

cooprogetti

Comune: GUBBIO

Provincia: PERUGIA

Committente: Sigg. Moretti Raffaele, Giambaldo e Franco

Progetto/Lavoro: PIANO ATTUATIVO

Zona SPR - Via Verdi - Gubbio

REGIONE DELL'UMBRIA
C. C. R. I. INTEGRATO - PERUGIA
(D.L. 3.0.8, L. R. 2050)

VISTO in relazione al parere
n. 8 emesso nella seduta
del 3-3-88

IL SEGRETARIO
M. Pini

RIFERIMENTO PROTOCOLLO

N. 13037 del 24.04.92

Oggetto: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
(Elaborato C)

UFFICIO URBANISTICA

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI
GIUNTA MUNICIPALE
CONSIGLIO C.
N. 206 del 29-10-92
ADOZIONE

IL PRESIDENTE
LISARELLI

IL SEGRETARIO
MORELLI



Il Progettista
Geom. Ghirelli Sauro

Ghirelli Sauro

Rev.	Data	Descrizione Modifica	Redatto	Approvato	Autorizzato
0	20/11/1996				

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I°

GENERALITA'

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano la lottizzazione, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree site in Via Verdi classificata "SPR" dal P.R.G. Tale area, perimetrata come da elaborati grafici allegati, risulta individuata al N.C.T. Nel foglio 228 Part. 213

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 di Lottizzazione i seguenti elaborati:

1. Tavola 1 - Estratto catastale (1:200) - Piano quotato stato attuale (1:200)
2. Tavola 2 - Planimetrie e profili di progetto

- A. Relazione
- B. Stralcio del P.R.G. e delle NTA
- C. Norme Tecniche di Attuazione
- D. Documentazione fotografica

Titolo di proprietà

Relazione Geologica - Geotecnica

Schema di convenzione

CAPO II°

DISCIPLINA DELLA LOTTIZZAZIONE

ART. 4 NORME GENERALI

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

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

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

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

ART. 5 - INDICAZIONI URBANISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nelle planimetrie del Piano Attuativo sono indicati:

- tipologia edilizia
- altezza massima di edificazione fuori terra
- volume fuori terra
- ubicazione dell' edificio nell'ambito del lotto
- ambito di variabilità della forma planimetrica dell'edificio in rapporto alla superficie massima ed all'altezza massima
- parcheggi e viabilità carrabile

ART. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE

E' ammessa la realizzazione di uffici, negozi su tre livelli, con altezza massima di edificazione pari a 8.40 così come previsto dalle N.T.A. del P.R.G.

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

L'altezza massima dell' edificio sarà di mt. 8.40 calcolati tra la linea di terra e l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile sulla linea esterna perimetrale.

Nel caso di terreno acclive, tale altezza massima sarà misurata a valle.

Più in particolare, l'intradosso del solaio relativo al calpestio del primo piano, dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 2.40 ed un massimo di mt. 3.00 rispetto a quella di spiccatto dell'edificio.

Le quote di spiccatto si dovranno relazionare alle quote di progetto della viabilità esistente circostante il 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.

Il volume massimo è calcolato moltiplicando la superficie coperta dell'edificio per l'altezza in gronda dello stesso misurata come stabilito dall'art. 23 comma 7 delle N.T.A. di P.R.G..

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.

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

8 I livelli interrati potranno avere come dimensione massima pari all' 100% della superficie del lotto e non dovranno fuoriuscire dal suo perimetro.

9 In copertura è consentita la realizzazioni di volumi tecnici quali torrini per ascensori ecc., senza che questi rientrino nel computo dell'altezza massima fuori terra.

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste sono ad uffici, negozi e quanto altro indicato al comma 1 dell'art. 16 della NTA del PRG per le parti, in seminterrato e fuori terra, mentre sono a magazzini ed autorimesse per le parti interrate.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio destinato alla custodia del complesso, con superficie massima pari al 15% della superficie lorda complessiva dei piani fuori terra del complesso stesso.

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. 9 - UBICAZIONE DEGLI EDIFICI NELL'AMBITO DEI LOTTI

L'ubicazione dell'edificato nell'ambito del lotto è rappresentata nell'elaborato grafico Tavola 2 "Planimetrie di Progetto". L'esposizione del fabbricato è stata prevista, secondo l'asse Est-Ovest, con le fronti principali sui lati Nord-Sud.

ART. 10 - 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.

2° La collocazione degli edifici all'interno dei lotti, non dovrà comportare ostruzioni solari, garantendo l'esposizione al sole per tutti i fabbricati. X ?

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

ART. 11 - PERCORSI CARRABILI E SPAZI PER LA SOSTA

Le aree destinate a parcheggio, al servizio della lottizzazione, sono state delimitate secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G., dalla Legge 122/89 e dal D.M. 1444/68.

Sono stati previsti posti macchina per portatori di handicap in n° 2.

CAPO III°

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ART. 12 - NORME GENERALI

4° 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 rispetto delle Leggi inerenti i rapporti di lavoro, la sicurezza del cantiere e le norme igienico-sanitarie.

ART. 13 - 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. 14 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Le strutture portanti verticali potranno essere realizzate in muratura e in cemento armato.

ART. 15 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

Le strutture portanti orizzontali saranno realizzate in cemento armato e laterizio

ART. 16 - 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. 17 - COLLEGAMENTI VERTICALI.

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.

ART. 18 - 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 e di colore preferibilmente opaco.
- I canali di gronda ed i discendenti potranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata.
- Le pareti verticali potranno essere rivestite con laterizio a faccia vista, con pietra locale monocolore intonacate con grassello di calce e sabbia oppure con elementi in c.a. a vista, anche prefabbricati.

ART. 19 - FINITURE INTERNE

Le tramezzature potranno essere realizzate in laterizio, o cartongesso 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. 20 - 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. 21 - 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/min. 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. 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.

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

ART. 22 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

ART. 23 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree di pertinenza all'edificio potranno essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili. Nel progetto architettonico di dettaglio l'assetto delle sistemazioni interne potrà essere parzialmente modificato, purché non risultino variati gli standard urbanizzatici presenti per l'area.

3 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).

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

In ogni caso l'altezza massimo dei muri di contenimento esterni ai volumi edificabili non potrà superare mt. 1,50 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.

6 Tutti i muri di contenimento dovranno essere eseguiti con i materiali richiamati al seguente art. ~~45~~ (recinzioni). 24.

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

ART. 24 - 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. a facciavista, mattoni a facciavista, pietra locale monocoloro con inferriate, unitamente a piante rampicanti.

L'altezza massima delle recinzioni è di metri 2,00.

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