

2017

COMUNE DI FURTEI



COMUNE DI FURTEI

Provincia Medio Campidano

PROGETTISTI

Ingegnere Casula Massimo

Via Cesare Cabras, n. 22/a
09042 - Monserrato (CA)

mail: ing.massimocasula@gmail.com

Perito Edile Vincenzo Aramu

Via Roma, n. 40
09040 - Furtei (VS)

tel. 070 9302623 / 347 7151705
mail: studioaramu@libero.it

COMMITTENTI

Sig. Corda Sergio Luciano

Sig. Aramu Vincenzo

LAVORI

Piano di Lottizzazione Residenziale Zona "C"

Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata
sito in Furtei - Via Silesu località "Cungiau de su Sennori"
COMPARTO A - stralci funzionali sub comparti A1 e A2

ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione Integrative

R.U.P.

Sportello Unico Edilizia - Comune di Furtei



Studio **Aramu**

SCALA ELABORATI		Allegato	PROTOCOLLO		DATA	REVISIONE
☐ 1:10 ☐ 1:50 ☐ 1:100 ☐ 1:200 ☐ 1:250	☐ 1:500 ☐ 1:2000 ☐ 1:4000 ☐ 1:10000 ☐ 1:25000	C	1	0272-17 / Furtei	30 giugno 2017	
			Firma Committenti :			



COMUNE DI FURTEI

Provincia del Medio Campidano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

“Cungiau de su Sennori”



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE

Integrazione all'articolo 10 delle N.T.A.
Zona “C” di espansione residenziale

Art. 1 – Richiamo alle disposizioni di legge e Norme Generali

Il Codice Civile, con l'art.871, dispone che: *"le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali.."*; l'urbanizzazione e l'edificazione nelle aree comprese nel presente Piano di Lottizzazione è pertanto soggetta, seppure non specificatamente indicate nel presente regolamento integrativo, alle, in quanto applicabili, alle norme Statali e Regionali attinenti, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le Norme di Attuazione del Regolamento Edilizio, nonché le vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia e urbanistica, Regolamenti di Igiene, nonché di Zonizzazione Acustica, e alle norme integrative di seguito riportate.



Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle normative vigenti.

Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1. Planimetria Catastale
- Tav. 2. Inquadramento urbanistico
- Tav. 3. Rilievo Stato Attuale, Piano Quotato
- Tav. 3.1 Viabilità esistente e reti tecnologiche
- Tav. 4. Inquadramento Cartografia PAI
- Tav. 5. Planimetria Zonizzazione
- Tav. 6. Planimetria Generale Planivolumetrico
- Tav. 7. Planimetria lotti
- Tav. 8. Zonizzazione del comparto e sovrapposizione catastale
- Tav. 9. Rete Stradale di Piano, Planimetria Generale
- Tav. 10. Schema rete acque meteoriche
- Tav. 11. Schema rete acque nere
- Tav. 12. Schema rete idrica
- Tav. 13. Schema rete illuminazione pubblica e distribuzione elettrica utenze private
- Tav. 14. Schema rete telefonica
- Tav. 15. Ipotesi tipologie edilizie – Piante, sezione e prospetti
- Tav. 16. Planimetria generale della zona C - Calcoli e Verifiche di Piano Standards Urbanistici
- Tav. 17. Planimetria comparto "A" - sub. comparto A1 e A2, calcoli e verifica standards urbanistici
- Tav. 18. Planimetria comparto "B" non aderenti - calcoli e verifica standards urbanistici

- All.to A Relazione tecnica illustrativa
- All.to B Relazione reti tecnologiche
- All.to C Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- All.to D Norme Tecniche di Attuazione Integrative
- All.to E Schema di Convenzione
- Relazione geologica e geotecnica

Art. 3 - Previsioni fondamentali e generali del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione, della superficie complessiva di 21.557 mq comprende, oltre alla proprietà dei richiedenti, anche quelle dei NON aderenti che non hanno manifestato alcun interesse a lottizzare. Il piano è stato organizzato in due comparti: il comparto A, della superficie di 12.886,00 mq, facente capo ai lottizzanti richiedenti e il comparto B, della superficie di 8.671 mq, che ricomprende le aree di proprietà delle ditte non aderenti.

