

Comune: **GUBBIO**

Provincia: **PERUGIA**

Committente:

COLACEM S.P.A.
Via della Vittorina 60

Progetto/Lavoro:

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DI INIZIATIVA PRIVATA NEL SETTORE EST DEL CAPOLUOGO PER LA REALIZZAZIONE DI CENTRO DIREZIONALE - VIA DELLA VITTORINA ANGOLO CON VIA P.L. DA PALESTRINA

ALLEGATA ALLA DETERMINAZIONE
N. 1230 DEL 28/02/06



Oggetto:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 195 DEL 19/02/05
DI ADOZIONE

Gubbio li

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO URBANISTICA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 73 DEL 20-03-06
DI APPROVAZIONE

Il Tecnico

Ing. Gabriele Nardelli

Dott. Ing. Gabriele NARDELLI
n. 897/Albo Ing. - Prov. PG

CAPO I°

GENERALITA'

ART. 1 - AMBITO D'APPLICAZIONE DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano la lottizzazione, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree site in Via della Vittorina classificate C6 dal PRG vigente e riclassificate come Città Consolidata dal PRG adottato Parte Strutturale. Tali aree, perimetrare come da elaborati grafici allegati, risultano individuate al N.C.T. nel foglio 227 Part. 1752 - 1554- 1555

ART. 2 – CONTENUTI

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

ART. 3 – ELABORATI

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

1. Inquadramento generale – estratti PRG vigente – estratto PRG adottato – Piano quotato – estratto catastale
2. Planimetria di progetto - sezione di progetto - fili fissi (1:200) - (n. 5 tavole)
3. Reti tecnologiche (1:200)
 - a) Relazione
 - b) Estratti Norme di Attuazione PRG vigente e PRG adottato
 - c) Norme Tecniche di Attuazione
 - d) Relazione geologica e geotecnica
 - e) Documentazione fotografica
 - f) Computo metrico estimativo
 - g) Schema di convenzione
 - h) Dichiarazione di proprietà
 - i) Certificato di conformità
 - j) Piano attuativo vigente

ART. 4 - PROGETTO DELLE OPERE DI UBBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- Planimetria generale di riferimento
- Parcheggi e viabilità carrabile
- Percorsi pedonali
- Verde attrezzato pubblico
- Rete idrica
- Rete di adduzione dell'energia elettrica e pubblica illuminazione
- Spazi per l'ubicazione di contenitori per la raccolta dei R. S .U e la raccolta differenziata
- Particolari costruttivi
- Relazione tecnica
- Computo Metrico Estimativo

CAPO II°

DISCIPLINA DELLA LOTTIZZAZIONE

ART. 5 - NORME GENERALI

Il presente Piano di Lottizzazione 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 vigente ed adottato.. La validità del presente Piano di Lottizzazione è di anni 10 dall'approvazione.

ART. 6- INEDIFICAZIONE DEI LOTTI ALLA SCADENZA DEL P.D.L., ALIENAZIONE DEI LOTTI DOPO LA SCADENZA DEL P.D.L., PROROGA DELLA VALIDITA' DEL P.D.L.

Allo scadere del periodo di validità del Piano di Lottizzazione, indicato nel precedente Art. 5, 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 di Lottizzazione che declassifichi tali aree trasformandole in giardini privati.

Qualora alla scadenza del Piano di Lottizzazione 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 di Lottizzazione 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 di Lottizzazione non esistano specifiche richieste accertate dal Comune per l'acquisto dei lotti ineditati nè richieste di declassificazione dei lotti di cui ai commi precedenti, può essere richiesta la proroga della validità del Piano di Lottizzazione 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. 7 - INDICAZIONI URBANISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nelle planimetrie del Piano di Lottizzazione sono indicati:

- tipologia edilizia
- altezza massima di edificazione fuori terra
- volume 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. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

E' ammessa la realizzazione di uffici su tre livelli, con altezza massima di edificazione pari a 7.90 così come previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il numero massimo di piani fuori terra è pari a 3.

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

ART. 9 - ALTEZZA MASSIMA, VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE COPERTA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima dell'edificio sarà di mt. 7,90 calcolati tra la linea di terra e l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile sulla linea esterna perimetrale.

Per gli edifici su terreno acclive, tale altezza massima sarà misurata a valle, rispetto al profilo originario del terreno.

Più in particolare, l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore, dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 1,20 ed un massimo di mt. 1,60 rispetto a quella di spicco degli edifici stessi.

Le quote di spicco dei singoli edifici si dovranno relazionare alle quote degli edifici esistenti e di quelle 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.

In ogni caso la volumetria massima ammessa è mc. 3918.

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.

In ogni caso la superficie coperta massima ammessa è di mq 486.00.

Il livello seminterrato potrà avere la dimensione massima dei livelli fuori terra.

I livelli interrati potranno avere come dimensione massima la stessa superficie del lotto e non dovranno fuoriuscire dal suo perimetro.

