

{Dati Generali.Contenuto(LOGHI.Logo piccolo)}

Progetto esecutivo

ALLEGATA ALLA DETERMINAZIONE
N. 3148 DEL 8-7-03



Comune di Gubbio
Provincia di Perugia

OGGETTO: Progettazione opere di urbanizzazione area CAI

COMMITTENTE: Cooperativa Branca

Norme Tecniche di Attuazione

Gubbio, 20 07 2003 07 10 02

CORRETTA

Il Progettista: Geom. Latini Federico



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE
SERVIZIO URBANISTICA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 39 DEL 24-02-2003
DI ADOZIONE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 140 DEL 04-08-03
DI APPROVAZIONE

CAPO I°

GENERALITA'

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione dell'area sita in Gubbio Loc. Branca. Tale area, perimetrata come da elaborati grafici risultano individuati al N.C.T. al Fg 424 part. 85/c 170/c

ART. 2 NORME GENERALI

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

Si fa riferimento all'art. 7 NTA/PRG

art. 7 - zone per attività commerciali, artigianali e della piccola industria.

1. sono le zone indicate in cartografia con il simbolo CAI, destinate ad edifici per depositi, attività artigianali, piccole industrie ed attività commerciali con esclusione di quelle di tipo alimentare (D.Lvo 114/98 e L.R. n. 24/99) e con esclusione delle attività di pubblico servizio (art. 5 , Legge 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 cui 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.

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 degli interventi, delle motivazioni e dei criteri seguiti dal piano con riferimento alle previsioni di P.R.G.
- Tabella esplicativa delle superfici e dei volumi
- Corografia 1/2000 catastale , 1/2000 PRG
- Documentazione fotografica
- Rappresentazione grafica con contenuto planimetrico con riprodotte le previsioni del piano in scala 1/200 ed in particolare elementi di arredo edilizio ed urbano, il sistema del verde pubblico, sistema della viabilità veicolare, pedonale.
- Titolo di proprietà
- Schema di convenzione
- Norme tecniche di attuazione di lottizzazione
- Relazione geologica
- Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità delle previsioni del piano al P.R.G. al regolamento edilizio comunale
- Progetto opere di urbanizzazione

CAPO II°

DISCIPLINA DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 5 NORME GENERALI

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

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:

- Capannone a destinazione produttiva, realizzato 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 dell' edificio 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.

Il livello interrato dovrà avere come dimensione massima la stessa superficie coperta dell'edificio e non dovrà fuoriuscire dal suo perimetro, sarà consentito 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, sono le seguenti:

- Sup. C.A.I. complessiva	mq. 3200,00
- Sup. di parcheggio pubblico	mq. 320,00
- Sup. di verde pubblico	mq. 164,50
- Sup. lotto	mq.
- Sup. coperta max	mq. 1280,00
- Volume max	mc.
- Sup. commerciale max	mq.
- Sup. min a verde privato	mq.

E' fatto obbligo, per l'attivazione di ogni insediamento, di realizzare prioritariamente almeno il 5 % 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. E CONVIENE NEL RISPETTO DELLA DISTANZA MINIMA DAI CONFINI.

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 PERCORSI CARRABILI E SPAZI PER LA SOSTA

L' area destinata a parcheggio, prevista nel Piano Attuativo, è stata determinata secondo quanto previsto dalla L.R. 31/97.

La superficie complessiva è di mq. 320,00

E' stato previsto n. 1 posto macchina per portatori di handicaps, rispettando quanto previsto dal D.M. del 14 giugno 1989 n° 236.

ART. 12 VERDE PUBBLICO

L' area destinata a verde pubblico, prevista nel Piano Attuativo, è stata determinata secondo quanto previsto dal
Pot 27/2000

La superficie complessiva è di mq. 164,50

ART. 13 SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E LA PER RACCOLTA DIFFERENZIATA

E' stato previsto n. 1 spazio per l'ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

CAPO III°

ART. 14 DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione 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 esclusivamente dal lottizzante:

1 - a cura e spese del proprietario o assegnatario dell'area, che potrà stipulare apposita convenzione corredata da polizza di garanzia, nella quale si impegnerà:

a) a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione, previa presentazione di progetto esecutivo redatto ai sensi della Legge 109/34 e successive modifiche ed integrazioni, conformemente alle specifiche contenute negli elaborati del presente Piano Attuativo;

b) a perfezionare a propria cura e spese il contratto di cessione gratuita delle aree previste e pubbliche dopo la realizzazione completa di tutte le opere di urbanizzazione e previo collaudo dell'ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente potrà essere svincolata la polizza di garanzia.

ART. 15 COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto esecutivo delle OO.UU. dovrà essere conforme alle previsioni del progetto di massima 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. 16 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. 17 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. 18 PERCORSI PEDONALI

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

ART. 19 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. 20 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. 21 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. 22 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 VV.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. 23 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. 24 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. 25 RETE DI ADDUZIONE DEL METANO

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

ART. 26 RETE TELEFONICA

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

ART. 27 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. 28 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 dalla produzione alla dismissione, di produzione possibilmente locale, di facile messa in opera ed elevata funzionalità di esercizio.

ART. 29 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. 30 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. 31 STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

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

ART. 32 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. 33 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 bucatore di dimensioni contenute sul lato nord dell'edificio.

Potranno essere previsti sistemi per l'oscuramento e l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati 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;
- 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. 34 COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI

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

ART. 35 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. 36 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. 37 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. 38 RECINZIONI

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