Nei comparti, così pure negli stralci funzionali, la superficie fondiaria e le superfici destinate agli standard sono equamente distribuite e hanno attuazione autonoma, poiché rispettano indipendente le condizione dell'art. 10 delle N.T.A. e gli standard di piano.



Allo stesso tempo la realizzazione delle infrastrutture saranno regolate da caratteristiche tipologiche e costruttive unitarie, oltre che vincolate da idonee Convenzioni separate, ma caratterizzate da un'unica finalità urbanistica.

La realizzazione del comparto A è prevista in due stralci funzionali, intese come unità territoriali di minimo intervento (U.T.M.I.), di superficie maggiore ai 5.000 mq previsti dalle NTA del vigente PUC, indicati come sub comparto A1 e sub comparto A2, da attuarsi nella seguente sequenza temporale:

_Sub comparto A1, della superficie di 6.459,00 mq, con accesso dalla Via Silesu e dalla strada di piano, oggetto della presente convenzione è di immediata attuazione;

_Sub comparto A2, della superficie di 6.427,00 mq, che gravita esclusivamente sulla strada di piano da attuarsi con separata convenzione dopo il completamento del sub comparto A1.

La nuova viabilità di piano s'innesta con la Via Silesu, strada comunale già definita e dotata dei sottoservizi a rete. Lo stralcio del primo sub comparto di piano consente la realizzazione di n. 4 lotti, accessibili dalla strada comunale, con allacciamenti direttamente derivabili dalla via Silesu poiché già dotata di tutti i sottoservizi necessari.

Il primo stralcio funzionale prevede comunque la realizzazione di un primo tronco stradale con i relativi sottoservizi, propedeutici e funzionali all'attuazione del successivo sub comparto A2.

Il secondo stralcio funzionale, consentirà la realizzazione di 6 lotti che gravitano sulla strada di piano; avrà esecuzione autonoma, successiva al primo, è solo dopo la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione del primo stralcio. Gli oneri, le opere di urbanizzazione, la convenzione e le relative garanzie saranno sottoscritte autonomamente.

Il comparto B, dei non aderenti alla lottizzazione prevede la realizzazione di 4 lotti, tre dei quali gravitano sulla strada di piano del sub comparto A2 e uno sulla strada Perraconca.

L'abaco dei lotti edificabili riportato nella **Tav. n° 7** fornisce indicazioni sulla suddivisione in lotti mentre nel piano volumetrico della tavola è riportata la distribuzione delle superfici e delle volumetrie.

Tali indicazioni si intendono esemplificative e di massima, restando vincolante solamente l'orientamento delle strade principali gli indici e parametri richiamati al successivo articolo 6.



In particolare la cubatura massima edificabile a scopo residenziale, salvo modifiche di Variante del P.U.C., non potrà superare complessivamente i **19.401,00 mc**, mentre quella connessa ai servizi pubblici è di 2.156,00 mc. L'estensione delle aree destinate a standards urbanistici di piano è complessivamente di 3.815,00 mq, di cui previsti per i parcheggi 219 mq, mentre per le zone S1-S2 ed S3 è di 3.596 mq, nettamente maggiore dei 2.587 mq di dotazione minima necessaria.

Art. 4 - Utilizzazione del territorio

Le aree indicate per la viabilità andranno utilizzate per la circolazione di pedoni e veicoli secondo le disposizioni che saranno fornite dall'Amministrazione Comunale, anche a favore dei terreni sussistenti sul contorno ed esterni al perimetro del Piano Attuativo.

Le aree indicate a parcheggi pubblici andranno utilizzate per consentire lo stazionamento dei veicoli, la sistemazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, l'edificazione delle eventuali sovrastrutture (cabine elettriche, telecom ecc.) e, subordinatamente agli usi sopraindicati, anche per le altre destinazioni di interesse generale che dovessero venir decise dall'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate a verde pubblico saranno utilizzate per la realizzazione di giardini di uso pubblico debitamente alberati e potranno essere attraversate solo da percorsi ciclo-pedonali:

Il soprassuolo e il sottosuolo di strade, parcheggi, piazzole e verde pubblico saranno utilizzati anche per la sistemazione dei vari servizi tecnologici.

Nelle aree destinate a lotti edificabili potranno collocarsi edifici a destinazione abitativa nel rispetto delle vigenti disposizioni di Piano Attuativo di Lottizzazione, di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene e di Classificazione Acustica del territorio comunale.

