

CITTA' DI ARIANO IRPINO

PROVINCIA DI AVELLINO

PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE

Art. 26-27 legge Regionale n°16/2004
art.10 regolamento 04-08-2011 n°5

LOCALITA' BRECCETO

DITTA:

CICCARELLI VALENTINA
NICOLETTI MARIA ANTONIETTA
SCAPERROTTA RAIMONDO – SCAPERROTTA GIOVANNI

ALL.

C

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO: arch. ROCCANTONIO LOMBARDI

geom. VINCENZO TISO

geom. SABINO NAZZARO

DATA: LUGLIO 2020	REV.	VARIAZ.		ARCHIVIO: NORME TECNICHE.DOC

COMUNE DI ARIANO IRPINO (AV)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOCALITÀ BRECCETO

CICCARELLI VALENTINA
NICOLETTI MARIA ANTONIETTA
PROC. D'AMORE DIEGO MARIA
SCAPERROTTA RAIMONDO E SCAPERROTTA GIOVANNI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Campo di validità

1. *Il presente Piano Urbanistico Attuativo interessa le aree site alla località Brecceto nel Comune di ARIANO IRPINO (AV), individuate catastalmente al foglio n. 70 , particelle nn. 1822, 1823, 1857,1858,1820, 1829,1831. per la porzione zonizzata come B1 dal P.U.C. vigente nel suddetto Comune ; dette aree hanno una superficie catastale pari a 6.643,00 mq ed una cubatura edificabile di 12.621,70 mc., oltre la part. 1820 di mq 950,00 vincolata a strada.*

Art. 2 – Elenco degli elaborati

1. *Il presente Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati :*
2. *ALL. A - Relazione illustrativa*
3. *ALL. B – bozza di convenzione*
4. *ALL. C – norme tecniche di Attuazione*
5. *ALL. D – contabilità lavori*
6. *ALL.E stralcio puc*
– relazione geologica
_Piano previsionale di clima acustico
7. **TAVOLE DI RILIEVO E PROGETTO**
8. *A.01) planimetria di inquadramento e catastale scala 1 : 1000-1:10.000*
9. *A.02) Rilievo planoaltimetrico scala 1 : 200*
10. *A.03) sezioni di rilievo scala 1:200*
11. *A.04) Planimetria di progetto scala 1:200*
12. *A.05) Planimetria su base catastale scala 1:500*
13. *A.06) Planimetria opere di urbanizzazione 1:500*
14. *A.07) Planimetria strada di progetto 1:200*
15. *A.08) Profilo longitudinale strada 1:200*
16. *A.09) sezioni trasversali strada 1:200*
17. *A.10) Planimetria rete fognaria 1:200*

- 18. A.11) *Profilo rete fognaria 1:200*
- 19. A.12) *Planimetria pubblica illuminazione 1:200*
- 20. A.13) *Planimetria rete idrica 1:200*
- 21. A.14) *Planimetria rete elettrica 1:200*
- 22. A.15) *Planimetria aree da cedere al comune*
- 23. A.16) *Planovolumetrico con tipologie edilizie*
- A. *Documentazione amministrativa*
 - D.1. - *Documentazione catastale*