I vani interrati potranno affiorare del livello del terreno per un'altezza massima non superiore a mt. 1.20. In tal caso la copertura sarà piana e tale da formare vasca di terra a giardino di profondità pari almeno a 40 cm.

ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 4 della NTA del PRG vigente, per le parti, in seminterrato e fuori terra, mentre sono a magazzini ed autorimesse per le parti interrate.

La destinazione proposta non produce 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. 11 - UBICAZIONE DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO DEI LOTTI

L'ubicazione degli edifici nell'ambito dei lotti di pertinenza è rappresentata nell'elaborato grafico Tavola 1. L'esposizione dei fabbricati è stata prevista, secondo l'asse Est-Ovest, con le fronti principali sui lati Nord-Sud.

ART. 12 - AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO AL VOLUME MASSIMO ED ALL'ALTEZZA MASSIMA

Saranno consentite articolazioni in aggetto o rientro che non eccedano i fili fissi di edificazione indicati negli elaborati grafici.

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

Nelle lottizzazioni si sono previste distanze inferiori rispetto a quelle definite dai commi 1 - 2 ° dell'art. 24 delle N.T.A. di PRG vigente. Trattandosi di lottizzazioni con previsioni planimetriche così come previste dal comma 3 del citato art. 24.

Quanto sopra per la configurazione planimetrica del comparto, al fine di conformare la nuova edificazione a quelle già esistenti con orientamento Est-Ovest.

ART. 13 - PERCORSI CARRABILI E SPAZI PER LA SOSTA

Si è previsto un accesso carrabile unico per il parcheggio privato ad uso pubblico e della lottizzazione.

Le aree destinate a parcheggio, al servizio della lottizzazione, sono individuate secondo quanto previsto dall'art. 61 della L.R. n. 27/2000.

La superficie complessiva destinata a parcheggio è di mq. 856.30

Sono stati previsti posti macchina per portatori di handicap in n° .1

Parte della superficie verrà realizzata all'interno del lotto, la restante parte verrà monetizzata così come indicato nella tavola 5V allegata.

ART. 14 - PERCORSI PEDONALI

Sono stati previsti percorsi pedonali pubblici, che collegano tutte le diverse aree funzionali, quali ingressi all'edificio, parcheggi, verde pubblico attrezzato. Tali percorsi sono stati tenuti separati dalla viabilità carrabile, senza alcun punto di incrocio.

ART. 15 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato, al servizio della Lottizzazione, sono state determinate secondo quanto previsto dall'art. 61 della L.R. n. 27/2000.

La superficie complessiva è di mq. 570.86. Parte della superficie verrà realizzata all'interno del lotto, la restante parte verrà monetizzata così come indicato nella tavola 5V allegata.

ART. 16 - SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI RSU, PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA

Sono stati previsti spazi di 7.00 x 250 mt. per l'ubicazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

ART. 17 - 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.

CAPO III°

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

ART. 18 - NORME GENERALI

Le presenti norme disciplinano le opere di Urbanizzazione primarie, oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale e i lottizzanti e i lottizzanti e loro aventi causa.

Il lottizzante dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione ed in questa impegnarsi alla manutenzione gratuita delle aree ad uso pubblico

delle opere realizzate Dopo la realizzazione e previo collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere perfezionato il contratto che disciplina l'uso pubblico del parcheggio e dell' area verde, nonché l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali superfici da parte del lottizzate.

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

ART. 19 - TEMPI E MODALITA DI REALIZZAZIONE DELLE OO.UU.PP.

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono stabiliti in 5 anni dalla stipula della convenzione modificata (08/01/2003).

Il collaudo delle OO.UU avverrà previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere di urbanizzazione verranno completate prima dell'esecuzione delle opere di finitura del complesso direzionale, quindi ad avvenuta realizzazione dell'intera struttura comprensiva della copertura e delle tamponature esterne.

Tutti i proprietari delle aree partecipano alle spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 20 - PARCHEGGI E VIABILITA' CARRABILE

Le aree pubbliche quali il parcheggio, l'area verde e la viabilità dovranno essere realizzati secondo le modalità e con i materiali previsti nei disegni di cui alle Tavole n.1, 2.

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

ART. 21 - PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali sono stati previsti in calcestruzzo e grigliati pedonali.

ART. 22 - 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 8 della L.R. n° 49/87.

ART. 23 - RETE IDRICA

La rete idrica al servizio degli edifici ricadenti nella lottizzazione sarà direttamente collegata a quella comunale esistente, lo stesso discusso per la rete idrica a servizio della parte ad uso pubblico.

La rete idrica dovrà essere realizzata con tubazioni in polietilene HD PN 16 per il trasporto di acqua potabile.

