

PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIA

Comprensorio "Guidonia Montecelio"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PRESCRIZIONI SPECIALI E TEMPI DI REALIZZAZIONE.

| | Pag. |
|--|------|
| ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME | 2 |
| ART. 2 - NORME SOSTITUTIVE | 3 |
| ART. 3 - ELEMENTI VINCOLANTI | 4 |
| ART. 4 - AREE DI CONVENZIONE E LORO SUDDIVISIONE | 5 |
| ART. 5 - INDICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE E PRESCRIZIONI GENERALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE ED ARTIGIANALE. | 7 |
| ART. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 10 |
| ART. 7 - NORME PER L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE | 12 |
| ART. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI | 13 |
| ART. 9 - VIABILITA' PUBBLICA E PRIVATA | 14 |
| ART. 10 - SISTEMAZIONE DEL VERDE E BARRIERE ANTIRUMORE (LEGGE 447 DEL 26/10/95) | 15 |
| ART. 11 - PRESTAZIONI SPECIALI INERENTI ALLE QUALITA' PRESTAZIONALI DEGLI ALLOGGI | 16 |

Art. 1 – Validità delle Norme

Le presenti Norme Tecniche d'attuazione hanno validità per il Comprensorio Guidonia Montecelio di cui all'Accordo di Programma relativo all'attuazione dell'intervento straordinario costruttivo (art. 18 L. 12 luglio 91 n°203) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°952 del 31 maggio 1994 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il comprensorio ricade in un'area confinante con la strada provinciale n°28 ed ha un'estensione complessiva di mq 195.100 (al netto delle future integrazioni di cui al Decreto d'approvazione regionale n° 952/94 per la realizzazione dello svincolo viario d'accesso all'area).

L'area prescelta aveva destinazione agricola, ma ai sensi del comma 4 dell'art. 27 della Legge 08/06/1990 n°142, l'adozione e l'approvazione, con decreto n° 982 del 31/05/1994 del Presidente della G.R. del Lazio, dell'accordo di programma concluso in data 31/04/1994 tra la Regione Lazio ed il Comune di Guidonia Montecelio, ha determinato la variante allo strumento urbanistico vigente dell'area sulla quale è localizzato il "programma integrato" di cui trattasi.

Art. 2 – Norme sostitutive

Per quanto non specificato nelle presenti Norme valgono le Norme Tecniche di attuazione del PRG del Comune di Guidonia Montecelio.

L'accordo di programma adottato ed approvato dal Presidente della G.R. del Lazio con decreto n°952 del 31/05/1994, ha prescritto l'adeguamento del programma agli standards urbanistici di cui al D.M. n°1444/68 in relazione agli abitanti insediabili, distinguendo aree pubbliche da quelle private, ivi compresi i parcheggi pubblici.

TABELLA "A"

| |
|---|
| CALCOLO DEGLI STANDARDS URBANISTICI (D.M. N°1444/68) PER 1.620 ABITANTI INSEDIABILI. |
|---|

| Mq/ab | AREE PUBBLICHE (18 mq/ab) | PROGETTO |
|-------|--|-----------|
| 4.50 | AREE PER L'ISTRUZIONE (asilo nido, materna, obbligo) | mq 7.290 |
| 2.00 | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (religiose, culturali, sociali, ass.li, sanitarie, amm.ve, pubb. servizi) | mq 3.240 |
| 9.00 | AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT. | mq 14.580 |
| 2.50 | AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI | mq 4.050 |

Gli standards proposti nel progetto risultano maggiori degli standards proposti per l'intervento in sede di presentazione della proposta e degli standards di cui al D.M. 1444/68, anche laddove gli spazi pubblici della proposta risultavano già eccedenti a quelli del decreto ministeriale.

Art. 3 – Elementi vincolanti

Hanno valore vincolativo:

- a. Il perimetro del comprensorio comprendente le aree ed integrazioni di cui al Decreto di approvazione regionale n°952/94;
- b. Le destinazioni d'uso delle aree e delle volumetrie specificatamente indicate negli Allegati 3.3.v. (zonizzazioni) e 4.3.v (planovolumetrico);
- c. Le presenti Norme Tecniche.

Art. 4 – Aree di convenzione e loro suddivisione

Le aree interessate alla realizzazione del progetto sono quelle indicate negli allegati 3.3.v. (Zonizzazione) è allegato 4.3.v. (planovolumetrico) e riportate nella seguente tabella.

