



COMUNE DI GUBBIO

PIANO ATTUATIVO "MADONNA DEI PERUGINI" (pap 23) - VARIANTE 03 MACROAREA DI GUBBIO OVEST

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Luigi Rosati

Arch. Cecilia Gaggiotti

IL PROGETTISTA

Ing. Francesco Pes

COMUNE DI GUBBIO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI ^{Giunta} ~~Consiglio~~ COMUNALE

N. 153 del 19-7-2014
DI APPROVAZIONE

Elab.	Oggetto	Data	Scala
B	Norme Tecniche di Attuazione	Luglio 2017	

Capo I - Generalita'

Art. 1

Ambito di applicazione

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano, nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, il completamento dell'urbanizzazione e dell'edificazione del piano attuativo Madonna Dei Perugini *pap 23*, macroarea di Gubbio ovest, in variante alle precedenti approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 19/08/2015.

2. Le aree di cui al comma 1 sono perimetrate negli elaborati grafici e censite al N.C.T. al foglio 226 con le particelle 69, 302, 307, 1061, 1097, 1118, 1124, 1125, 1126, 1127, 1129, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1150, 1151, 1152, 1153, 1157, 1159, 1160, 1162, 1167, 1169, 1170, 1178, 1179, 1180, 1181, 1184, 1185, 1186, 1189, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1208, 1209, 1210, 1211, 1214, 1215, 1216, 1251, 1252, 1264, 1287, 1290, 1314, 1315, 1318, 1496.

Art. 2

Norme generali

1. Per quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione devono essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e, comunque, le normative vigenti.

2. Deve essere applicato quanto previsto nella “Carta delle aree sensibili all’esposizione ai campi elettromagnetici” e nel “Piano di classificazione in zone acustiche”, che costituiscono, rispettivamente, gli allegati A e B al Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Art. 3

Obiettivi

1. Il piano attuativo considera l’ambiente naturale come risorsa limitata e quindi oggetto di salvaguardia privilegiando le condizioni di salute dei suoi abitanti.

2. Il piano attuativo, adottando materiali, tecniche e sistemi a basso impatto ambientale ed ecologici, permette di realizzare ambienti interni salubri ed organismi edilizi la cui costruzione, manutenzione e gestione comportino basso uso di risorse non rinnovabili e di materiali non riciclabili, anche attraverso l’uso di soluzioni informatiche ed elettroniche volte a ridurre al minimo il consumo energetico.

3. Il piano attuativo prevede la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 4
Elaborati

1. Il piano attuativo in variante è costituito dai seguenti elaborati :

- Elab.A : Relazione Tecnica Urbanistica;
- Elab.B : Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab.C : Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica. Microzonazione sismica (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);
- Elab.D : Piano particellare - elenco ditte (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);
- Elab.E : Piano particellare - planimetria;
- Elab.F : Relazione sullo studio della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);
- Elab.G : Relazione Tecnica;
- Elab.H : Elenco prezzi unitari - analisi nuovi prezzi (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);
- Elab.I : Computo metrico estimativo - quadro economico (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);
- Elab.L : Disciplinare descrittivo degli elementi tecnici (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);
- Elab.M : Convenzione;
- Elab.N : Documentazione fotografica (allegata alla Deliberazione di Giunta comunale n. 122 del 19/08/2015);;
- Elab.O : Dichiarazione di conformità;
- Tav.01 : Sintesi delle previsioni urbanistiche
- Tav.02 : Piano quotato e sezioni: stato attuale;
- Tav.03 : Piano quotato e sezioni: stato trasformato;
- Tav.04 : Planivolumetrico;
- Tav.05 : Planimetria generale;
- Tav.05a: Planimetria generale, parcheggi;
- Tav.06 : Planimetria della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici;
- Tav.07 : Planimetria del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, degli spazi pubblici attrezzati a parco e particolari costruttivi;
- Tav.08 : Planimetria della rete idrica, del sistema di recupero delle acque piovane e particolari costruttivi;
- Tav.09 : Planimetria del sistema di raccolta delle acque reflue, profili e particolari costruttivi;
- Tav.10 : Planimetria della rete di adduzione dell'energia elettrica e particolari costruttivi;
- Tav.11 : Planimetria della rete di adduzione del metano;
- Tav.12 : Planimetria della rete telefonica e particolari costruttivi;
- Tav.13 : Pubblica illuminazione;
- Tav.14 : Arredo urbano;

Capo II - Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

Art. 5

Superficie territoriale

1. Si definisce superficie territoriale (St) la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.

Art. 6

Superficie fondiaria

1. Si definisce superficie fondiaria (Sf) la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal PRG, parte operativa o dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.

Art. 7

Area di sedime

1. Si definisce area di sedime (As) l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 8, comma 2, lettera b) del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2.

2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,30 rispetto alla linea di spiccatto dell'edificio.

Art. 8

Superficie permeabile e superficie impermeabile

1. Si definisce superficie permeabile ai fini dell'applicazione dell'art. 22 delle presenti norme, la parte di superficie fondiaria libera da costruzioni, sia fuori terra che interrata, e da pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

2. Ai fini del comma 1 sono considerate superfici permeabili:

a. le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle che non compromettono la permeabilità del terreno, quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie;

b. le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lett. a, realizzate a copertura di costruzioni interrato con terreno di riporto, di spessore non inferiore a centimetri 30 rispetto al piano di copertura della costruzione.

3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2 per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

Art. 9

Perimetro di un edificio

1. Si definisce perimetro di un edificio (Pe) il poligono definito dalla proiezione sul piano della struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all'articolo 7, comma 2 (del RR 2/2015) e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all'articolo 17, comma 3, lettera j) (del RR 2/2015).

Art. 10

Quota di spiccatto

1. Si definisce quota di spiccatto (Qs) la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.

2. Per sistemazione definitiva si intende l'assetto che il terreno dovrà avere, dedotto dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

Art. 11

Linea di spiccatto

1. Si definisce linea di spiccatto (Ls) la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto, lungo il perimetro esterno dell'edificio.

