

COMUNE DI GUBBIO

PIANO ATTUATIVO N. 3

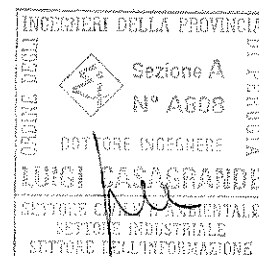
MACROAREA DI BRANCA STAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Sig. Enzo Picciolini

IL PROGETTISTA

Ing. Luigi Casagrande



tav.

B

oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

Marzo 2006

scala

CAPO I °

GENERALITÀ

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree site in località Branca Stazione.

Tali aree, delimitate come da elaborati grafici allegati, risultano individuate al NCT al Foglio 425 con le Particelle 113, 117, 309, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 433, 434, 435, 436, 437, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529.

ART. 2 - CONTENUTI

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

ART. 3 - ELABORATI

Fanno parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- tav. 1 Estratto di P.R.G. vigente;
- tav. 2 Planivolumetrico;
- tav. 3 Planimetria generale;
- tav. 4 Piano quotato;
- tav. 5 Planimetria parcheggi, viabilità carrabile, pedonale e particolari costruttivi;
- tav. 6 Planimetria verde pubblico e particolari costruttivi;
- tav. 7 Rete idrica, antincendio e particolari costruttivi;
- tav. 8 Rete acque reflue e particolari costruttivi;
- tav. 9 Planimetria rete di adduzione dell'energia elettrica e particolari costruttivi;
- tav. 10 Planimetria rete telefonica e particolari costruttivi;
- tav. 11 Planimetria rete pubblica illuminazione e particolari costruttivi;
 - A. Relazione tecnica;
 - B. Norme tecniche di attuazione;
 - C. Documentazione fotografica;
 - D. Computo metrico estimativo;
 - E. Elenco prezzi unitari;
 - F. Disciplinare tecnico;
 - G. Piano particellare e planimetria catastale;
 - H. Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica;
 - I. Schema di convenzione.

CAPO II °

DISCIPLINA DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 4 - NORME GENERALI

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

ART. 5 - INDICAZIONI URBANISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO

Nelle planimetrie del Piano Attuativo sono indicati:

- a) limite del Piano Attuativo;
- b) altezza massima (H);
- c) superficie utile coperta;
- d) fili fissi;
- e) fili fabbricativi;
- f) percorsi pedonali, carrabili, spazi per la sosta e posti auto per portatori di handicap;
- g) verde pubblico.

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie sono le seguenti:

- a** edificio uni-bifamiliare (destinazione residenziale):
 - Suc (Superficie utile coperta) massima: 370,68 mq;
 - Altezza massima: 7,90 m;
 - Numero massimo piani fuori terra: 2;
 - Utilizzazione dei sottotetti: soffitta;
 - Utilizzazione dei piani terra: garages, fondi, cantine, servizi igienici e similari;
 - Piano interrato: ammesso di pari superficie del piano terra;
 - Utilizzazione piano interrato: autorimesse, fondi, cantine e servizi igienici e similari.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI

L'altezza massima degli edifici è stabilita in base alle tipologie edilizie ed è misurata in conformità a quanto disposto dalle NTA del PRG.

La Superficie utile coperta (Suc) degli edifici è stabilita in base alle tipologie edilizie ed è misurata in conformità a quanto disposto dalle NTA del PRG.

I piani 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. 8 - AMBITO DI VARIABILITÀ DELLA FORMA PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI

In generale sono ammesse modifiche planimetriche della superficie coperta all'interno dei fili fabbricativi, individuati negli elaborati grafici (Tav. 3), fermo restando la superficie coperta massima.

Le facciate degli edifici dovranno stare lungo i fili fissi. Rispetto all'allineamento sono possibili arretramenti parziali, fino ad un massimo del 20 % della lunghezza della facciata, ma non sono ammessi avanzamenti della costruzione.

ART. 9 - AREE A PARCHEGGIO

Per quanto riguarda le aree pubbliche da adibire a parcheggio al servizio degli insediamenti residenziali, sono state individuate n. 4 zone a parcheggio:

P1 = 79,71 mq;

P2 = 23,00 mq;

P3 = 100,75 mq;

P4 = 149,11 mq;

per un totale di 352,57 mq.

ART. 10 - VERDE PUBBLICO

Per quanto riguarda le aree pubbliche da adibire a parco al servizio degli insediamenti residenziali, sono state individuate n. 5 zone a verde pubblico:

V1 = 50,28 mq;

V2 = 167,56 mq;

V3 = 973,29 mq;

V4 = 49,66 mq;

V5 = 8,11 mq;

per un totale di 1.248,90 mq.