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. 24 - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ED ANTINCENDIO

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, direttamente collegate alla linea principale di adduzione d'acqua. Oli idranti stessi dovranno essere collocati a non più di 50 metri l'uno dall'altro coprendo tutta l'area di lottizzazione.

ART. 25 - RETE D SMALTLMENTO ACQUE REFLUE BIANCHE E NERE

La rete fognante al servizio della lottizzazione dovrà essere prevista con condotte separate acque bianche e nere

Le condotte delle acque nere dovranno raggiungere il collettore principale comunale idoneo. Dovranno essere realizzate con tubazioni in polietilene P.V.C. 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 30 cm. e opportunamente rinfiancate con calcestruzzo.

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.

ART. 26 - 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 in acciaio zincato o vetroresina di altezza pari a mt. 9,00 sulla viabilità carrabile mentre sulla viabilità pedonale e ciclabile e nelle zone destinate a verde pubblico attrezzato l'altezza sarà di mt. 4,00. 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. 27 - 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. 28 - RETE TELEFONICA

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

ART. 29 - SPAZI PER L'UBICAZIONE DI CONTENITORI PER LA RACCOLTA DEI R.S.U.

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.

ART. 30 - COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Oltre a quanto precedentemente descritto, fa parte integrante della presente normativa il computo metrico estimativo delle opere.

L'elenco prezzi unitario 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. 31 - GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

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

ART. 32 - INCENTIVI ALL'APPLICAZIONE DELLE PRESENTI N.T.A.

Fornitura di essenze arboree.

Il Comune, previo impegno di spesa, fornirà gratuitamente le essenze arboree necessarie per la realizzazione del verde pubblico attrezzato.

Riduzione tassa rifiuti.

La raccolta differenziata dei rifiuti oltre ad avere dei riscontri a livello ecologico, comporterà la riduzione del 30 % della tassa comunale corrispondente.

CAPO IV°

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ART. 33 - NORME GENERALI

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). 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 Spetto 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 L. n. 122/89.

ART. 34 - FONDAZIONI

Le fondazioni potranno essere realizzate 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. 35 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Le strutture portanti verticali saranno realizzate in muratura e in cemento armato.

ART. 36 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

Le strutture portanti orizzontali saranno realizzate in cemento armato e laterizio.

ART. 37 - COPERTURE

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

Le coperture a terrazza dovranno essere previste con idonee pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche.

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. 38 - COLLEGAMENTI VERTICALI, LOGGE, BALCONI E PORTICATI

I collegamenti verticali dovranno essere individuati in ambiti specifici. Dovranno essere dotati di spazi di filtro ed essere realizzati in modo tale da permettere una facile accessibilità per le porzioni di edificio servite.

Sarà consentita l'installazione di ascensori e/o elevatori meccanici idonei anche all'utilizzo da parte di portatori di handicap posta a nord.

ART. 39 - 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.

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 potranno essere realizzati in legno, acciaio e alluminio, di adeguate dimensioni.

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame. L'impiego dell'alluminio limitatamente agli infissi e ai canali di gronda sarà comunque ammesso. Le pareti verticali potranno essere rivestite con laterizio a faccia vista, con pietra locale monocolora intonacate con grassello di calce e sabbia oppure con elementi anche prefabbricati in c.a. a vista.

ART. 40 - FINITURE INTERNE

Le tramezzature potranno essere realizzate in laterizio e gli intonaci in civile con finiture a gesso o in grassello di calce e sabbia o malta bastarda.

Gli infissi interni potranno essere realizzati in legno o laminato.

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

Le pavimentazioni potranno essere realizzate con ceramiche, Lineolum, monocotture a basso contenuto di piombo e cotto con trattamento naturale, in moquette, in parquet, in materiale lapideo.

ART. 41 - 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. 42 - IMPIANTI TECNOLOGICI

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/rnin. Le tubazioni di scarico potranno essere realizzate in polietilene.

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. Si potranno installare impianti di trattamento completi dell'aria, centralizzati e utilizzati per l'utilizzo ai vari piani dell'edificio.

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 dalla imposte dirette

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

ART. 43 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

ART. 44 - SISTEMAZIONI ESTERNE

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

Il verde privato dovrà essere previsto con alberi a basso fusto a carattere cespugliare, con essenze floreali. 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 massima dei muri di contenimento esterni ai volumi edificabili non potrà superare mt. 1,50 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. 45 (recinzioni).

E' consentita la realizzazione di cavedi di areo/illuminazione ad uso dei vani interrati, purché idoneamente delimitati e protetti.

ART. 45 - RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate sui confini di proprietà.

Le recinzioni, per ottenere una migliore qualità ambientale della zona dovranno essere realizzate su muro di supporto in c.a. rivestito in mattoni a facciavista o pietra locale monocolori con inferriate, unitamente a piante rampicanti.

L'altezza massima delle recinzioni è di metri 2,5

Per la parte di recinzione prospettante la viabilità pubblica si prescrive un'unica tipologia.