Art. 12

Superficie utile coperta

1. Si definisce superficie utile coperta (Suc) la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nel caso di piani di edifici con strutture di copertura inclinate, la suddetta modalità di conteggio della superficie utile coperta, si applica qualora la quota minima di imposta delle strutture di copertura medesime sia superiore a metri lineari 2,80;

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso, escludendo dal computo le superfici delle pareti per

l'accesso al piano indicate all'articolo 18, comma 3, lettera c) del RR 2/2015. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato.

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, non sono conteggiati:

a) gli extra - spessori murari e dei solai:

1) *per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;*

2) *per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;*

b) le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:

1) *verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;*

2) *spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;*

c) le superfici utili coperte relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 159 del TU, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

1) *senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;*

2) *secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;*

3) *nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali, per servizi, per alloggi agrituristici, fattorie didattiche e sociali, computando quelli esistenti alla data del 24 marzo 2005;*

- f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all’articolo 21, comma 3, lettera e) del RR 2/2015;
- g) i vani scala, ancorchè non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;
- h) le superfici dei locali ricavati tra l’intradosso del solaio di copertura inclinato e l’estradosso del solaio dell’ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile, di cui all’articolo 20 del RR 2/2015, inferiore a metri lineari 2;
- i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all’articolo 21, comma 3, lettera a) e comma 4, lettere b) e c) del RR 2/2015, nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;
- j) le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell’edificio;
- k) i locali per attrezzature tecnologiche di cui all’articolo 21, comma 3, lettera o) e comma 4, lettera h) del RR 2/2015;
- l) i locali necessari per l’alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
- m) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all’articolo 118, comma 2, lettera f) del TU;
- n) le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

4. Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto.

5. Per gli extra - spessori di cui al comma 3, lettera a) è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6. Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti.

7. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al comma 3, lettera b), devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell’energia risparmiata per l’intero edificio attraverso la realizzazione dell’opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l’arco dell’anno.

8. Nella superficie utile coperta non si computano, ai sensi dell’articolo 158 del TU, le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole.

9. Non costituiscono superficie utile coperta:

- a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;
- b) l’installazione di manufatti di cui all’articolo 7, comma 1, lettera e), punto 5) del TU installati con temporaneo ancoraggio al suolo all’interno di strutture ricettive all’aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti.

Art. 13

Superficie lorda di pavimento o superficie totale lorda di calpestio

1. Per superficie lorda di pavimento o superficie totale lorda di calpestio (SLP), misurata in mq, si intende la sommatoria delle superfici di ogni piano e di ogni soppalco di interpiano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri perimetrali, sia fuori terra che nel sottosuolo.

Nel caso di superfici interne con destinazioni d'uso diverse la superficie della parete divisoria interna deve essere calcolata al 50%.

Art. 14

Altezza di un edificio

1. Si definisce altezza di un edificio (A_e) la distanza massima verticale, misurata in metri lineari:

a) nel caso di edifici con coperture inclinate, la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la quota di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso, considerando anche i corpi di fabbrica arretrati.

Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio. Per edifici o parti di essi con copertura ad unica falda inclinata, la distanza è la media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda;

b) nel caso di edifici con coperture piane, la distanza intercorrente tra la quota di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di centimetri 10. Ove l'altezza del parapetto superi i metri lineari 1,20 dal piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo;

c) nel caso di edifici con copertura a volta, la distanza intercorrente tra la quota di spiccatto e la quota dell'intradosso della volta posta al livello più alto.

2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata, dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

3. La misura dell'altezza non tiene conto:

a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (quali vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;

b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;

c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati

al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza.

Per ogni piano può essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza sono prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati;

d) gli extra - spessori dei solai di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a), punto 2 del RR 2/2015.

Art. 15

Altezza di una facciata di un edificio

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio (Af), l'altezza di ogni prospetto del corpo di fabbrica omogeneo per forma e definizione architettonica in cui può essere scomposto l'edificio stesso. Tale altezza è data dalla media delle distanze misurate relativamente al prospetto considerato come indicato all'articolo 18, comma 1 del RR 2/2015.

2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.

3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

Art. 16

Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale

1. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale (Au) la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.

2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

Art. 17

Opere pertinenziali

1. Si definiscono opere pertinenziali (Op) i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

a) dalla oggettiva strumentalità;

b) dalla limitata dimensione;

c) dalla univoca destinazione d'uso;

d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 del R.R. 18 febbraio 2015 n. 2, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze

superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui al comma 1 e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono differenziate secondo quanto previsto ai commi 3 e 4.

3. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 e 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 420 del 19 marzo 2007 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:

- a) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 6 ed altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
- c) gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;
- d) gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
- e) le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;
- f) i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- g) le serre e i tunnel che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 7 giugno 2006, n. 955 (Legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. Atto di indirizzo per la definizione delle tipologie di serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, ai sensi dell'art. 34, commi 2 e 3 del R.R. 18 febbraio 2015 n. 2), destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20;
- h) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, anche aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
- i) i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92 del RR 2/2015, i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati;
- l) i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;
- m) le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;

- n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;
- o) gli impianti sportivi e ricreativi all’aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 10, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l’accesso, avente superficie non superiore a metri quadrati 6;
- p) le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi.

4. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 e 124, comma 1, lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:

- a) le opere e gli interventi pertinenziali di cui al comma 3 che riguardino gli edifici di interesse storico – artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della d.g.r. 420/2007;
- b) le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;
- c) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell’edificio principale;
- d) le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;
- e) i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell’articolo 77, comma 4 del R.R. 18 febbraio 2015 n. 2, anche in deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;
- f) i muri di sostegno;
- g) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni pertinenziali di edifici che interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;
- h) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l’accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l’accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6;
- i) gli impianti sportivi e ricreativi all’aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o);

5. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all’articolo 92, è esclusa la realizzazione delle opere pertinenziali di cui al comma 3, lettera c), realizzate sugli edifici, nonché lettere g), i), primo periodo, comma 4, lettere b), d) ed i).

6. La distanza di cui al comma 1, lettera d) si misura con le modalità previste al comma 1 dell’articolo 23 del RR 2/2015, dalla parete dell’edificio principale alla parete dell’edificio pertinenziale o alla linea perimetrale delle opere pertinenziali più vicina all’edificio principale medesimo.