Art. 3 – Attuazione

1. *L'intervento di urbanizzazione ed edilizio previsto dal Piano Urbanistico Attuativo alla località "Brecceto" (P.U.A.) è regolato dalle Norme del P.U.C. , dalle previsioni e prescrizioni definite nelle Tavole di progetto dello stesso P.U.A. , dalle presenti Norme Tecniche e dalla Convenzione stipulata.
Rispetta inoltre tutte le altre normative nazionali e locali afferenti.*
2. *Il P.U.A. si attua esegue previo convenzionamento nell'osservanza dei contenuti di cui agli artt. 26 e 27 della Legge Regionale n. 16/2004 e dell'art. 10 del regolamento 04.08.2011 n. 5 ed all'art. 20 della Legge 17.08.1942 n. 1150 nonchè dei criteri guida e degli obblighi definiti nei successivi artt. 4 , 5 e 6 rispettando altresì il cronoprogramma appresso indicato .*
3. *La convenzione attuativa è sottoscritta entro 90 giorni (novanta) dall'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo : in sede di stipula possono essere apportate modifiche e integrazioni per una migliore definizione del contenuto.*
4. *Ai fini attuativi l'area del P.U.A. è graficamente ripartita negli ambiti seguenti per i quali valgono le specifiche disposizioni di coordinamento di seguito precisate:*
 - *Ambito pubblico*
 - *Ambito privato 1-(U.M.I. A)*
 - *Ambito privato 2- (U.M.I.B)*
 - *Ambito privato 3- (U.M.I. C)*
 - *Ambito privato 4- (U.M.I. D)*
5. *L'ambito d'intervento "pubblico" si attua, per l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione entro il termine di 12 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire, emessa a seguito del convenzionamento del P.U.A. e di mesi 36 dalla data di inizio dei lavori per la loro ultimazione, salvo eventuali proroghe in accordo con l'A.C.*
6. *L'ambito d'intervento privato- relativo alle U.M.I. A-B-C-D , si attua, quanto alle opere di urbanizzazione, entro il termine di 12 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire per l'inizio dei lavori e di mesi 36 dalla data di inizio dei lavori per la loro ultimazione salvo eventuali proroghe in accordo con l'A.C. Mentre relativamente all'edificazione privata costituita da vari edifici ad uso residenziale e connessi, seguirà le scelte private di intervento secondo la presentazione della richiesta di Permesso di costruire, la quale dovrà comunque comprendere i tratti di strada privata necessari a connettere l'intervento edilizio all'urbanizzazione pubblica.*
7. *In ogni caso, tutte le opere previste nei vari ambiti anche se non richiamate negli articoli precedenti, devono essere ultimate entro il termine massimo di dieci anni dall'approvazione del P.U.A. salvo proroghe conformi alla Convenzione attuativa.*

Art. 4 – Funzioni, caratteristiche tipologiche.

1. Generalità

Come risulta dalle tavole del P.U.A. , funzione di gran lunga prevalente è quella residenziale (70 % minimo) ; il restante 30 % massimo e comunque legato al soddisfacimento degli standards a parcheggio privato e residenziale , avrà destinazione extraresidenziale : commercio , pubblici esercizi , pubblici esercizi , piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale , uffici e servizi pubblici e privati, locali per associazioni politiche , sindacali , culturali ,assistenziali e religiose , attività culturali , sociali , espositive , ricettive e ricreative e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza .

2. Caratteristiche tipologiche

Le tipologie edilizie insediabili saranno soluzioni adottabili e diversamente assemblabili in sede di progettazione per il rilascio di Permesso di Costruire .

La superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto è solamente indicativa : l'edificio , pertanto , potrà essere ubicato su tutta l'area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella del rispetto delle distanza dai confini e dalle reti stradali .

Fermo restando il volume totale edificabile per ogni U.M.I. e le percentuali globali indicate al punto precedente , su richiesta dei lottizzanti potrà essere concessa la variazione dei volumi delle suddette destinazioni d'uso all'interno delle varie U.M.I. a condizione che nell'intero P.U.A. rimanga invariato il volume complessivamente destinato alla residenza ed ai servizi connessi con la stessa.

Art. 5 – Parametri

1. Generalità.

I parametri di trasformazione definiti dal P.U.A. si articolano in:

- **parametri urbanistici** (come specificati nel seguente punto 2);*
- **parametri edilizi** (come stabiliti di seguito al punto 3);*
- **parametri di qualità** (come successivamente precisati nel punto 4);*

Le realizzazioni avvengono nell'osservanza delle seguenti linee guida relative ai diversi elementi costituenti i citati parametri.

2. Parametri urbanistici.

Includono:

- a) Strade e relativi marciapiedi;*
- b) Parcheggi;*
- c) Verde attrezzato ed alberato;*

L'andamento delle opere di urbanizzazione primaria previsto dal P.U.A. di L., per quanto attiene la viabilità e i parcheggi pubblici, è quello graficizzato nelle tavole A04 E A07, con le quote di allineamento della sede stradale e delle aree di contorno evidenziate.

L'andamento e le caratteristiche degli impianti a rete di servizio alle aree pubbliche e di allacciamento dei lotti sono quelle riportate nelle medesime tavole .

