

COMUNE DI TERRASINI

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO LOTTIZZAZIONE, DA ESEGUIRE IN CONTRADA PIANO TORRE, IN ZONA DEFINITA "TERRITORIALE OMOGENEA C3" INDIVIDUATA IN CATASTO ALLE PART.LLE 277-3447-2376 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 3

Ditta: Sollena Vito n.q. di Amministratore della V.M. Immobiliare s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

Le presenti norme sono di supporto al piano di lottizzazione allegato, regolano l'edificazione di insediamenti stagionali per l'area interessata destinata a zona territoriale omogenea "C.3" secondo lo strumento urbanistico generale vigente.

Qualsiasi attività edilizia all'interno del piano è subordinata al rispetto delle prescrizioni relative alle norme di attuazione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e della vigente legislazione in materia.

Art. 1

TIPOLOGIA EDILIZIA. Gli edifici devono essere case isolate, in linea, ville mono-bi-tri familiari e/o pluri-familiari. Le aree circostanti gli edifici dovranno essere sistemate a verde privato. È consentito accorpare al massimo 2 case isolate di due lotti contigui. All'interno del piano di lottizzazione sono previste delle sagome che non vengono considerate come prescrittive ma solo indicative, quindi l'edificazione delle villette si intende libera nel rispetto degli standard urbanistici, dei distacchi dai confini e della volumetria.

Per quanto attiene ai prospetti, le pareti esterne saranno rivestite con intonaco a base di silicato nella tonalità chiara dal bianco al giallo sabbia; per le pareti interne, saranno intonacate con gesso a scaglia e tinteggiate con idropittura lavabile. Gli infissi esterni saranno realizzati in profilati di alluminio nella gamma dei colori del legno o in legno massello del tipo a persiana con vetrata, invece le porte interne saranno realizzate in legno tamburato, mentre le ringhiere delle scale e dei terrazzi saranno in ferro.

Art. 2

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare i mc/mq 0,75.

Art. 3

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA. La densità edilizia fondiaria non può superare i mc/mq 1,2.

Art. 4

SUPERFICIE FONDIARIA. La superficie fondiaria dei singoli lotti non potrà essere inferiore a mq 700,00.

Art. 5

ALTEZZA DEI FABBRICATI. L'altezza massima del fronte degli edifici non potrà superare m 7,50.

Art. 6

NUMERO DEI PIANI. Il numero delle elevazioni fuori terra non potrà essere superiore a due, oltre al piano cantinato o semi-cantinato

Art. 7

DISTANZA DAI CONFINI. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5,00; non sono consentite costruzione sul confine.

Art. 8

DISTANZA DALLA STRADA. La distanza minima dall'allineamento stradale non potrà essere inferiore a m 5,00.

Art. 9

DISTANZA TRA FABBRICATI. La distanza fra le pareti finestrate e sfinate degli

edifici non potrà essere inferiore a m 10,00.

Art. 10

RAPPORTO DI COPERTURA. Il rapporto tra la superficie coperta dei manufatti e la superficie del lotto non potrà essere superiore al 20%.

Art. 11

PIANI INTERRATI. È consentita la realizzazione di piani parzialmente o totalmente interrati, la cui destinazione non potrà essere di tipo residenziale, ma soltanto per locali accessori tipo magazzini, lavanderie, cantine, etc. Sono proibiti sbancamenti o terrazzamenti che sconvolgano la naturale configurazione del terreno. Le intercapedini necessarie per la ventilazione ed aerazione dei locali interrati non potranno avere larghezza superiore a m 1,00.

Art. 12

ARRETRAMENTI. Negli spazi minimi stabiliti per gli arretramenti o distacchi non sono consentite terrazze coperte o porticati, sono ammesse terrazze a sbalzo con aggetto non superiore a m 1,50 prive di qualsiasi tipo di pilastrature.

Art. 13

DISPOSIZIONI PARTICOLARI. Il lotto dovrà essere recintato sul fronte stradale con muretti in conglomerato cementizio di altezza massima m 0,50, intonacati con colore a tinta chiara oppure rivestiti in pietra tipica della zona e soprastante ringhierina metallica a partitura semplice di altezza massima m 1.50. L'altezza complessiva della recinzione non dovrà essere superiore a m 2,30. La copertura dei manufatti edilizi sarà o piana o a falde inclinate rivestite con coppi di fattura tradizionale o tegole portoghesi. Nel lotto dovrà essere lasciata inalterata la vegetazione non ricadente sull'area di sedime dei fabbricati. I dettagli costruttivi dei materiali (*rivestimenti, coperture, opere in gesso, ecc.*) devono essere unificati.