ART. 11 - ABBATTIMENTO DELLE 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'8 %.

CAPO III °

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

ART. 12 - DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le presenti norme disciplinano le opere di urbanizzazione primaria.

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 Attuativo ed alla legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni. I permessi di costruire potranno essere rilasciati prima dell'avvenuto collaudo delle OO. UU. previste nel progetto, a seguito di stipula di apposita convenzione. I richiedenti dei permessi di costruire dovranno corrispondere al Comune gli oneri relativi;
- 2) a cura e spese dei proprietari o assegnatari dell'area, anche per singolo lotto, che dovranno stipulare apposita convenzione corredata da polizza di garanzia, nella quale si impegneranno:
 - a) a realizzare a proprio carico tutte le opere di urbanizzazione primaria, previa presentazione di un progetto esecutivo, a norma di legge, conformemente alle specifiche contenute negli elaborati del presente Piano Attuativo;
 - b) a completare le parti di finitura prima del rilascio del Certificato di Agibilità;
 - c) 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.

ART. 13 - TEMPI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OO. UU.

Le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, potranno essere eseguite per stralci funzionali.

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale sono stabiliti in mesi 20 dalla delibera di approvazione del presente Piano Attuativo.

ART. 14 - COSTO 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 prezzario della R.U. vigente.

Il computo metrico estimativo dovrà essere redatto in forma analitica.

ART. 15 - GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

La gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, realizzate in convenzione con l'Amministrazione Comunale, avverrà a cure e spese dei proprietari o assegnatari dell'area e loro aventi causa.

La manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate avverrà a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

ART. 16 - PARCHEGGI E VIABILITÀ CARRABILE

La viabilità interna sarà costituita da una strada a doppio senso di circolazione che si collega nella parte ad ovest, con la strada comunale esistente.

La larghezza totale della sede viabile è di m 6,00.

La sede stradale sarà realizzata tramite preventiva asportazione di terreno superficiale, formazione della fondazione stradale tramite posa in opera di materiale proveniente da cave o fiumi e successiva compattazione, posa di uno strato di stabilizzato e finitura superficiale finale mediante conglomerato bituminoso (binder) di tipo chiuso.

A completamento dei lavori viene prevista la realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale da disporre secondo il nuovo codice della strada.

Gli spazi da adibire a parcheggi saranno realizzati con le stesse lavorazioni della viabilità carrabile.

ART. 17 - PERCORSI PEDONALI

Sono previsti percorsi pedonali della larghezza di 1,50 m, ed altri percorsi di misure diverse, che fungono da collegamento fra tutte le aree funzionali quali ingressi alle residenze, parcheggio, verde pubblico, ecc..

I percorsi pedonali, tenuti separati dalla viabilità carrabile, verranno realizzati con pavimentazione in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, su sottofondo massiccio e rullato.

Ai lati dei percorsi saranno posti in opera cordoli in c.a. prefabbricati.

ART. 18 - VERDE PUBBLICO

Verranno realizzate n. 5 zone a verde pubblico attrezzato.

Per ottenere una migliore godibilità delle aree destinate a verde pubblico attrezzato, sarà prevista una adeguata alberatura con essenze autoctone. Ogni area a verde sarà attrezzata con arredi sia fissi che mobili quali, panchine, cestini porta rifiuti, beverini, ecc. e dotata di idonea illuminazione pubblica; inoltre prevederà una zona per il gioco dei bambini.

ART. 19 - VERDE PRIVATO

La zona a verde privato sarà destinata ad orti privati vincolati.

ART. 20 - RETE IDRICA, DI IRRIGAZIONE ED ANTINCENDIO

La rete idrica, di irrigazione ed antincendio sarà realizzata con tubazioni in acciaio da 2 pollici.

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

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.

Tramite una elettropompa ad immersione l'acqua raccolta dovrà essere utilizzata per l'irrigazione sia delle aree verdi pubbliche che private.

L'impianto antincendio sarà realizzato con idrante soprassuolo a colonna con scarico automatico di svuotamento antigelo, composto da due bocche d'uscita DN 50 con allaccio DN 63, profondità sottosuolo 70 cm, altezza soprassuolo 90 cm, direttamente collegate alla linea principale di adduzione d'acqua.

Gli idranti stessi saranno collocati a non più di 50 m l'uno dall'altro coprendo tutta l'area di lottizzazione.

ART. 21 - RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE BIANCHE E NERE

La rete fognante al servizio della lottizzazione sarà prevista con condotte separate per le acque bianche e nere.