I lotti proposti, nel pieno rispetto degli standard generali, potranno essere ulteriormente suddivisi, e consentire la realizzazione di più unità abitative secondo le ipotesi edilizie di piano, nel rispetto di tutti, nessuno escluso, degli standard urbanistici del piano di lottizzazione.

Per l'edificazione sono parzialmente acquisite le prescrizioni contenute nell'art. 10 delle N.T.A. del vigente P.U.C. , che prevede: <<*La destinazione di tali aree sia residenziale, ma sono ammesse anche le attività terziarie connesse alla residenza. L'attuazione degli interventi debba avvenire attraverso la predisposizione di un piano di lottizzazione; è prevista una superficie minima di 5000 mq. Le tipologie edilizie sono libere purchè le soluzioni urbanistico compositive,*



nel rispetto degli standard urbanistici, configurino un intervento organico nel contesto più ampio dell'aggregato urbano>>.

Nel caso di ulteriori frazionamenti delle aree residenziali, la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 400 mq per edifici isolati, a 350 mq per edifici abbinati sul confine, a 300 mq per edifici a schiera.

Art. 5 - Tipi edilizi

L'edificazione è consentita ad uso residenziale, gli schemi grafici e tipologico di cui agli elaborati Tav. n° 15, sono da intendersi di massima e indicativi; la composizione architettonica è libera, anche se le soluzioni dovranno rifarsi ove possibile alle tipologie tradizionali della zona.

La progettazione sia degli edifici, che delle recinzioni, che della sistemazione degli spazi esterni pertinenti alle singole costruzioni dovrà essere particolarmente accurata, trattandosi di ambito residenziale.

E' fatto obbligo di eseguire, ancora prima del completamento interno, della realizzazione delle opere di finitura esterna (coperture, tegole, intonaci e tinteggiature), al fine evitare il concretizzarsi situazione di degrado estetico ed architettonico dell'area residenziale.

Art. 6 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici regolanti l'edificazione

Gli interventi non dovranno superare i seguenti indici e parametri edilizi ed urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale: 10.000 mc/ha, ovvero 1,00 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,219 mc/mq

Rapporto di copertura: 50%

Distanza tra le pareti degli edifici, finestrate o meno: 8,00 ml

Distanza dal confine del lotto: 4,00 ml

Distanza dalla strada: 4,00 ml

Numero dei piani fuori terra: **2**

Numero dei piani entroterra o semi interrati : **1**

Altezza massima degli edifici:

L'altezza max del fabbricato principale non potrà superare i 7,50 mt. e quella minima i 3,50 mt. I metri cubi realizzabili in base all'indice territoriale vanno calcolati ai sensi del D.A.EE.LL.F.U. del 20/12/83 n.2266/U.



Tipologie Edilizie:

Sono realizzabili tipologie edilizie quali: villini unifamiliari e bifamiliari isolati o binati, a schiera o soluzioni tipologiche a “borgo”, nel rispetto degli standard urbanistici di zona.

Art. 7 - Criteri compositivi generali degli edifici

Gli edifici dovranno essere improntati a forme architettoniche gradevoli e con elementi strutturali di pregio, risolti compositamente con criteri di uniformità. Al criterio architettonico dovranno, in particolare, subordinarsi la qualità dei materiali impiegati, le soluzioni di copertura, il disegno di decorazione e cornici, l'altezza e la trasparenza delle recinzioni.

Art. 8 - Altezza minima dei locali abitabili

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è di m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

Art. 9 – Superfici minime per abitante

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di mq. 14,00, per i primi quattro abitanti

e di mq. 10,00, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00,

se per due persone.

Ogni stanza da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

I locali destinati a cucina non devono avere superficie inferiore a mq. 6,00 e lato minimo non inferiore

a m. 2,00. Sono consentite cucine in nicchia annesse ad altro locale (soggiorno, pranzo) purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 10 – Superficie minima dei mini alloggi

L'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00, e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

**Art. 11 – Illuminazione degli ambienti**

Tutti i locali degli alloggi, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento, e comunque la superficie finestrata non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile, con l'eccezione di ambienti in cui sia previsto impianto di climatizzazione o estrazione dell'aria che assicuri il ricambio dell'aria con l'esterno.