Art. 18

Distanze tra edifici

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1.
2. Negli interventi di cui all'articolo 7, comma 1, lettere b), c) e d) del TU le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Negli insediamenti che rivestono valore storico - culturale di cui all'articolo 92 del RR 2/2015, per gli interventi consentiti le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5 del RR 2/2015, sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
 - a) nelle zone agricole e negli insediamenti residenziali esistenti di cui all'articolo 94 del R.R. 18 febbraio 2015 n. 2, metri lineari 10 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
 - b) negli insediamenti di cui agli articoli 91, 95, 96 e 97 del R.R. 18 febbraio 2015 n. 2, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
 - c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10, purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
 - d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
 - e) tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.
6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.
7. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.
8. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l) del RR 2/2015, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile.

9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti alla somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze del codice civile.

Art. 19

Distanze dai confini

1. Per distanza dai confini (Dc) deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio ed il confine.

2. Per gli edifici di nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5 del RR 2/2015, per gli extra-spessori murari, sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:

- a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a metri lineari 2,40;
- b) dai confini: metri lineari 3 nel caso di edifici fuori terra aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5;
- d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani interrati. Per i manufatti e gli impianti tecnologici a rete o puntuali, completamente interrati non è prescritta alcuna distanza dal confine di proprietà fatte salve normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza;
- e) fatto salvo quanto previsto al comma 4, non sono previste distanze minime dai confini per la realizzazione di muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali fino a metri lineari 2 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a metri lineari 2, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2.

Sulla sommità dei muri è possibile realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera.

3. Per gli edifici ed i manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui all'articolo 18.

4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.

6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima deve distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3.

7. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l) del RR 2/2015, nonché per le opere volte all’eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile.

8. Negli insediamenti che rivestono valore storico - culturale di cui all’articolo 92 del RR 2/2015, per gli interventi consentiti le distanze dai confini devono rispettare le disposizioni del codice civile.

9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti per la somministrazione di cibi e bevande, all’interno dei centri abitati, rispettano le distanze del codice civile.

Art. 20

Distanze dalle strade

1. La distanza dalla strada (Ds) è il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell’edificio ed il confine della sede stradale, completa degli elementi di cui all’articolo 3, comma 3 del R.R. 2/2015.

2. All’interno dei centri abitati le distanze minime non derogabili tra edifici ed il confine stradale sono previste nel PRG e/o nel regolamento comunale per l’attività edilizia. La distanza minima è stabilita in metri lineari 5.

3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l’ente proprietario della strada.

4. Le opere di recinzione di ogni tipo e le opere di sostegno dei terreni o la realizzazione di manufatti di arredo di ogni tipo e dimensione nel caso in cui fronteggino strade pubbliche o di uso pubblico posti all’esterno dei centri abitati, devono essere arretrate almeno metri lineari 6 dall’asse stradale e di metri lineari 4,50 in caso di strade vicinali fatte salve le maggiori distanze stabilite dal regolamento comunale per l’attività edilizia e da normative nazionali e regionali.

5. Le distanze di cui al comma 2, fatto salvo quanto previsto all’articolo 24, comma 3 del RR 2/2015, possono essere ridotte nel caso di edifici pubblici mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

6. Il regolamento comunale per l’attività edilizia stabilisce le norme per l’arretramento delle opere di recinzione e di sostegno dei terreni da strade pubbliche o di uso pubblico, poste all’interno dei centri abitati o degli insediamenti, previsti dallo strumento urbanistico generale, salvo il rispetto della distanza minima di metri lineari 1,50, in assenza del marciapiede di cui all’articolo 3, comma 5 del RR 2/2015.

7. Ai fini della distanza si applica quanto disposto agli articoli 17, comma 5 e 23 del RR 2/2015, comma 7 in materia di extraspessori murari.

Art. 21

Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri quadrati della superficie utile coperta per ottenere il valore in metri cubi di un edificio viene stabilito pari a 3.

Art. 22

Permeabilità dei suoli

1. Il piano attuativo, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, stabilisce che la percentuale minima di permeabilità dei suoli, non può essere inferiore al 40%.

Capo III - Disciplina del piano attuativo

Art. 23

Norme generali

1. Il presente piano attuativo è stato redatto in conformità alle normative vigenti.
2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:
 - Elab. B : Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 02 : Piano quotato e sezioni - stato attuale;
 - Tav. 03 : Piano quotato e sezioni - stato trasformato;
 - Tav. 04 : Planivolumetrico;
 - Tav. 05 : Planimetria generale;
3. La validità del presente piano attuativo è di anni 10, a partire dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Art. 24

Indicazioni urbanistiche

1. Negli elaborati del piano attuativo, di cui all'art. 4, tra l'altro, sono indicati:
 - il limite del piano attuativo;
 - le superfici fondiarie, esistenti e/o attivate (Sf);
 - la superficie utile coperta (Suc);
 - l'altezza (Ae);
 - le quote di spiccato (Qs);
 - le tipologie edilizie;
 - l'individuazione planimetrica degli edifici;
 - la linea dei fronti di prospetto;
 - l'ambito di variabilità della forma planimetrica;
 - l'ambito di variabilità della forma planimetrica dei piani interrati;
 - la viabilità veicolare;
 - i percorsi pedonali;
 - i parcheggi di quartiere e i posti auto da riservare agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili;
 - i parcheggi pertinenziali assegnati ai vari lotti come indicato nella tavola n. 05a;
 - gli spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde;
 - lo spazio per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata

Art. 25

Tipologie edilizie

1. Le tipologie edilizie consentite nell'ambito sono le seguenti:
Le tipologie edilizie previste sono le seguenti:
 - a' - edifici mono o plurifamiliari (edifici a schiera), con uno o più alloggi disposti in verticale e/o orizzontale su due o più piani;
 - Suc e destinazioni d'uso: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27 delle NTA;
 - Ae: 7,50 m;

- numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - garages, fondi e locali tecnologici al piano terra ammessi;
 - piani interrati e/o seminterrati: ammessi;
 - utilizzazione dei piani interrati e/o seminterrati: garages, fondi, cantine, w.c., locali tecnologici;
 - nei lotti con edifici contigui, se appartenenti alla medesima proprietà, è possibile realizzare anche edifici in linea;
- b' - edifici in linea per attività commerciali e/o di servizio e/o turistico ricettive, disposte in verticale e/o in orizzontale su due o più piani;
- Suc e destinazioni d'uso: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27 delle NTA;
 - Ae: 9,00 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - piani interrati e/o seminterrati: ammessi;
 - utilizzazione dei piani interrati e/o seminterrati: garages, fondi, magazzini, cantine, w.c., locali tecnologici;
- c' - edificio per attività commerciali e/o di servizio e/o turistico ricettive, disposte in verticale e/o in orizzontale su uno o più piani;
- Suc e destinazioni d'uso: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27 delle NTA;
 - Ae: 9,00 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - piani interrati e/o seminterrati: ammessi;
 - utilizzazione dei piani interrati e/o seminterrati: garages, fondi, magazzini, cantine, w.c., locali tecnologici;
- c'' - edificio adibito a centro socio assistenziale “Casa della Caritas” e comunque ad attività di servizi pubblici
- Suc e destinazioni d'uso: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27 delle NTA;
 - Ae: 7,50 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - piani interrati e/o seminterrati: ammessi;
 - utilizzazione dei piani interrati e/o seminterrati: garages, spazi comuni attrezzati, fondi, magazzini, cantine, w.c., locali tecnologici;
- c''' - edifici adibiti ad accoglienza parrocchiale
- Suc e destinazioni d'uso: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27 delle NTA;
 - Ae: 3,50 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 1;
 - piani interrati e/o seminterrati: ammessi (*in accoglimento osservazione*);
- f - edifici per esercizi pubblici e/o abitazioni sociali (social housing) con attivazione condizionata;
- Suc e destinazioni d'uso: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27 delle NTA;
 - Ae: 9,00 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - piani interrati e/o seminterrati: ammessi;
 - utilizzazione dei piani interrati e/o seminterrati: garages, fondi, spazi comuni attrezzati, magazzini, cantine, w.c., locali tecnologici.

2. I piani interrati e/o seminterrati devono essere contenuti nell'ambito di variabilità della forma planimetrica dei piani interrati indicata nella planimetria generale e possono essere realizzati solo subordinando l'approvazione del progetto all'assunzione, da parte del titolare della proprietà, delle responsabilità e degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano seminterrato e/o interrato.

Art. 25 bis
Edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti individuati nell'elaborato “Tav.05:Planimetria generale” si confermano le tipologie e le destinazioni previgenti e quanto indicato nella planimetria generale in riferimento agli ambiti di variabilità dei piani interrati:

Sf	Tipologie edilizie
1	<i>Edificio adibito a centro residenziale per anziani, con alloggi e servizi complementari, realizzato al massimo su due piani fuori terra. E' consentita la realizzazione del piano seminterrato e dei piani interrati.</i>
5	<i>Area adibita a Centro Pastorale della Parrocchia Madonna del Prato. L'edificio esistente dovrà mantenere la volumetria attuale e non sono consentiti ampliamenti volumetrici. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. Nell'area di pertinenza possono essere realizzati impianti sportivi. Il prefabbricato, installato a seguito del sisma del 1984, dovrà essere rimosso senza recupero di volumetria.</i>
6	<i>Area adibita ad autolavaggio, con edificio realizzato al massimo su di un piano fuori terra. Sono consentite destinazioni pertinenti all'attività quali: - superfici idonee per lavaggio, aspirazione, ecc - superfici idonee per i relativi servizi. E' vietata la realizzazione del piano seminterrato. Nell'area di pertinenza possono essere realizzati impianti necessari per l'attività, ma devono essere obbligatoriamente scoperti.</i>
7a	<i>Edifici residenziali esistenti. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.</i>
7b	
8a	<i>Edifici di civile abitazione, realizzati al massimo su due piani fuori terra. E' consentita la realizzazione del piano seminterrato e dei piani interrati.</i>
8b	
8b1	
8c	
8c1	
8d	

Art. 26
Caratteristiche dimensionali dell'ambito

1. Il piano attuativo prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:
- St dell'ambito: 67.812,00 mq;
 - Sf complessiva: 37.885,00 mq;
 - Suc complessiva: 12.077,00 mq + esistente;

- d. parcheggi per dotazioni territoriali: 4148,29 mq (3730,50 + 417,79 quelli indicati come liberi);
- e. parcheggi pertinenziali privati 4.620,58 mq assegnati alle varie Sf come riportato nella tavola 5a;
- f. spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde: 1.583,83 mq;
- g. Suc attribuita alle diverse destinazioni d’uso come da tabella art. 27 delle NTA:

Art. 27

Caratteristiche dimensionali e destinazioni d’uso di ogni Sf

1. Le caratteristiche dimensionali e le destinazioni d’uso di ogni Sf sono quelle riportate nella seguente tabella:

Esame osservazioni-approvazione

Sf (n.)	Sf (mq)	Suc complessiva (mq)	Tip.	Destinazione d'uso	Suc per ogni destinazione d'uso	Parcheggi pertinenti necessari (mq)	Parcheggi pertinenti assegnati nel pa (mq)					
1	6.523,05	2.505,00	-	esistente	2.505,00	835,00	1308,7					
2a	297,17	140,00	a'	A1	140,00	46,67	reperire nel Sf					
2b	297,17	140,00	a'	A1	140,00	46,67	reperire nel Sf					
2c	259,43	130,00	a'	A1	130,00	43,33	reperire nel Sf					
2d	259,43	130,00	a'	A1	130,00	43,33	reperire nel Sf					
2e	386,79	150,00	a'	A1	150,00	50,00	reperire nel Sf					
2f	259,43	130,00	a'	A1	130,00	43,33	reperire nel Sf					
2g	259,43	130,00	a'	A1	130,00	43,33	reperire nel Sf					
2h	297,16	140,00	a'	A1	140,00	46,67	reperire nel Sf					
2i	297,16	140,00	a'	A1	140,00	46,67	reperire nel Sf					
2l	284,97	140,00	a'	A1	140,00	46,67	reperire nel Sf					
2m	310,40	140,00	a'	A1	140,00	46,67	reperire nel Sf					
3	3.505,34	2.220,00	f	Sp1-Sp2-Sp3-Sp4-Sp5-Sp6-Sp7-Sp8-Sp10-Sp12-Sp16-Sp17-Sp18-Sp19 – A3social housing	2.220,00	740,00	709,24					
4	6.119,58	907,20	c"	Sp1-Sp2	907,20	302,40	800,64					
5	4.290,17	300,00	c"	Sp1-Sp17	300,00	100,00	reperire nel Sf					
		esistente	-	esistente	esistente	-	-					
6	818,05	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
7a	1.794,76	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
7b	1.016,48	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
8a	623,13	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
8b	310,51	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
8b1	310,51	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
8c	310,55	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
8c1	310,55	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
8d	573,57	esistente	-	esistente	esistente	-	-					
11a	733,10	800,00	b'	A1	150	266,67	169,75					
				S con esclusione di Ac4	216,67							
				T1-T2-T4-Te2-Te3-Te9	216,67							
				C1-C2-C3	216,67							
11b	530,82	750,00	b'	A1	100	250,00	169,75					
				S con esclusione di Ac4	216,67							
				T1-T2-T4-Te2-Te3-Te9	216,67							
				C1-C2-C3	216,67							
11c	560,34	650,00	b'	S con esclusione di Ac4	216,67	216,67	169,75					
				T1-T2-T4-Te2-Te3-Te9	216,67							
				C1-C2-C3	216,67							
				S con esclusione di Ac4	400							
11d	920,41	1.200,00	b'	T1-T2-T4-Te2-Te3-Te9	400	400,00	306,12					
				C1-C2-C3	400							
				S con esclusione di Ac4	400							
				T1-T2-T4-Te2-Te3-Te9	400							
11e	1.034,13	1.200,00	b'	C1-C2-C3	400	400,00	306,12					
				S con esclusione di Ac4	400							
				T1-T2-T4-Te2-Te3-Te9	400							
				C1-C2-C3	400							
12	1.416,75	592,65	c'	Sp1-Sp2-Sp3-Sp4-Sp5-Sp6-Sp7-Sp8-Sp10-Sp12-Sp16-Sp17-Sp18-Sp19 –A3 social housing	592,65	197,55	233,76					
13	2974,65	1947,58	f	Sp1-Sp2-Sp3-Sp4-Sp5-Sp6-Sp7-Sp8-Sp10-Sp12-Sp16-Sp17-Sp18-Sp19– A3 social housing	1947,58	649,19	446,75					
	37.885	12.077				4.860,81	4.620,58					
		più esistente										

	Servizi
	Commerciale
	Residenziale
	Turistico ricettivo
	Servizi pubblici

- I parcheggi pertinenti sono stati calcolati considerando 1 mq ogni 3 mq di Suc. Nella tav. 5a sono stati assegnati alle Sf 1-3-4-11-12-13. Tutti i parcheggi pertinenti che risultano mancanti, devono essere reperiti all'interno delle singole Sf;

Art. 27 bis
Dotazioni a standard

	Suc		Parcheggi		Verde
Residenziale	1.760,00	$(1760/50)*5$	176,00	$(1760/50)*5$	176,00
Commerciale	1.450,01		1740,00 *		435,00 *
Servizi	2.042,66	$(2.042,66*70%)$	1.429,86	$(2.042,66*30%)$	612,80
Turistico	1.450,01		362,50 *		193,00 *
Totale necessario			3708,36 mq		1416,80 mq
Totale disponibile			4148,29 mq		1583,83 mq

- * Vengono confermati i valori del precedente Piano attuativo, in quanto l'attuale Regolamento Regionale 2/2015 prevede un conteggio delle dotazioni a standard prendendo a riferimento la Superficie di vendita per la destinazione d'uso Commerciale, e posti auto per la destinazione Turistico ricettivo, attualmente non individuabili. La dotazione a standard prevista per le destinazioni Commerciale e Turistico ricettivo, individuata nel piano attuativo, è assegnata ad ogni singola Sf, secondo le seguenti percentuali:

COMMERCIALE	Sf	Suc	%	parcheggi	verde
	Sf 11a	216,67	14,94%	260,00	65,00
1450,01 mq di Suc	Sf 11b	216,67	14,94%	260,00	65,00
	Sf 11c	216,67	14,94%	260,00	65,00
	Sf 11d	400,00	27,59%	480,00	120,00
	Sf 11e	400,00	27,59%	480,00	120,00
				1740,00	435,00

TURISTICO	Sf	Suc	%	parcheggi	verde
	Sf 11a	216,67	14,94%	54,17	28,84
1450,01 mq di Suc	Sf 11b	216,67	14,94%	54,17	28,84
	Sf 11c	216,67	14,94%	54,17	28,84
	Sf 11d	400,00	27,59%	100,00	53,24
	Sf 11e	400,00	27,59%	100,00	53,24
				362,50	193,00

Le superfici mancanti andranno reperite all'interno della St o monetizzate.

Art. 28

Ambito di variabilità della forma planimetrica

1. Sono ammesse articolazioni planimetriche dell’edificio all’interno dell’ambito di variabilità della forma planimetrica; sono ammesse articolazioni planimetriche dei piani interrati all’interno dell’ambito di variabilità dei piani interrati.
2. Nell’edificio ricadente nelle Sf nn. 11a, 11b, 11c, 11d e 11e, deve essere rispettata la linea dei fronti di prospetto individuata nella planimetria generale tav. n. 5, di cui al successivo comma.
3. Per linea dei fronti di prospetto si intende il riferimento per la linea in proiezione in pianta di una facciata di un edificio o di più edifici. Rispetto alla linea dei fronti di prospetto è:
 - a. possibile realizzare, ad ogni piano, arretramenti parziali per porticati, verande, balconi etc. fino ad un massimo del cinquanta per cento della lunghezza della facciata, ricadente lungo la linea dei fronti di prospetto e ubicata in una sola Sf.
4. Gli edifici ricadenti nelle Sf nn. 11a e 11b possono essere uniti anche a partire dal primo livello, fermo restando la Suc massima consentita.
5. Gli edifici ricadenti nelle Sf nn. 11c, 11d e 11e possono essere uniti anche a partire dal primo livello, fermo restando la Suc massima consentita.
6. Gli edifici ricadenti nelle superfici fondiarie 2b e 2c, 2d e 2e, 2g e 2h, 2i e 2l, con l'accordo dei rispettivi proprietari limitrofi, possono essere estesi fino al confine comune.
7. Su tutte le Sf è possibile realizzare sbalzi per terrazzi, balconi, verande, canne fumarie etc. che eccedano la linea di ambito della forma planimetrica individuata nella planimetria generale tav. n. 5.