Le previsioni sopracitate risultano di norma prescrittive e potranno subire piccole modifiche in sede esecutiva per motivate esigenze attuative o su prescrizione dell'Amministrazione C.le o degli Enti erogatori. In sede esecutiva le opere dovranno essere realizzate secondo le specifiche prescritte dalla Convenzione, dall'Amm.ne C.le e degli Enti erogatori.

Più in particolare le caratteristiche delle Opere di Urbanizzazione sono le seguenti:

- a) Strade e relativi marciapiedi costituiscono i tracciati vincolanti cui fa riferimento l'organizzazione dello spazio pubblico e dell'edificato: la strada pubblica si dirama dalla Strada Comunale Brecceto e si sviluppa trasversalmente alla stessa servendo i lotti più interni e proseguendo come indicato dalle previsioni del P.U.C. .*
- b) I parcheggi sono dimensionati in rapporto agli abitanti equivalenti come risulta dal dimensionamento nella relazione di piano ; si prevede che essi seguano l'andamento delle strade separandoli con marciapiedi a raso.*
- c) I parcheggi possono subire nell'ambito della stessa U.M.I. differente dislocazione ovviamente a parità di superficie ; è prevista altresì , per il soddisfacimento del fabbisogno di aree destinate a parcheggio , la possibilità di destinare altre aree di proprietà adiacenti e contermini a quelle lottizzate .*
- d) Verde attrezzato ed alberato con previsione di aree sia per la sosta che per lo svago, sono dimensionati in rapporto agli abitanti equivalenti come risulta dalla relazione di dimensionamento .*
- e) Percorsi pedonali speciali : costituiscono tracciato vincolante cui fa riferimento il limite delle aree edificabili. Possono subire modifiche di tracciato in rapporto alla definizione del progetto dell'edificato.*
- f) L'ambito di possibile edificazione individuato nelle tavole di P.U.A. sono le aree all'interno delle quali dovranno essere localizzate le nuove costruzioni, nonché la costruzione di recinzioni e pensiline d'ingresso, di strade di accesso alle unità, di aree di sosta, di spazi di raccordo, nonché di servizi a rete in sottosuolo;*
- g) Il tracciato delle reti tecnologiche identificato come "servizi tecnici" corrisponde ai sottoservizi indicati nelle tavole di progetto; esso è illustrativo e va specificato in accordo con gli Enti erogatori. In ogni caso i successivi impianti sono da realizzare di norma in base a progetti relativi all'intero sviluppo lineare delle opere e comunque nel rispetto delle seguenti caratteristiche specifiche:*
 - fognature sono costituite da tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride e/o meteoriche comprese le relative opere accessorie formate da condutture che offrano opportune garanzie tecnologiche circa la sicurezza di funzionamento e la resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte di liquami scaricati. Lo smaltimento avverrà mediante raccordo ai collettori urbani principali.*
 - la rete idrica è formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, dalle aree per la captazione e il sollevamento e dalle opere accessorie; al fine del perseguimento del risparmio della risorsa idrica potrà essere promossa la realizzazione di sistemi di riuso alimentati da cisterne di raccolta dell'acqua piovana e/o da altri corpi idrici superficiali;*
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica e del gas è costituita dai relativi impianti per uso di servizio e domestico realizzati secondo le disposizioni degli enti erogatori;*

Per tali impianti si specifica quanto segue:

- la rete telefonica sarà predisposta con tubazione vuota e pozzetti di derivazione;
- l'impianto di alimentazione elettrica sarà alimentato da cabina di media tensione esistente nelle vicinanze e distribuirà a tutte le unità. Sarà predisposta tubazione vuota di distribuzione e pozzetti di derivazione.

- L'impianto d'illuminazione pubblica costituisce parte integrante del progetto d'urbanizzazione. Nella fase esecutiva esso dovrà essere oggetto di un particolare studio per ottenere il miglior inserimento nell'ambiente circostante, prevedendo due tipi di elementi illuminanti: pali di limitata altezza per la viabilità carrabile di accesso all'autorimessa interrata e plafoniere (o comunque elementi da terra) per le aree comuni e per i giardini privati. Lo specifico progetto sarà realizzato tenendo presente le norme che riguardano l'inquinamento luminoso, utilizzando il sistema "cut-off" che garantisce il controllo degli effetti di abbagliamento e di illuminazione concentrata grazie all'uso dell'ottica asimmetrica.