Le condotte delle acque nere raggiungeranno il collettore principale comunale idoneo: saranno realizzate con tubazioni in polietilene con diametro di 20 cm ed opportunamente rinfiancate con sabbia. Le condotte delle acque bianche saranno il più possibile frazionate per raggiungere il corso d'acqua idoneo più vicino. Saranno realizzate con tubazioni di cemento del diametro di 50 cm e opportunamente rinfiancate con sabbia.

Tutte le tubazioni, sia delle acque bianche che delle nere, saranno rese ispezionabili mediante appositi pozzetti dalle dimensioni esterne di 100 x 100 cm con sovrastante chiusino di copertura in ghisa: tali pozzetti saranno posti nei punti di incrocio e cambi di direzione e, nei tratti di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da 50 a 80 m al massimo.

ART. 22 - 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 sarà realizzata lungo il marciapiedi che delimita la strada di piano e i parcheggi, e sulle zone destinate a verde pubblico attrezzato.

Sarà realizzata con pali metallici zincati a caldo di altezza pari a m 4,50. In ogni palo installato sarà collocato un pozzetto con chiusino in ghisa. Il quadro principale sarà dotato di interruttori crepuscolari e i pali stessi saranno dotati di lampade con funzionamento a metà notte e tutta notte (disposti in alternanza). Saranno utilizzate esclusivamente lampade ad alto rendimento il cui flusso luminoso dovrà essere orientato verso il basso riducendo al minimo il riflesso sugli edifici.

ART. 23 - RETE TELEFONICA

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

CAPO IV °

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ART. 24 - NORME GENERALI

La progettazione degli edifici dovrà tenere 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).

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.

All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere individuati appositi spazi di sosta, nel rispetto della legge n. 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 25 - 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. 26 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

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

ART. 27 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

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

ART. 28 - 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. 29 - IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto idrico - 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. 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, termo pompe, 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.

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 ad alto rendimento, il cui costo può essere detratto dalle imposte dirette.

L'impianto TV dovrà essere "centralizzato" per un minore impatto visivo.

ART. 30 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti i fabbricati dovranno essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge 13/89 e dal relativo decreto ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989.

ART. 31 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Le superfici libere da costruzioni all'interno dei lotti dovranno essere realizzate così come descritte dal Piano Attuativo, le zone pavimentate potranno essere realizzate con:

- masselli autobloccanti;
- cemento;
- graniglia;
- depolverizzate;
- cotto;

sistemate e/o pavimentate in modo diverso, previo parere degli organi preposti.

ART. 32 - RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate sui confini di proprietà. Sul lato nord, come sul lato sud, potranno essere realizzate con pareti chiuse.

Le recinzioni, per ottenere una migliore qualità ambientale della zona dovranno essere realizzate in pietra naturale e blocchi da rivestimento in cemento.

L'altezza massima delle recinzioni è di metri 2. Il progetto delle recinzioni dovrà essere uniforme per tutto il piano.

ART. 33 - COPERTURE

Le coperture potranno essere realizzate sia in piano che a falde.

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

Le coperture a falde dovranno avere una inclinazione non inferiore a 25° e non superiore a 35°.

Dovranno essere realizzate in laterizio del tipo coppi, tegole olandesi o portoghesi e in rame.

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

ART. 34 - COLLEGAMENTI VERTICALI, LOGGE, BALCONI E PORTICATI

I collegamenti verticali dovranno costituire spazio di filtro climatico agli edifici ed essere realizzati in modo tale da permettere un adeguato irraggiamento solare.

I balconi dovranno avere un aggetto massimo rispetto al filo fabbricativo di m 1,40.

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

ART. 35 - FINITURE ESTERNE

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

Dovranno 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 bucaure di dimensioni contenute sul lato nord degli edifici.

Dovranno essere previsti sistemi per l'oscuramento e ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettandoli unitariamente all'edificio. Gli infissi dovranno essere realizzati: o in legno (è sconsigliato l'uso di legnami d'origine tropicale), o in alluminio. 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.

Le pareti verticali dovranno essere:

- rivestite in laterizio a faccia vista, e/o blocchi di cemento splittato a faccia-vista;
- pietra;
- intonacate e tinteggiate;
- pannelli prefabbricati e non, in cemento tinteggiati;
- in materiali diversi, comunque tinteggiate.

La tinteggiatura dovrà essere realizzata con pitture a base di silicati, o a base di grassello di calce.

Dovranno essere adottate colorazioni tenui sulla scala delle terre, comunque uniforme per tutto il Piano Attuativo.

ART. 36 - 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, è sconsigliato l'uso di legnami di origine tropicale.

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

Le pavimentazioni potranno essere realizzate con maioliche, linoleum, monocottura a basso contenuto di piombo, cotto e legno con trattamento naturale.