TABELLA DELLE SUPERFICI

1. Aree pubbliche ed aree per standards urbanistici ricadenti nel perimetro del comprensorio:

| | progetto urbanistico | |
|---|--------------------------|--|
| Verde pubblico | 51.140 mq | |
| Servizi pubblici: | | |
| • Aree per l'istruzione ed aree di interesse comune (attrezzature culturali, religiose e svago) | 15.000 mq | |
| • Aree per il parco, gioco e sport (attrezzature per lo sport) | 15.000 mq | |
| • Parcheggi pubblici | 34.682 mq | |
| <i>Totale aree pubbliche di standards</i> | <i>115.822 mq</i> | |

2. Area per la nuova edificazione:

| | progetto urbanistico | |
|------------------|----------------------|-------------------|
| Comparto C1 | 4.108 mq | 26.290 mc |
| Comparto C2 | 3.353 mq | 20.830 mc |
| Comparto C3 | 4.393 mq | 23.560 mc |
| Comparto C4 | 3.001 mq | 15.420 mc |
| Comparto C5 | 3.001 mq | 15.420 mc |
| Comparto C6 | 3.001 mq | 15.420 mc |
| Comparto C7 | 3.001 mq | 15.420 mc |
| Comparto C8 | 3.838 mq | 5.600 mc |
| Comparto C9 | 1.879 mq | 2.800 mc |
| Comparto C10 | 1.879 mq | 2.800 mc |
| Comparto C11-C13 | 12.810 mq | 48.075 mc |
| Comparto C12 | 3.453 mq | 14.000 mc |
| Totale | 47.717 mq | 205.635 mc |

a. Aree ricadenti all'esterno del perimetro del comprensorio e riguardanti la viabilità primaria come previsto dalla L.R. 36/87 da realizzarsi in ottemperanza alle prescrizioni, integrazioni e modifiche contenute nel citato Accordo di Programma.

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Area di proprietà (a) | 0 mq |
| Area di terzi (b) | 8.000 mq |
| Aree pubbliche (strada SP 28) | <u>9.000 mq</u> |
| Totale | 17.000 mq |

L'area di terzi per 8.000 mq dovrà essere espropriata.

Art. 5 - Indicazioni planovolumetriche e prescrizioni generali per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale e artigianale.

Negli allegati 3.3.v (zonizzazione) ed all. 4.3.v (planovolumetrico) sono indicati i comparti ed i singoli lotti nonché i dati relativi alle volumetrie residenziali e non residenziali previsti per la nuova pianificazione; gli stessi allegati contengono anche le indicazioni in rapporto ai fili fissi di massima inviluppo al numero di piani abitabili e le altezze (di copertura e di imposta del tetto previste per ciascun edificio).

A seguito della proposta di variante redatta ai sensi dell'art. 1 della Legge Regione Lazio n° 36/87 e art. 4 comma 2 della Legge Regionale Lazio 22/97 i dati principali relativi alle volumetrie sono quelli riportati nella seguente tabella dei volumi in cui sono indicate le volumetrie del progetto urbanistico e della variante planovolumetria:

| Progetto Urbanistico | | | Variante Planovolumetria | | |
|-----------------------------|-----------------|------------|---------------------------------|------------|----------------|
| Edilizia | Tipologia | Alloggi n° | Vol. mc | Alloggi n° | Vol. mc |
| Resid. libera | Linea schiera | 192 | 72.880 | 239 | 72.880 |
| | Vill. A schiera | 47 | | | |
| Resid. Sovv.ta | Sovvenzionata | 124 | 47.120 | 124 | 47.120 |
| | Agevolata | 62 | 23.560 | 62 | 23.560 |
| | Totale | 425 | 143.560 | 425 | 143.560 |
| | | | | | |
| Non resid. | Commerciale | | 34.000 | | 34.000 |
| | Direzionale | | 14.000 | | 14.000 |
| | Artigianale | | 15.675 | | 15.675 |
| | Totale | | 62.075 | | 62.075 |
| Tot. Compl. | | | 205.635 | | 205.635 |