Art. 29

Viabilità veicolare, parcheggi di quartiere e parcheggi pertinenziali

1. La viabilità interna all’ambito è prevista a doppio senso di circolazione.
2. L’accesso carrabile alle Sf deve avvenire dalla viabilità interna di cui al comma 1, e, di norma, dai punti riportati nelle cartografie. Per particolari problemi tecnici l’accesso carrabile può essere spostato ma non deve mai interferire con le aree per parcheggi per dotazioni territoriali e per spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde. Non sono previste limitazioni nel numero degli accessi.
3. Le aree per parcheggi per dotazioni territoriali e per gli spazi per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata hanno una superficie complessiva di 3730,50 mq, così suddivisa:

P 6,7,8,9,10,11	mq.	1.670,41
P 16, 17, 18, 19, 20	mq.	741,62
P 21	mq.	136,13
P 22	mq.	49,50

P 23	mq.	136,13
P 24	mq.	81,68
P 25	mq.	49,50
P 26	mq.	81,68
P 27	mq.	49,50
P 28	mq.	81,68
P 29	mq.	121,25
P 45	mq.	447,48
P indicati liberi	mq.	417,79

- I spazi per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata: 83,94 mq.
Nelle aree a parcheggi sono ricomprese le superfici delle corsie di distribuzione calcolate al settanta per cento.

4. Sono previsti parcheggi di larghezza non inferiore a m 3,20 da riservarsi agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili, nel rispetto del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e successive modifiche e integrazioni.

5. Sono previsti anche parcheggi pertinenziali privati per una superficie complessiva, comprese le corsie calcolate al settanta per cento, di 4.620,58 mq., concorrenti a soddisfare tutta la Suc prevista nel piano attuativo e così suddivisi.

P 1,2,3,4,5	mq.	1.308,70
P 12,13,14,15	mq.	800,64
P 30,31,32	mq.	306,12
P 33,34,35	mq.	306,12
P 36	mq.	169,75
P 37	mq.	169,75
P 38	mq.	169,75
P 39	mq.	62,00
P 40	mq.	62,00
P 41	mq.	31,00
P 42	mq.	134,75
P 43	mq.	95,00
P 44	mq.	62,00
P 46,47	mq.	201,56
P 48,49,50	mq.	306,12
P 51,52	mq.	201,56
P 53,54	mq.	125,26
P 55	mq.	108,20

I parcheggi realizzati all'interno delle Sf attivate possono essere considerati nel calcolo complessivo.

Art. 30
Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali possono essere realizzati con materiali permeabili oppure con calcestruzzo spazzolato; nel caso di pavimentazioni permeabili, possono essere realizzati filari trasversali di pavimentazione fissata con cemento larga non più di 0,15 m e ad intervalli di 10,00 m l'uno dall'altro, e zone in corrispondenza degli accessi carrabili per

una lunghezza di 3,50 m, al fine di dare stabilità alla pavimentazione permeabile. Devono essere delimitati dalla viabilità veicolare con cordoli tranne nelle zone per passi d’accesso, sia carrabili che pedonali, alle varie Sf.

2. Sui percorsi pedonali possono essere collocati alcuni servizi, quali idranti, armadi stradali, pali e supporti per la pubblica illuminazione e per la segnaletica verticale; la larghezza dei percorsi pedonali, comunque, non deve essere inferiore a 1,50 m, libera da qualsiasi ostacolo.

Art. 31

Spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a verde devono essere possibilmente servite da percorsi pedonali e trattate prevalentemente a prato. Possono essere realizzate anche attrezzature per il gioco, lo sport e l’attività all’aria aperta, parcheggi per biciclette, posizionate panchine, elementi di arredo e cestini per la raccolta dei rifiuti.

2. Nelle aree per spazi pubblici attrezzati a verde devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

- DA : 1/50 mq;
- DAr : 2/70 mq.

3. Gli spazi pubblici attrezzati a verde hanno una superficie complessiva di 1.583,83 mq, così suddivisa:

- V₁ = 36,54 mq
- V₂ = 89,20 mq
- V₃ = 66,00 mq
- V₄ = 49,50 mq
- V₅ = 89,79 mq
- V₆ = 824,17 mq
- V₇ = 28,33 mq
- V₈ = 102,30 mq
- V₉ = 49,90 mq
- V₁₀ = 160,53 mq
- V₁₁ = 87,57 mq

Art. 32

Spazi per l’ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata

1. Sono previsti due spazi per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.

Art. 33

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico (parcheggi di quartiere, percorsi pedonali, ecc.) devono essere facilmente percorribili, di dimensioni adeguate e con pendenza inferiore all’8%.

Capo IV - Disciplina delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 34

Disciplina generale

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle normative vigenti in materia.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, previa convenzione, dai titolari della proprietà, o loro aventi causa, sulla base di un progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo facente parte del presente piano attuativo. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate anche a stralci la cui consistenza deve essere definita in convenzione.
3. I titoli abilitativi relativi alle costruzioni previste nel piano attuativo, non possono essere presentate prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarati irricevibili.
5. Nessun certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali dell'edificio, può essere rilasciato prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie dell'intero e/o dello stralcio di riferimento.

Art. 35

Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Il piano attuativo contiene, tra l'altro, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera che, tra l'altro, deve relazionare mensilmente sull'andamento tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione delle opere, deve essere nominato dal Comune, con oneri a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione, o loro aventi causa.