Variazioni d'assetto

E' ammessa la riconformazione degli ambiti finalizzata al miglioramento dell'assetto complessivo dello spazio pubblico o del disegno urbano e nei limiti in precedenza indicati; non sono però consentite modificazioni che riducano qualitativamente e quantitativamente le prescritte quote di standards.

3. Parametri edilizi.

Includono:

- a) – la superficie edificabile;
- b) - l'altezza dei fabbricati;
- c) – il volume dei fabbricati;
- d) - la distanza dei fabbricati dalle strade pubbliche ;
- e) - le recinzioni e gli accessi;

- a) L'edificazione complessiva deve rispettare l'applicazione dell'Indice di Fabbriabilità Territoriale (It) pari a 1.90 mc/mq e del Rapporto di Copertura (Rc) pari a 0,40 mq/mq.

Il volume complessivo dell'edificazione così calcolato dovrà essere ripartito fra le varie U.M.I. come risulta dalla relazione di piano e qui di seguito riportato :

U.M.I.	Estensione mq	Volumetria di progetto mc
A	1.179,00	2.947,00
B	1.318,00	3.295,00
C	1.183,00	2.957,00
D	1.183,00	2.957,00
Totale	4.863,00	12.157,00

E' ammesso nel corso dell'attuazione del piano, senza necessità di varianti, un trasferimento di volumetria tra i lotti nel limite massimo del 10% del volume del lotto, fermo restando il limite massimo volumetrico ammissibile.

- b) *Nell'ambito privato la nuova edificazione, ha altezza massima di ml 13,50. Per il calcolo delle altezze valgono le norme di R.U.E.C. integrate da quelle in seguito riportate:*
- *le quote del piano di riferimento, per la verifica dei parametri edilizi, saranno riferite al marciapiede di contorno dell'edificio o alla sistemazione del terreno circostante.*
- c) *Per il calcolo dei volumi valgono le norme di R.U.E.C. integrate da quelle in seguito riportate:*
- *ai fini del calcolo dei volumi i solai sono considerati di spessore di 25 cm L'eccedenza di spessore viene considerata miglioramento delle qualità bioedilizie e non computata.*
 - *ai fini del calcolo dei volumi le murature perimetrali sono considerate di 30 cm. L'eccedenza di spessore viene considerata miglioramento della qualità bioedilizia e non computate.*
 - *Ai fini del calcolo dei volumi le rampe condominiali interrate di accesso a più garage interrati sono considerate come vano tecnico e quindi non computate se dotate di aperture a cielo aperto per almeno il 30% della superficie dello sviluppo e se utilizzate esclusivamente per l'accesso e lo spazio di manovra, in ogni caso non possono essere utilizzate per spazi di sosta o come superfici accessorie.*
 -
- d) *Per il posizionamento degli edifici nei Lotti, rispetto alle aree con destinazione pubblica e ai lotti fra loro, dovrà essere rispettata la distanza di ml 5 dai confini , quella di 5,00 dalla strada interna di penetrazione e 10,00 dalla strada comunale Brecceto . E'consentita la costruzione sul confine previo accordo privato tra i proprietari confinanti. All'interno dei lotti edificabili va rispettato il vincolo di distanza fra superfici finestrate pari a ml 10 e dalle proprietà confinanti pari a ml 5. Le strade interne ai lotti sono considerate rampe e pertanto non valgono i sopraccitati valori di distanza. Le distanze dai confini di lottizzazione è di 5 metri o sul confine previo accordo privato con i proprietari confinanti, dovranno comunque essere rispettate le distanze minime prescritte dalla legge e dal codice civile per le costruzioni e le strade.*
- e) *le recinzioni devono essere realizzate con muri rivestiti in pietra o con siepi munite di reti. e non superare l'altezza di ml. 1.50 dalla quota media del piano stradale prospiciente o dal piano di campagna dei lotti, modificato dal PdL, per i confini interni. Per soluzioni con altezze superiori o con materiali diversi, dovrà essere presentata una soluzione architettonica unitaria per l'intero intervento che dovrà essere approvato esplicitamente da parte del Comune.*

4. Parametri di qualità.

Includono:

- a) *unità architettonica dell'intervento*
- b) *soluzioni edilizie ecocompatibili*
- c) *qualificazione ecologica delle aree esterne;*
- d) *i materiali e le tecniche costruttive;*
- e) *la qualificazione dello spazio pubblico;*

a) unità architettonica dell'intervento

La realizzazione del complesso dovrà avvenire previo rilascio di Permesso di Costruire su apposito progetto esteso almeno ad una U.M.I. eventualmente frazionata in subaggregato edilizio avente superficie minima non inferiore a 500 mq.