Il rapporto fra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a 12,00 mq.

Art. 12 – Servizi igienici

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: wc, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I servizi igienici devono aprire esclusivamente sul corridoio o su un locale di disimpegno.

Sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.

E' prevista la realizzazione di bagni con areazione forzata purché in grado di assicurare adeguato ricambio d'aria.

Non sono permessi servizi igienici isolati al di fuori del corpo del fabbricato.

I bagni devono avere le dimensioni di almeno mq. 2,00 con lato minimo di almeno m. 1,20.

Le pareti divisorie tra bagni e gli altri locali devono avere lo spessore di almeno m. 0,10.

Allo scopo di impedire cattive esalazioni, ogni bocchetta di scarico per liquame deve essere munita di sifone.

Il pavimento e le pareti dei bagni saranno rivestite fino all'altezza minima di almeno m. 1,60 di materiale impermeabile e facilmente lavabile.



Art. 13 – Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna delle persone, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella del pavimento dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio del Responsabile del Settore Igiene Urbanistica facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L., serva ad evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

Art. 14 – Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, locali commerciali, artigianali e simili, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m. 1,00 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Devono essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'areazione, all'illuminazione, all'isolamento dall'umidità e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I seminterrati adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie, cantine ad uso privato, possono avere altezza di m. 2,20.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al successivo articolo sul convogliamento delle acque nere.

Art. 14 - Intercapedini

Nel caso di intercapedine, relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia quanto meno ispezionabile.

Le acque raccolte dovranno essere convogliate alla rete comunale attraverso un pozzetto di decantazione.

**Art. 15 – Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati, con adeguato vespaio o solaio, di almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato, a sistemazione realizzata. Di questo rialzo non saranno computati, ai fini del calcolo dei volumi, i primi cm 20.

Il pavimento deve essere impermeabile ed isolante con materiali riconosciuti idonei dal Responsabile del Settore Igiene Urbanistica facente capo al Servizio Igiene Pubblica della A.S.L..

I piani terreni adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie ad uso privato possono avere altezza utile netta di m. 2,40.

Art. 16 – Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,80, misurata all'interno del vano utile, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibentanti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Se non è dotato di tutti i precedenti requisiti il piano sottotetto può essere utilizzato solamente come locale accessorio all'abitazione: di sgombero, lavanderia ecc..

Art. 17 – Le Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse, devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio; pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

In particolare si prescrive che le coperture siano realizzate a falda in forma di capanna o di padiglione, non abbiano pendenza superiore al 35% e siano rivestite con materiali di aspetto tradizionale quali coppo sardo, tipo sardo anticato, coppi in laterizio o cemento nelle varie forme e coloriture, lastre stampate con finitura tipo coppo o tegola portoghese), **sono assolutamente vietati** materiali quali onduline in cemento e i lamierati gracati di qualsiasi tipo è aspetto.



Art. 18 – Le scale

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo; al fine di interrompere la lunghezza delle rampe o nel caso di andamento planimetrico vario devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni. Ogni rampa non dovrà contenere più di dieci gradini.

Le scale devono essere dotate verso la parte vuota del vano scala di un parapetto con corrimano di altezza minima di m. 0,90.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120 per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

In ogni caso dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della L.13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno.

Se la scala è disposta in posizione centrale rispetto all'edificio, sarà del tipo "a pozzo" in modo da risultare illuminata ed areata dall'alto.

Le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente.

Gli infissi delle scale devono essere agevolmente apribili e lavabili.

Le scale esterne che servono piani elevati devono essere munite di pedate antiscivolo e solidi parapetti di protezione con corrimano.

Le scale interne che servono ambienti utili o abitabili della stessa unità immobiliare, devono avere larghezza minima di m. 0,80, fatta eccezione per le scale di servizio.

Art. 19 - Parcheggi interni alle recinzioni

Considerato che il Piano di Lottizzazione già prevede una discreta dotazione di parcheggi destinati all'uso pubblico ed esterni alle recinzioni, non sono richieste, a carico dei lotti edificabili, ulteriori dotazioni di parcheggi liberamente accessibili.

All'interno dei lotti edificabili, in applicazione al disposto normativo della Legge n.122/89 andrà comunque garantita una dotazione di aree per parcheggio di uso privato non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume edificato.