Le volumetrie del progetto sono così suddivise:

| | Residenzi ali | Commerciali | Direzionali | Artigianali | totali |
|-------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | mc | mc | mc | mc | mc |
| Comparto C 1 | 26.290 | / | / | / | 26.290 |
| Comparto C 2 | 20.830 | / | / | / | 20.830 |
| Comparto C 3 | 23.560 | / | / | / | 23.560 |
| Comparto C 4 | 15.420 | / | / | / | 15.420 |
| Comparto C 5 | 15.420 | / | / | / | 15.420 |
| Comparto C 6 | 15.420 | / | / | / | 15.420 |
| Comparto C 7 | 15.420 | / | / | / | 15.420 |
| Comparto C 8 | 5.600 | / | / | / | 5.600 |
| Comparto C 9 | 2.800 | / | / | / | 2.800 |
| Comparto C 10 | 2.800 | / | / | / | 2.800 |
| Comparto C11/12 | | 32.400 | / | 15.675 | 48.075 |
| Comparto C 13 | | / | 14.000 | | 14.000 |
| TOT.COMPL. | 143.560 | 32.400 | 14.000 | 15.675 | 205.635 |

Le volumetrie indicate nella precedente Tabella dei volumi, conformemente a quanto previsto dalle Norme Tecniche del PRG, potranno liberamente configurarsi nell'ambito delle sagome di massimo inviluppo riportate nell'allegato 3.3.V (zonizzazione)

L'altezza massima è riferita all'estradosso della copertura o all'intradosso del tetto.

Nelle coperture a tetto con pendenza fino al 35%, qualora la linea di colmo sia posta oltre ml 2,80 al di sopra dell'imposta del tetto indicata nell'Allegato 3.3.V, la volumetria del sottotetto sarà computata per un'altezza misurata ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo) e ciò indipendentemente dalla sua destinazione d'uso.

Nel rispetto delle volumetrie massime previste (residenziali e non residenziali) e delle sagome di massimo inviluppo indicate nell'Allegato 3.3.V, sono consentiti trasferimenti delle volumetrie stesse fra i vari comparti senza che il fatto costituisca variante al progetto urbanistico nei confronti dei privati, delle Amministrazioni pubbliche e delle Soprintendenze.

Il comparto C 11/13 (centro commerciale) potrà configurarsi come indicato nell'Allegato 3.3.V., ed avrà copertura in piano.

In considerazione della speciale destinazione prevista per tale Comparto, al piano interrato potranno essere realizzati parcheggi privati, impianti tecnologici e magazzini-deposito con altezza fino a ml 5,50, i quali non saranno computati nella volumetria massima consentita.

Al piano terra sono consentite superfici accessorie ad uso "galleria" atte a convogliare ed indirizzare il pubblico alle aree commerciali; tali superfici accessorie, la cui superficie dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie commerciale, non rientrano tra le superfici da computare ai fini del conteggio della volumetria massima consentita.

Al di sopra della quota massima determinata dal numero dei piani così come previsti nell'allegato 3.3.V., potranno essere realizzate strutture tecniche, impianti pubblicitari speciali, ecc.

Nel comparto C 12 le volumetrie direzionali, compatibilmente con le normative dell'igiene edilizia, potranno essere poste anche nel piano interrato nei limiti planimetrici indicati nell'Allegato 3.3.V.

Le attività direzionali private o pubbliche previste nei comparti sono: uffici, attività amministrative in genere, attività culturali, sanitarie, sportive, ricreative, dello spettacolo, ecc.

Nell'Allegato 3.3.V sono indicate le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondarie pubbliche. In tali aree potranno essere realizzati i volumi necessari alle attrezzature pubbliche (scolastiche, sportive, culturali, religiose, ecc.) che saranno collocate, preferibilmente, nelle posizioni indicate.

Art. 6 – Prescrizioni particolari

Gli edifici e le finiture in genere devono essere realizzati in accordo con le seguenti indicazioni:

a. Sagome degli edifici

Per sagoma del fabbricato (indicata nel planovolumetrico All. 4.3.V.), si intende il limite massimo di edificabilità dell'edificio, con la sola esclusione del corpo scala, che può uscire dal fabbricato sino ad un massimo di 1,50 m.

La cubatura massima consentita per ciascuna tipologia edilizia è quella consentita in accordo di programma e riportata nella tabella apposita.

Il piano scantinato, può essere ampliato anche sino al limite del comprensorio, sempreché siano rispettate, in copertura del medesimo, le destinazioni previste dal piano (giardini privati, parcheggi, ecc.); ciò al fine di consentire un eventuale aumento di parcheggi privati al piano scantinato.