Le sagome degli edifici da realizzare, graficizzate nella tavola A.16 del P.U.A. sono indicative e non prescrittive. In sede di progettazione per il rilascio del Permesso di costruire, gli immobili potranno essere variati rispetto alla composizione tipologica.

Sono però prescrittivi i seguenti elementi:

- Il progetto di un subaggregato edilizio dovrà essere accompagnato da una soluzione di massima dell'intero aggregato;*
- La soluzione architettonica unitaria per la sistemazione delle recinzioni e degli arredi esterni.*
- Gli edifici da realizzare dovranno naturalmente rispettare tutte le normative edilizie ed impiantistiche vigenti, nazionali e locali, ed in particolare le sotto elencate con i provvedimenti normativi a queste connesse:*
 - requisiti igienico-sanitari delle residenze di cui al D.M. 5.7.1975;*
 - costruzioni in zona sismica ai sensi della L.n.64/1974;*
 - dotazione aree per il parcheggio:*
 - per edifici residenziali 1 mq/10 mc ai sensi della L.n.122/1989;*
 - per unità non residenziali secondo quanto stabilito dal D. Lgs 114/98,;*
 - sicurezza degli impianti ai sensi del d.m. 37/2008 ;*
 - risparmio energetico ai sensi della L.n.10/1991.*

b) soluzioni edilizie ecocompatibili

L'intervento persegue l'obiettivo di favorire l'uso corretto delle risorse, limitando gli effetti negativi sull'ambiente e sulla salute degli abitanti. Per conseguire ciò, le azioni possono essere molteplici. Esse riguardano in particolare le soluzioni bioclimatiche e bioedilizie adottate. E' prescrittivo che nella realizzazione dell'intervento siano seguite almeno due soluzioni tra quelle in seguito indicate che saranno comprovate da specifiche relazioni allegate al progetto da autorizzare

- Tendentiale azzeramento del bilancio idrico all'interno dell'area di pertinenza degli edifici, con lo scopo di ridurre al minimo l'apporto di acqua di pioggia in fognatura, attraverso accorgimenti tecnici e naturali finalizzati da una parte all'assorbimento dell'acqua nel suolo dall'altro ad un suo recupero integrale per la parte in scivolamento..*
- Recupero della risorsa acqua con conseguente riduzione del consumo di acqua potabile, mediante il riuso dell'acqua piovana per l'innaffiamento dei giardini.*
- Recupero della risorsa acqua con conseguente riduzione del consumo di acqua potabile, mediante il riuso dell'acqua per la rete idrica degli sciacquoni dei bagni.*
- Adozione di elementi strutturali in grado di migliorare il bilancio energetico dell'edificio attraverso sistemi con valori di inerzia termica elevati, in particolare realizzazione di solai con spessore maggiore di 40 cm.*
- Adozione di elementi strutturali in grado di migliorare il bilancio energetico dell'edificio attraverso sistemi con valori di inerzia termica elevati, in particolare realizzazione di pareti esterne composte da*

materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento del calore e del rumore, comunque di spessore maggiore di cm. 30.

- Uso di sistemi di riscaldamento radiante

- Uso di sistemi di raffrescamento radiante

- Impegno a dotare l'edificio di un libretto del fabbricato, con indicazione delle caratteristiche costruttive e manutentive e delle garanzie offerte agli acquirenti o agli utilizzatori, in analogia a quelle previste per i beni di consumo.

