Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal D.LL.;

c) a completare le parti di finitura di cui al punto b) entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione e comunque prima del rilascio del Certificato di Agibilità;

d) a perfezionare a propria cura e spese il contratto di cessione gratuita delle aree previste pubbliche, dopo la realizzazione completa di tutte le opere di urbanizzazione e previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

e) a sostenere gli oneri per gli espropri e/o occupazioni d'urgenza nel caso di aree previste pubbliche di altra proprietà e necessarie per la realizzazione delle OO.UU. indispensabili all'attivazione del lotto;

f) ad ottenere lo svincolo della polizza di garanzia una volta perfezionati i precedenti punti d) e/o e).

Per quanto attiene il punto 3, qualora l'ammontare delle OO.UU. eseguite direttamente superi la quota spettante, (importo delle opere di urbanizzazione necessarie per attivare un comparto funzionale, diviso il numero dei lotti ricadenti nel comparto stesso), l'interessato avrà diritto di rivalsa nei confronti degli altri soggetti. A tal fine l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio delle singole Concessione Edilizie, esigerà dai concessionari quanto dovuto per i conseguenti conguagli.

ART. 17 TEMPI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OO.UU.

L'attivazione del Piano potrà avvenire per comparti funzionali, a condizione che vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attivazione del comparto stesso, anche se ricadenti al suo esterno, senza nessun onere per l'Amministrazione Comunale e a giudizio insindacabile della Amministrazione stessa.

ART. 18 COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto esecutivo delle OO.UU. dovrà essere conforme alle previsioni del progetto di massima e del disciplinare tecnico facenti parte integrante del Piano Attuativo.

L'elenco prezzi unitari dovrà essere conforme al prezziario della R.U. vigente.

Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto in maniera analitica.

Nel capitolato speciale dovranno essere riportati il quadro economico dell'intervento, i tempi ed i modi di realizzazione delle opere.

ART. 19 GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

La gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione, avverrà a cure e spese dei proprietari dei lotti e loro aventi causa.

La manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate avverrà a cure e spese dell'Amministrazione Comunale dopo l'avvenuto collaudo delle stesse.

ART. 20 PARCHEGGI E VIABILITA' CARRABILE

Il sottofondo stradale e del parcheggio dovrà essere realizzato a regola d'arte, mentre la finitura superficiale dovrà essere realizzata mediante asfaltatura con binder di tipo chiuso dello spessore di cm. 7.

ART. 21 PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali (marciapiedi) dovranno essere realizzati in misto stabilizzato opportunamente delimitato da cordoli in cemento.

ART. 22 VERDE PUBBLICO

Per ottenere una migliore godibilità dell' area destinate a verde pubblico, sono previste adeguate alberature con le essenze riportate nelle tabelle A e B della L.R. n° 49/87.

ART. 23 ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Sono stati previsti percorsi pedonali (marciapiedi) senza nessun intralcio (segnaletica, pubblica illuminazione ecc.). I parcheggi e tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico saranno facilmente percorribili, di dimensioni adeguate, con pendenze inferiori all'otto per cento.

L'installazione di cabine telefoniche dovrà avvenire in modo da garantire l'accesso libero da qualsiasi impedimento e ne dovrà essere prevista almeno una per portatori di handicaps.

ART. 24 RETE IDRICA

La rete idrica al servizio degli edifici ricadenti nel Piano Attuativo dovrà essere prevista ove possibile ad anello, per una facile sezionatura.

La rete idrica dovrà essere realizzata con tubazioni in polietilene HD PN 16 per il trasporto di acqua potabile con durezza residua °F < 30 -35.

Gli apparecchi di misurazione, per ogni singolo edificio, dovranno essere collocati sul perimetro del lotto preferibilmente sulla recinzione, all'interno di apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

ART. 25 IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ED ANTINCENDIO

L'impianto di irrigazione dovrà essere realizzato per le aree verdi pubbliche.