Possono essere previsti volumi tecnici in copertura non compresi nella cubatura, purché non incidenti nelle inclinate tra i fabbricati.

Gli aggetti, i balconi, i cornicioni dei comparti potranno svilupparsi, al di fuori della sagoma di massimo involucro, fino al 1,50 ml di profondità relativamente al comparto C 2 le pensili, le gallerie; le scale esterne e gli impianti in genere potranno avere sporgenze che terranno conto della particolare funzione dell'immobile.

b. Distacchi

La distanza minima, tra pareti finestrate antistanti è prescritta pari all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Comunque la distanza minima tra pareti anche non finestrate è prescritta di 10,00 ml.

Il distacco minimo degli edifici dal filo stradale non dovrà essere inferiore a 5,00 ml per le strade di larghezza inferiore a 7,00 ml; a 7,50 ml per le strade di larghezza compresa tra 7,00 ml e 15,00 ml; a 10,00 ml per le strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

c. Vincoli

Le coperture degli edifici, con esclusione degli edifici di edilizia residenziale libera sono obbligatoriamente a terrazza. L'accesso può anche essere realizzato con scale tecniche, non prolungando la scala principale e pertanto la copertura potrà essere soltanto accessibile per ispezione tecnica e non per uso condominiale.

Le sistemazioni esterne di progetto debbono consentire di lasciare inalterato il volume totale previsto dell'edificio.

I piani fuori terra degli edifici destinati ad uso abitativo debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno H media 60 cm.

Devono essere rispettate le normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche per i portatori di handicap (Legge 13/89).

Non possono essere create rampe di accesso con pendenze superiori al 20%.

Devono essere creati giardini privati per gli appartamenti dei piani terra degli edifici residenziali, per una profondità minima di 3 m, onde evitare introspezioni visive.

Le murature esterne saranno preferibilmente rivestite di intonaco di calce con coloriture che imitano i materiali nobili sia litoidi che laterizi; è consentito l'uso dei materiali lapidei ed il laterizio.

Gli infissi esterni saranno in legno: se di altro materiale saranno comunque verniciati.

Le murature relative alle opere di sistemazione esterna saranno in materiale lapideo potranno essere in cemento armato con finitura a "faccia vista" o comunque rivestite in intonaco verniciato nei casi in cui sia garantita un'adeguata protezione contro le intemperie e le possibili abrasioni.

Le pavimentazioni che interessano le parti pedonali e gli accessi ai vari edifici saranno preferibilmente realizzate in porfido o betonelle.

I cigli delle strade pubbliche e private saranno in travertino ed avranno altezza non superiore a 15 cm.

Le recinzioni dei lotti lungo le strade, saranno realizzate, generalmente in muratura, in pietra lavorata o in mattoni; è consentita la muratura intonacata nel caso in cui sia garantita un'adeguata protezione agli agenti atmosferici ed alle possibili abrasioni.

Art. 7 – Norme per l'edilizia non residenziale

Nelle zone sportive eventuali piccoli edifici a servizio delle attività pertinenti, dovranno avere distacco-minimo di 12,00 m dagli edifici residenziali ed avere altezza massima lorda di 3,50 ml.

Nelle aree pubbliche destinate ad attrezzature culturali, religiose e di svago, gli edifici avranno distacchi minimi di 10,00 m dalle strade e di 6,00 m dai confini dei lotti e altezza massima di 4,50 ml.

La superficie coperta non potrà superare il 15% della superficie del lotto di pertinenza.

Nelle superfici di cui all'articolo precedente, dovranno essere predisposti parcheggi pubblici in misura non inferiore al ventesimo della cubatura realizzata, a cui nel caso di destinazione ad uffici, dovrà esser sommata un'ulteriore superficie di 1/5 della cubatura.

Parte di tali superfici potranno essere interrato.

Art. 8 - Parcheggi pubblici e privati

I parcheggi pubblici saranno unicamente in superficie, con eventuale eccezione per quelli pertinenti il centro commerciale.

I parcheggi privati saranno sistemati in parte nei piani interrati degli edifici residenziali, anche al di fuori della sagoma degli edifici stessi e in parte a raso.

Tutti i parcheggi saranno finiti in manto di asfalto con cigli in travertino ai bordi; essi saranno completi di segnaletica orizzontale e verticale e, ove possibile ed opportuno, dotati di adeguate schermature arboree.