- Redazione di una progettazione che garantisca la adattabilità e la durata nel tempo degli edifici, con presentazione di possibili soluzioni alternative di utilizzo, volte ad una flessibilità d'uso ed alla possibilità di eventuali ampliamenti.

c) qualificazione ecologica delle aree esterne

La qualificazione dell'intervento viene perseguita anche attraverso soluzioni ambientali aventi finalità di valorizzazione delle risorse naturali del luogo. Questo potrà essere conseguito mediante le soluzioni in seguito riportate, che in parte ribadiscono la necessità di comprendere nell'intervento le aree verdi esistenti: E' prescrittivo che nella realizzazione dell'intervento siano seguite almeno due soluzioni tra quelle in seguito indicate che saranno comprovate da specifici grafici o relazioni allegate al progetto da autorizzare

- Realizzazione di aree con sistemazioni a giardino, a parco, boscate, o caratterizzate da vegetazione spontanea di alto fusto,

- realizzazione di alberature a delimitazione di aree a parcheggi o di percorsi pedonali; questo in particolare potrà essere conseguito mediante la definizione degli spazi aperti e dei percorsi pedonali con alberature in serve, caratterizzanti il paesaggio ed i quadri visuali,

- creazione di fasce arboree con alberature poste in prossimità di scoli o fossi.

- Interventi di sistemazione aree esterne, che garantiscano la massima permeabilità del suolo., oltre il limite minimo del 25% dell'area interessata;

- Intervento di progettazione esteso all'intera area, che preveda la valorizzazione e il ridisegno del verde, l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto.

- Organizzazione del cantiere in maniera da minimizzare gli impatti negativi sull'ambiente, in particolare la gestione dei rifiuti deve consentire la riduzione del trasporto a rifiuto del terreno di scavo, la eventuale utilizzazione in situ..

- Realizzazione di sistemi di ritardo della immissione in fognatura dell'acqua di prima pioggia

d) I materiali e le tecniche costruttive

In generale la progettazione architettonica dovrà essere impostata tenendo conto di criteri di omogeneità architettonica e tipologico formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso per caratteri architettonici , soluzioni planivolumetriche di insieme .

La qualità degli interventi progettati e il loro impatto sull'ambiente urbano saranno oggetto di specifica valutazione ad opera della commissione edilizia ; gli interventi sulle fronti degli edifici (con particolare riguardo a quelle prospicienti gli spazi pubblici) devono risultare di alta qualità ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura (capaci di resistere all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici e in grado di armonizzarsi al contesto circostante) nonché mediante

l'attenta valutazione dell'inserimento volumetrico (al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali panoramiche e del paesaggio); in ogni caso nella realizzazione dei nuovi edifici devono in linea di principio essere rispettate le seguenti caratteristiche costruttive:

1. il manto di copertura deve essere in coppi e tegoli di laterizio e non superare la pendenza del 35%; nelle terrazze, se scoperte, è prevista l'installazione di pergole con essenze rampicanti;

Le strutture a vista di tetti a copertura di logge e porticati devono essere in legno;

2. sono da privilegiare strutture murarie a vista (pietre o mattoni) oppure finiture lignee e ad intonaco con trattamento superficiale tradizionale (esclusione di graffiati e simili) con colore incorporato o con coloritura a fresco di regola unitaria per ogni singolo edificio; in ogni caso la commissione edilizia valuta con attenzione particolare l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in superfici ristrette (più materiali o colori usati nella medesima fronte o porzione di fabbricato) come pure l'uso in vista di singoli elementi di cemento (travi, cordoli, cornicioni, parapetti);

3. la scelta delle tinte s'ispira alle tonalità delle terre e degli edifici antichi del luogo evitando sia i cromatismi esasperati sia il ricorso generalizzato al colore bianco;

4. sono da preferirsi cornicioni e/o gronde (comunque entro dimensioni contenute) in rame, legno, cotto o in muratura intonacata;

5. vanno previsti serramenti in legno, materiale plastico o alluminio comunque di colore chiaro o bianco o tipo legno, con sistemi di oscuramento esterno costituiti da persiane o interni in scuretti ripiegabili o avvolgibili tradizionali.