Art. 36

Costi delle opere di urbanizzazione primaria

1. L'elenco prezzi unitari deve rispettare quanto previsto nel vigente prezzario della Regione Umbria.
2. Il computo metrico estimativo deve essere redatto in maniera analitica.
3. Nel quadro economico devono essere, almeno, riportati:
 - importo lavori;
 - oneri per la sicurezza;
 - IVA sui lavori;
 - spese tecniche per la progettazione (con, separati, oneri previdenziali e IVA);
 - spese tecniche per la direzione lavori (con, separati, oneri previdenziali e IVA);
 - spese tecniche per “la sicurezza” (con, separati, oneri previdenziali e IVA);
 - spese tecniche per il collaudo tecnico-amministrativo (con, separati, oneri previdenziali e IVA);
 - altri oneri (esplicitati comunque con l'IVA separata).

4. La polizza di garanzia deve coprire l'intero importo del quadro economico. Qualora l'importo finale, riportato nel certificato di collaudo, dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non dovesse raggiungere l'importo dovuto per gli “oneri”, il Comune può incamerare quota parte della polizza di garanzia fino al raggiungimento dell'importo dovuto.
5. L'eventuale ribasso ottenuto in sede di affidamento dei lavori, deve essere tenuto in considerazione per la determinazione degli oneri scomputati a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 37

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere completate, per intero e/o a stralci, nei tempi stabili dalla convenzione.
2. Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria deve essere rilasciato, salvo difetti e/o anomalie riscontrate e comunicate agli esecutori, e previa presentazione di tutti gli atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari, necessari per garantire la realizzazione e il corretto funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria, entro e non oltre 90 giorni dalla data di protocollo del certificato di fine lavori o dalla data di protocollo della comunicazione di aver eseguito le eventuali disposizioni del collaudatore.
3. Decorsi i tempi stabiliti al comma 1, il Comune può sostituirsi ai soggetti che hanno sottoscritto la convenzione o loro aventi causa e realizzare, nei modi e con le procedure previste dalla normativa vigente, le opere di urbanizzazione primaria, sia incamerando la polizza di garanzia prevista in convenzione sia, se necessario, addebitando eventuali costi aggiuntivi.

Art. 38

Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

1. La gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire a cura e spese dei proprietari delle Sf o loro aventi causa.
2. La manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, dopo il rilascio del certificato di collaudo, deve avvenire, salvo patti diversi ed eventuali responsabilità nell'esecuzione, a cura e spese del Comune.

Art. 39

Modalità di realizzazione del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi di quartiere e degli spazi per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata

1. Lo “spazio strada” deve essere definito da cordoli su entrambi i lati; nel caso che lo spazio strada termini con il confine delle Sf, il cordolo può essere sostituito dalla recinzione. Inoltre devono essere poste in opera le caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane.

2. Il sottofondo stradale deve essere realizzato a regola d’arte, mentre la finitura superficiale deve essere realizzata mediante asfaltatura con binder, di spessore non inferiore a 8 cm, con soprastante tappetino di spessore non inferiore 4 cm.
3. I percorsi pedonali devono essere realizzati con masselli, autobloccanti, in cls spazzolato, dello spessore minimo di 6 cm e devono essere delimitati, sul lato strada, da cordoli in cls.
4. Nelle aree destinate a parcheggi di quartiere gli stalli devono essere realizzati con masselli, autobloccanti in cls, dello spessore minimo di 8 cm.
5. Gli spazi per l’ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, devono essere realizzati con sottofondo in calcestruzzo dello spessore di 12 cm e rete elettrosaldata del diametro di 8 mm, con finitura superficiale in masselli autobloccanti, in cls, dello spessore minimo di 8 cm. Dotati di presa d’acqua per il lavaggio e opportuna griglia di raccolta, collegata alla condotta delle acque nere. Inoltre, al fine di limitarne la visibilità, devono essere messe a dimora, almeno su tre lati, siepi con arbusti che devono essere scelti tra le specie vegetali riportate nell’ALLEGATO E - Abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Art. 41

Criteria di uso sostenibile e tutela del territorio

1. Nella realizzazione di parcheggi di quartiere con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell’intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.

Art. 42

Modalità di realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a verde

1. Gli spazi pubblici attrezzati a verde, devono essere sistemati secondo quanto previsto all’art. 31. Inoltre devono essere messi a dimora alberi e arbusti, con le essenze riportate nell’ALLEGATO E - Abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Art. 43

Modalità di realizzazione della rete idrica, della rete di irrigazione e dell’impianto antincendio

1. La rete idrica al servizio degli edifici deve essere prevista, per quanto possibile, ad anello chiuso, sia per avere uniformi pressioni di erogazione che per una facile sezionatura. Inoltre deve essere prevista anche la rete idrica per il riutilizzo dell’acqua piovana raccolta.

2. La rete idrica deve essere realizzata, con tubazione in polietilene PN10 del diametro di 63 mm o come prescritto dalla società fornitrice del servizio.
3. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, possono essere collocati sul perimetro della Sf, confinante con la viabilità, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di un apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.
4. Per irrigare gli spazi pubblici attrezzati a verde, deve essere realizzato un idoneo impianto di irrigazione allacciato sia alla cisterna per la raccolta dell'acqua piovana che alla rete idrica.
5. L'impianto antincendio deve essere realizzato con idonei idranti, direttamente collegati alla linea principale di adduzione d'acqua. Gli idranti devono essere collocati, preferibilmente, a non più di 60 m l'uno dall'altro, coprendo tutta la St, esclusa l'eventuale l'area da cedere.