In considerazione della sua specifica funzione (in rapporto con il Centro commerciale, la viabilità principale, ecc.) il relativo parcheggio, nel rispetto della superficie complessiva, potrà avere una diversa e più precisa configurazione sia planimetrica che volumetrica.

In particolare esso, pur rimanendo parcheggio pubblico, potrà adattarsi alle esigenze del Centro commerciale e quindi potrà essere oggetto di modifiche in funzione delle esigenze del Centro commerciale ivi comprese le quote, le corsie d'accesso al Centro commerciale, i passi carrabili, le piazzole di sosta dei mezzi d'approvvigione del Centro commerciale, i collegamenti con i parcheggi privati, le rampe di collegamento fra gli eventuali livelli del parcheggio stesso.

Art. 9 - Viabilità pubblica e privata

Nell'Allegato 5.3.v (rete viaria e parcheggi) sono indicate la viabilità pubblica, gli accessi principali, i raccordi con l'edificazione esistente, le fasce d'arredo, i marciapiedi, i percorsi ciclabili, pedonali, ecc.

I dati indicati nel progetto, ivi comprese le quote, potranno subire lievi modificazioni nella redazione del progetto esecutivo; in tal senso anche gli edifici alle stesse connesse potranno subire analoghe modificazioni. La viabilità privata prevista nello stesso elaborato, è indicativa e, in fase di redazione e realizzazione del progetto edilizio, potrà subire modificazioni sia relativamente al tracciato che alle quote.

Nelle aree di arredo è prevista la realizzazione di manufatti di servizio pubblico (gas, energia elettrica, acque, carburanti, ecc.) nonché le opere per la realizzare accessi ai comparti ed ai servizi pubblici e privati ivi comprese aree di sosta per autovetture con esclusione di parcheggi costituenti standard.

Art. 10 - Sistemazione del verde e delle barriere antirumore (Legge 447 del 26/10/95)

Il verde sarà realizzato con posa a dimora delle alberature ed arbusti e saranno riportate nel progetto esecutivo sia le alberature esistenti sia gli alberi e gli arbusti di nuovo impianto riferiti alle aree a verde pubblico ed alle strade e percorsi in genere.

Tali alberature saranno scelte fra quelle tipiche della zona e fra quelle maggiormente adatte alle varie funzioni previste dal progetto quali ad esempio:

- Arredo stradale urbano (pini, tigli, lecci, alberi di Giuda, pruni, ecc.);
- Arredo del verde e delle attrezzature sportive posto nella zona umida (pioppi, ontani, ecc.);
- Masse arboree in funzione di barriera antirumore nei confronti del Grande Raccordo Anulare (lecci, cipressi, pioppi, ecc.) come di seguito precisato;
- Ripristino delle zone boschive preesistenti ed interessati le zone acclivi (lecci, roverelle, quercie, ecc.);
- Arredo dei parcheggi pubblici o privati (alberi di Giuda su coltre 100-200 cm).

Allo scopo di mitigare le immissioni di rumore proveniente dalla SP 28 sul fronte prospiciente la stessa strada saranno realizzate le strutture ed opere del tipo passivo e poste sui cammini di propagazione sorgente-ricettori come di seguito specificato:

- a) Rimodellamenti del suolo atti a costituire masse terrose opportunamente compattate;
- b) Creazioni di masse arboree in funzione di schermature assorbenti formate prevalentemente da essenze del tipo sempreverdi e tipiche della zona (lecci, roverelle, quercie e simili);
- c) Barriere antirumore di tipo meccanico limitate alle zone di maggiore esposizione ove non sia possibile intervenire come al punto a);
- d) Applicazione di parapetti pieni sui balconi e logge degli edifici da realizzare ove necessario;
- e) Adozione di finestrate di dimensioni contenute e dotate di vetrocamera costituita da vetri a spessore maggiorato sugli edifici da realizzare;

Art. 11 - Prestazioni speciali inerenti alle qualità prestazionali degli alloggi

Incremento delle qualità prestazionali

Al fine di garantire l'incremento delle qualità prestazionali, sia in fase di progettazione che di gestione sono state garantite modalità, così appresso suddivise.