6. l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi di salvaguardia del decoro urbano; sono pertanto escluse le installazioni non collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via principale oppure in luogo isolato e nascosto;

7. le recinzioni sia sul fronte stradale (pubblico o privato) sia sui confini laterali possono essere formate con siepi vive (di altezza non superiore a 1,50 m con interposta eventuale rete metallica plastificata) oppure con murature a faccia vista di pietra a spacco o mattoni integrate da siepi con rete oppure ancora con staccionata alla maremmana costituita da pali in legno collegati fra loro a croce o in diagonale;

e) la qualificazione dello spazio pubblico e privato condominiale

le sistemazioni a verde è parte integrante di ogni progetto edilizio: la definizione dettagliata delle zone alberate, delle aree a prato, a giardino o a coltivo (compresa la precisa delimitazione delle parti pavimentate e dei materiali impiegati); i progetti sono redatti nell'osservanza delle seguenti linee guida:

1. gli interventi devono tendere alla diffusione delle vegetazioni in equilibrio con l'ambiente (climax) e perseguire la progressiva sostituzione delle essenze incongrue (conifere e latifoglie esotiche) qualora non di pregio; inoltre ogni intervento edilizio anche per le parti in sottosuolo deve essere studiato in modo da rispettare le essenze di pregio avendo cura di non offenderne gli apparati radicali;

2. le alberature di nuovo impianto devono avere come minimo un diametro di 10 cm e disporre in ogni caso di adeguate aiuole;

3. tutti i percorsi pedonali e i parcheggi in soprassuolo sia pertinenziali che pubblici (anche non individuati graficamente) devono essere alberati con essenze di seconda grandezza a sesto d'impianto massimo di 8,5 m; protetti dagli urti al piede e rispondenti alle seguenti caratteristiche:

- specie a foglia caduca con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di tossicità e fruttificazione ;

4. E' prescritto il mantenimento dell'attuale conformazione e sistemazione, con l'esecuzione delle sole consuete pratiche di governo delle essenze arboree e arbustive ad eccezione delle zone di andamento delle aree boscate e di nuova piantumazione a compensazione dei tagli per sistemazione dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione da realizzare

Le nuove piantumazioni sostituite potranno essere eseguite con le stesse essenze tagliate.

5. Percorsi. La sistemazione di percorsi pedonali potrà essere realizzata solo con semplice inghiaiaitura previo costipazione del sottofondo. Le piantumazioni saranno con cipressi.

6. Nella realizzazione dei percorsi dovrà essere garantito, per le parti con minore pendenza e in prossimità della strada pubblica, il livello di accessibilità previsto dalla legge 13/89 (larghezza, pendenza, trattamento superficiale). Nelle altre parti si dovrà tendere a garantire diffusi e diversificati livelli di accessibilità anche se meno restrittivi rispetto a quelli di norma.

7. Dovrà essere garantito per ogni lotto il mantenimento di superfici completamente permeabili (finitura a prato naturale) nella misura minima del 25% della superficie fondiaria, e potranno inoltre prevedersi superfici semipermeabili (con pavimentazioni discontinue) per un ulteriore 20% della stessa superficie fondiaria.

8. Nelle aree libere e a verde, dovranno essere previste alberature nella misura di 1 esemplare di altezza minima di m. 2,00 ogni 25 mq. A tal fine in tutte le aree scoperte pubbliche e private, condominiali o di uso esclusivo, saranno mantenute le essenze arboree esistenti e saranno eventualmente integrate fino allo standard prescritto con alberature di altezza non inferiore a ml 2,00 nelle essenze sottoindicate.

9. Le essenze arbustive ed arboree da introdurre, prevedendole a livello di progetto per i Permessi di Costruire , potranno essere:

- per siepi, divisori e sistemazione scarpate: *Prunus laurocerasus* (lauro); *Baxus sempervirens* (bosso), *Pittosporum Tobira* (pittosforo), *Taxus baccata* (tasso), *Ligustrum vulgare* (ligustro), *Viburnum Tinus* (viburno); *Cytisus scoparia* (ginestra, (Lavanda); altre essenze autoctone
- per alberature di medio e d'alto fusto: *Quercus robur* (Farnia), *Cupressus sempervirens* (cipresso), *Thuia gigantea* (Thuia), *Tilia platifolia* (tiglio), *Acer campestre* (acero comune), *Acer pseudoplatanus* (acero montano) alberi e arbusti da frutta ed altre essenze autoctone;

Ariano ottobre 2020

I TECNICI

Arch. Roccantonio Lombardi

Geom. Tiso Vincenzo

Geom Sabino Nazzaro