L'impianto antincendio dovrà essere realizzato con idrante soprasuolo a colonna con scarico automatico di svuotamento antigelo, composto da 2 bocche d'uscita UNI 45 o UNI 70 ed eventuale attacco motopompa V.V.F./UNI 70 o UNI 100, direttamente collegate, alla linea principale di adduzione d'acqua. Gli idranti stessi dovranno essere collocati a non più di 60 metri l'uno dall'altro coprendo tutta l'area ricompresa nel Piano Attuativo.

ART. 26 RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE BIANCHE E NERE

La rete fognante al servizio del Piano Attuativo dovrà essere prevista con condotte separate per acque bianche e per acque nere.

Le condotte delle acque nere dovranno raggiungere il collettore principale comunale idoneo. Dovranno essere realizzate con tubazioni in p.v.c. del diametro di 200 mm. ed opportunamente rinfiancate con sabbia.

Le condotte delle acque bianche dovranno essere realizzate con tubazioni in cemento autoportante a diametri variabili a partire da un diametro minimo di 300 mm. ed 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 mt. 50 a mt. 80.

ART. 27 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, che dovrà collaudare l'impianto.

La pubblica illuminazione dovrà essere realizzata lungo la viabilità carrabile, sui percorsi pedonali e sulle aree destinate a parcheggio. Dovranno essere previsti pali metallici zincati a caldo. In ogni palo installato dovrà essere collocato un pozzetto con chiusino in ghisa. Il quadro principale dovrà essere dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).

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

ART. 28 RETE DI ADDUZIONE DEL METANO

L'impianto dovrà essere realizzato dalla società erogatrice del servizio.

ART. 29 RETE TELEFONICA

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

ART. 30 SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Lo spazio per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata dovrà essere asfaltato ed opportunamente delimitato.

CAPO IV°

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ART. 31 NORME GENERALI

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

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

ART. 32 FONDAZIONI

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

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

ART. 33 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. 34 STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

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

ART. 35 COPERTURE

Le coperture potranno essere realizzate sia a terrazza che a falde.

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

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

ART. 36 FINITURE ESTERNE

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

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

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno, in alluminio o in metallo, è sconsigliato l'uso di legnami d'origine tropicale. Per quelli siti a piano terra o rialzato, di notevole dimensione, per problemi di sicurezza si potranno utilizzare infissi metallici reticolari o a maglia.

Le pareti verticali potranno essere:

- in laterizio a faccia vista,
- intonacate e tinteggiate in colore pastello;
- pannelli prefabbricati in cemento tinteggiati in colore pastello;
- nel caso di materiali diversi dovranno essere comunque tinteggiate in colore pastello.

Le colorazioni verranno stabilite in sede di esame del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale.

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame o altro.

ART. 37 COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI

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

ART. 38 IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto idro-sanitario potrà essere realizzato con tubazioni in polipropilene; le tubazioni di scarico potranno essere realizzate in polietilene. Si potranno prevedere rubinetterie con limitatore di flusso a 12 litri/min.

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.

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.

ART. 39 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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. 40 SISTEMAZIONI ESTERNE

Le superfici libere da costruzioni all'interno dei lotti dovranno essere così obbligatoriamente realizzate:

1. Zone a verde privato;

a - dovrà essere prevista, in ogni singolo lotto, una superficie destinata a verde privato pari alla superficie minima individuata all'art. 9 della presente normativa;

b - all'interno del lotto, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto dovranno corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superfici e di area libera dalle costruzioni. Il Dirigente in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito. La messa a dimora delle essenze arboree dovrà avvenire tenendo conto dell'apporto microclimatico richiesto in base all'orientamento (a foglie caduche a sud e sempreverdi a nord).

2. Zone pavimentate;

Le pavimentazioni dovranno essere:

a - realizzate con elementi autobloccanti (tipo "betonelle");

b - depolverizzate;

c - asfaltate;

d - sistemate in modo diverso da quanto precedentemente stabilito, secondo il tipo di attività (sulla base di parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale).

ART. 41 RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate sui confini di proprietà secondo gli schemi tipologici facenti parte integrante del presente Piano Attuativo.