In fase progettuale:

- a) Possibilità di industrializzazione del manufatto, per una regolarità delle maglie strutturali che possono consentire anche un'eventuale prefabbricazione.
Ne consegue un evidente risparmio di costi e di tempi di realizzazione.
- b) Flessibilità della distribuzione interna, che consenta accorpamenti di differenti tipologie edilizie.
- c) Accorpamento delle zone dei servizi, che consentano una distribuzione ottimale dell'impiantistica con l'obiettivo di realizzare cavedi e canalizzazioni orizzontali facilmente ispezionabili.
- d) Tipologie normalizzate degli infissi interni ed esterni.
- e) Facile trasformabilità in alloggi che consentano la residenza per persone portatrici di handicap.

In fase di gestione:

- a) Capitolato prestazioni ambientali;
- b) Capitolato prestazioni tipologiche;
- c) Capitolato descrittivo oggettuale;
- d) Libretto d'uso;
- e) Dossier manutenzione;
- f) Programma di manutenzione.

Tali elaborati vengono più ampiamente specificati nelle pagine seguenti.

Prestazioni ambientali

Gli edifici residenziali saranno realizzati con caratteristiche di prestazioni ambientali, espresse in un capitolato, tali da garantire seri requisiti di idoneità alla maggiore qualità edilizia. In particolare:

- a) Le pareti di tamponatura saranno realizzate con spessori e materiali idonei a garantire una buona coibentazione termica;
- b) I solai di calpestio sopra i piani seminterrati e quelli di copertura saranno rifiniti all'intradosso del primo e a copertura del secondo, con materiali idonei ad assicurare una qualificata barriera termica;
- c) Sarà assicurata, in facciata, una continuità della tamponatura esterna alla gabbia strutturale, tale da abolire giunti di diverso materiale costruttivo;
- d) Tutti gli infissi esterni saranno realizzati in modo da garantire una valida barriera sia al rumore che ai salti termici; sarà in particolar modo curato l'attacco con le murature perimetrali, con il cassonetto porta-avvolgibile, con le soglie a pavimento o a parapetto.

Infine il capitolato garantirà la congruenza delle scelte progettuali e dei materiali, alle specifiche di prestazione ambientali enunciate: nel capitolato saranno pure indicate i relativi metodi di prova che si intendono effettuare al fine di dimostrare le ottimali prestazioni ambientali.

Prestazioni tipologiche

Oltre quanto previsto in fase progettuale, alla voce l'incremento delle qualità prestazionali è assicurato dalla tipizzazione dei pavimenti e dei rivestimenti dei servizi igienici, degli apparecchi sanitari e rubinetterie, dall'impiantistica elettrica. Tutto ciò si riflette sulla manutenzione dell'edificio con un'evidente facilità di ricambio, previo opportuno stoccaggio di adeguate scorte.

Di ogni elemento costruttivo (cemento armato, solai, tramezzi, infissi, pavimenti ed altro) sarà prevista una scheda dimostrativa, che ne attesti l'alta qualità e le caratteristiche tecnologiche più adatte alla loro funzione, nonché i risultati di prove tecnologiche degli stessi che garantiscano l'idoneità alla migliore tecnica costruttiva.

Capitolato descrittivo oggettuale

Sarà redatto, in corso di progettazione esecutiva, un capitolato descrittivo dei materiali scelti, in funzione delle loro specifiche qualità. Nel capitolato saranno incluse le modalità della loro messa in opera.

Libretto d'uso

Sarà redatto un documento tecnico da fornire all'utente dell'edificio, sull'uso del medesimo, dei componenti e dei materiali messi in opera, allo scopo di far conoscere all'utente stesso le modalità d'uso che consentano la migliore manutenzione dell'alloggio stesso ed anche la tecnica di eventuali piccole riparazioni che non debbano essere eseguite da specialisti.

Dossier e programma di manutenzione

Sarà fornito un documento tecnico contenente tutte le istruzioni per una corretta manutenzione dell'edificio, relativamente agli interventi straordinari che dovranno essere compiuti da ditte specializzate.

Sarà fornito un documento tecnico, detto "programma di manutenzione", che scadenzi i tempi di verifica del corretto stato dei singoli componenti degli edifici (coperture, impianti, infissi, fognature, ecc.) ed un programma di tempo entro cui dovranno sicuramente svolgersi le opere di manutenzione straordinaria di alcuni componenti (revisione delle impermeabilizzazioni, manutenzione opere di pittura delle facciate, rilucidatura delle scale, riverniciatura delle opere in ferro in zone condominiali, impiantistica elettrica ed idrica).