Art. 14

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RISPARMIO IDRICO. Per quanto riguarda il risparmio energetico verranno adottati dei requisiti per il raggiungimento della Classe energetica prevista.

In particolare si propone:

- l'installazione di un impianto fotovoltaico da 3 Kw per le abitazioni;
- Impianto Termico solare con serbatoio adatto ai fabbisogni di ogni unità;
- Muratura con intercapedine isolata termicamente;
- Solaio di copertura coibentato;
- Infissi in alluminio con taglio termico e vetrocamera;
- coibentazione di tutte le pareti esterne dell'edificio, della copertura e dei solai;
- uso di serramenti esterni isolanti con vetrocamera a bassa emissività;
- installazione di impianti a basso consumo;
- realizzazione di impianto di condizionamento e ACS.

Gli accorgimenti adottati, nel rispetto dei principi generali, sono tali da poter considerare il locale oggetto dei lavori come "Edificio Attivo" in quanto è una costruzione a risparmio energetico che con l'utilizzo di fonti alternative (fotovoltaico) produce energia da utilizzare per il proprio fabbisogno e il cui esubero viene immesso in rete.

Ogni edificio è stato strutturato e dimensionato in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche.

La progettazione si è svolta cercando di ottimizzare le soluzioni in modo da garantire la durabilità dei componenti dei sistemi, la replicabilità delle soluzioni tecnologiche, la massima efficienza energetica e sostenibilità ambientale, contenendo i costi.

Con la realizzazione dell'impianto, denominato "IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E ACS", si intende conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura servita, mediante il ricorso alla fonte energetica rinnovabile rappresentata dal Sole. Il ricorso a tale tecnologia nasce dall'esigenza di coniugare:

- la compatibilità con esigenze architettoniche e di tutela ambientale;
- un risparmio di combustibile fossile;
- una produzione di energia senza emissioni di sostanze inquinanti.

L'impianto solare consente la riduzione di emissioni in atmosfera delle sostanze che hanno effetto inquinante e che contribuiscono all'effetto serra.

Il principio progettuale normalmente utilizzato per un impianto solare termico è quello di ottimizzare il rapporto fra costi di realizzazione ed energia prodotta, tenendo conto dei dati relativi a:

- fabbisogni dell'utente;
- orientamento e inclinazione delle superfici;
- condizioni climatiche;
- globalità del progetto.

Nella generalità dei casi, l'impianto è esposto alla luce solare in modo ottimale, scegliendo prioritariamente l'orientamento a Sud e evitando fenomeni di ombreggiamento. In funzione degli eventuali vincoli architettonici della struttura che ospita l'impianto stesso, sono comunque adottati orientamenti diversi e sono ammessi fenomeni di ombreggiamento, purché adeguatamente valutati. Poiché i collettori solari termici variano molto in termini di costo e di prestazioni, ed essendo l'energia solare una fonte aleatoria, i collettori sono realisticamente considerati integrativi rispetto alle tecnologie tradizionali, ovvero forniscono direttamente solo una parte dell'energia necessaria all'utenza, quella percentuale che prende il nome di percentuale di copertura del fabbisogno energetico annuo. Aumentando la percentuale di copertura, il costo dell'impianto cresce, mentre l'energia prodotta aumenta meno rapidamente: per questo motivo occorre bilanciare attentamente i costi da sostenere e l'energia prodotta e un impianto solare termico difficilmente sarà progettato per soddisfare il 100 % del fabbisogno energetico.

L'impianto, denominato "IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E ACS", è utilizzato per produzione di acqua calda ad uso sanitario.

Le aree a parcheggio e quelle pavimentate all'interno dell'area verde saranno realizzate in pietra informe disposta ad Opus Incertum o con autobloccanti che garantiscano una permeabilità all'acqua totale.

Gli edifici saranno allacciati all'acquedotto, con riserva idrica esclusiva da 10.000 litri.

Per un risparmio idrico, tutti i rubinetti installati saranno dotati di dispositivi riduttori/regolatori di flusso, che permettono di risparmiare fino al 60% rispetto a un

normale rubinetto. Gli scarichi dei wc saranno a doppio tasto, permettendo un risparmio di acqua potabile di circa 10 mc/anno a persona. Si prevede inoltre la realizzazione di un impianto per il recupero e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione del giardino.

Art. 15

Le indicazioni dei grafici del piano di lottizzazione relativamente alle sagome delle costruzioni non sono prescrittive, sono indicative e potranno essere modificate nel rispetto delle norme sopra descritte.

I TECNICI

*Dott. Ing. **Francesco Vitale***

*Dott. Ing. **Salvatore Abbate***