Art. 20 - Costruzioni accessorie

In generale le autorimesse e le altre eventuali costruzioni accessorie dovranno essere risolte con lo stesso impegno e stile architettonico della costruzione principale.

In particolare si prescrive che gli edifici accessori abbiano le medesime finiture e materiali dell'edificio principale, debbano avere altezza utile interna media non superiore a 3,00 ml ed altezza



esterna (dal marciapiede circostante l'edificio al colmo della falda di copertura) non superiore a 4,00 ml; nel caso la costruzione accessoria risulti in aderenza alla costruzione principale già edificata o a costruzione accessoria sicuramente edificanda in confine sul lotto contiguo, potrà avere altezze utili superiori nel rispetto dei limiti del fabbricato in aderenza, esistente o da edificare..

art. 21 - Recinzioni

Le recinzioni lungo strade, parcheggi, verde pubblico e spazi pubblici in genere, non dovranno impedire o comunque disturbare la visibilità stradale e a tale scopo dovranno essere, se nel caso, convenientemente arretrate.

Tali recinzioni non saranno, di norma, più alte di 2,30 m e dovranno garantire, a partire dall'altezza massima di 1,00 m rispetto al marciapiede, una superficie trasparente di almeno il 50%.

Le recinzioni lungo gli spazi privati dovranno rispettare le medesime dimensioni della facciata verso strada. Nello spazio più interno al distacco osservato dagli edifici rispetto agli spazi pubblici, tali recinzioni potranno tuttavia realizzarsi anche in forma di muratura piena, fino all'altezza massima di 2,50 ml rispetto al fondo meno depresso.

Art. 22 - Accessi

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla strada pubblica attraverso un solo passo carrabile ubicato in modo tale da arrecare il minor pericolo o intralcio possibile alla viabilità. Salvo autorizzazione in deroga, debitamente motivata, sono vietati gli accessi carrabili attraverso aree destinate a parcheggio pubblico o a verde pubblico

Ogni accesso carrabile, qualora non convenientemente arretrato dal filo stradale, dovrà essere dotato di cancello telecomandato a distanza, è tassativamente vietata l'apertura dei cancelli o serrande basculanti verso l'esterno. La posizione degli accessi identificata sul progetto planivolumetrico ha solo valore esemplificativo e potrà essere all'occorrenza variata, ferma restando la necessità di garantire la medesima quantità di parcheggi.

A protezione degli accessi pedonali sarà ammessa la costruzione di piccole coperture della superficie massima di 16 mq (realizzate con materiali di aspetto tradizionale, legno e coppo) purchè la relativa falda non sporga sul marciapiede più di 30 cm.

Art. 23 - Sistemazioni esterne

Per quanto infine concerne gli spazi ineditati circostanti gli edifici si prescrive che le relative pavimentazioni siano, di norma, realizzate con materiale impermeabile all'acqua piovana per una percentuale non superiore al 30%.



È vietata la formazione di terrapieni artificiali sopraelevati più di 50 cm rispetto al piano marciapiede.

L'equipaggiamento verde (alberi e cespugli) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche della zona.

Art. 24 – Requisiti termici e igrotermici

Contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici rientranti nei casi previsti dalle normative di settore vigenti, dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale la documentazione prevista dalle normative vigenti in materia di isolamento termico degli edifici.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano degli idonei requisiti termici e igrotermici.

In ogni locale, nei mesi freddi e nei mesi caldi, la temperatura dell'aria e la temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti devono essere adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.

La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera

Art. 25 – Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;



- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivo permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 26 – Requisiti acustici

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni delle normative di settore vigenti in materia di isolamento acustico.

Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

Art. 27 – Altri riferimenti normativi

Per quanto non espressamente regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione, si rimanda alla scrupolosa osservanza di tutte le normative e regolamenti Nazionali, Regionali, e Comunali.

Art. 28 - Durata temporale del Piano di Lottizzazione

Una volta approvato, il Piano di Lottizzazione avrà validità per 10 anni, fermo restando l'obbligo, anche scaduto tale termine, di rispettare le Norme Tecniche di Attuazione a tempo indeterminato e cioè almeno sino a quando, con Variante al Piano Urbanistico Comunale o di Piano di Lottizzazione, il Consiglio Comunale non avrà diversamente disposto.