Art. 44

Recupero delle acque piovane

1. L'acqua piovana proveniente dalla copertura degli edifici deve essere raccolta e riutilizzata, sia per uso pubblico che privato, al fine del razionale impiego delle risorse idriche, anche ai sensi di quanto disposto dall'art. 32 del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2
2. Per il recupero delle acque piovane, provenienti dalle Sf nn. 11a, 11b e 11c, da utilizzare per irrigare la grande area a verde ricompresa tra le Sf 3, 11a, 11b, 11c e 12 e per l'alimentazione integrativa delle reti antincendio, deve essere realizzata una cisterna da, almeno, 47.514,90 litri.
3. I titolari della proprietà delle Sf nn. 11a, 11b e 11c, prima del rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, devono presentare un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, con il quale garantiscono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la sostituzione e/o il rinnovo e, comunque, tutto quanto necessario per garantire, nella massima efficienza, il recupero e il trasporto, fino al limite della Sf, dell'acqua piovana relativa alla copertura dell'edificio (o della porzione di edificio) ricadente nella Sf di riferimento.
4. Il recupero delle acque piovane ad uso privato all'interno delle Sf, è regolato dall'articolo 32 del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2.
5. L'acqua piovana eventualmente raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:
 - a. manutenzione del verde all'interno delle Sf;
 - b. alimentazione integrativa delle, eventuali, reti antincendio;
 - c. autolavaggi ad uso privato;
 - d. usi domestici compatibili, previo parere dell'ASL, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata.

Art. 45

Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue

1. La St deve essere servita da un sistema di raccolta delle acque reflue, con condotte separate per le acque bianche e nere.
2. Le condutture principali per le acque bianche devono essere realizzate con tubazioni in PVC opportunamente rinfiancate con sabbia o calcestruzzo, e devono raggiungere il collettore principale comunale o il corso d’acqua più vicino.
3. La condotta delle acque nere deve essere realizzata, fino al raggiungimento del collettore principale comunale, con tubazioni in PVC Sn4 del diametro minimo di 200 mm e rinfiancate con sabbia o calcestruzzo.
4. Tutte le tubazioni sia delle acque bianche che delle acque nere devono essere rese ispezionabili mediante pozzetti di idonee dimensioni, con sovrastante chiusino di copertura in ghisa. Tali pozzetti devono essere posti nei punti di incrocio e nei cambi di direzione, e in caso di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da 50 a 80 m.

Art. 46

Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell’energia elettrica

1. La rete di adduzione dell’energia elettrica deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dall’ente erogatore che deve, successivamente, collaudare l’impianto.

Art. 47

Modalità di realizzazione della rete di adduzione metano

1. La rete di adduzione del metano deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dalla società preposta alla gestione che deve, successivamente, collaudare l’impianto.
2. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, possono essere collocati sul perimetro della Sf, confinante con la viabilità, preferibilmente sulla recinzione, all’interno di un apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

Art. 48

Modalità di realizzazione della rete telefonica

1. La rete telefonica deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dalla società preposta alla gestione che deve, successivamente, collaudare l’impianto.

Art. 49

Modalità di realizzazione dell’impianto di pubblica illuminazione

1. L’impianto di pubblica illuminazione deve essere realizzato in modo da illuminare la viabilità carrabile, i percorsi pedonali, le aree destinate a parcheggio di quartiere e quelle destinate spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde.
2. Devono essere utilizzati pali metallici zincati a caldo. Nelle vicinanze di ogni palo installato deve essere realizzato un pozzetto con chiusino in ghisa. Il quadro principale

deve essere dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).

3. Devono essere utilizzate esclusivamente armature il cui flusso luminoso deve essere orientato verso il basso riducendo al minimo il riflesso sugli edifici.

4. Devono essere, comunque, rispettate le norme in materia di inquinamento luminoso.

Capo V - Disciplina dell'edificazione

Art. 50

Norme generali

1. La progettazione degli edifici deve tenere conto degli *standard urbanistici*, edilizi ed ecologici, nonché delle modalità costruttive e della qualità dei singoli elementi che concorrono alla realizzazione della costruzione (tecniche e componenti).
2. I progetti degli edifici devono essere armonizzati tra loro da un linguaggio architettonico comune, anche in presenza di tipologie diverse.
3. All'interno di ogni Sf possono essere individuati spazi per parcheggi privati, ad integrazione di quelli descritti all'art. 29 delle presenti NTA.

Art. 51

Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile dell'edificato negli interventi edilizi deve essere privilegiato l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali.
2. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizi con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

Art. 52

Fondazioni

1. Le fondazioni possono essere realizzate in muratura continua, in c.a., a platea debolmente armata o altro.
2. Le quote di spiccato delle fondazioni devono avere requisiti di idoneità sia dal punto di vista idrogeologico che igienico sanitario.
3. Non sono ammesse, di norma, fondazioni profonde con pali o micropali al di sotto delle fondazioni del piano interrato, fatte salve particolari situazioni tecniche. In tal caso il progetto delle fondazioni deve essere corredato da una relazione idro-geomorfologica e stratigrafica del terreno di giacitura dalla quale deve emergere che le opere di fondazione non provocano o favoriscono possibili inquinamenti della falda idrica.

Art. 53

Strutture portanti verticali

1. Le strutture portanti verticali possono essere realizzate in muratura, in cemento armato o altro.

2. Per le strutture portanti verticali realizzate in muratura sono consigliati spessori maggiori, rispetto a quelli necessari ai soli fini statici, per aumentare l’inerzia termica.

Art. 54

Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali possono essere realizzate in cemento armato e laterizio, in legno, in ferro o altro.

Art. 55

Coperture

1. Le coperture devono essere realizzate a falde con una inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Sono ammesse soluzioni, esclusivamente per motivi tecnologici e/o architettonici, che prevedono sia pendenze minori che parti in piano purché la loro superficie non sia maggiore del 50% del totale. Possono essere realizzati, sulle Sf 3, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 12, 13 anche tetti piani.

2. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi, coppi tegola, tegole olandesi, tegole portoghesi) e/o in alluminio preverniciato e/o in rame anche preossidato e a verde. E' ammesso l'uso di ghiaia per i tetti piani.

3. Sulle coperture possono essere installati pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici e apparecchi di alimentazione per impianti termo sanitari, sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

Art. 56

Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati

1. I collegamenti verticali, ad uso esclusivo delle abitazioni e se condominiali, devono essere individuati in ambiti specifici. Inoltre devono costituire spazi di filtro climatico alle abitazioni e devono essere realizzati in modo tale da consentire un adeguato irraggiamento solare.

2. La realizzazione di logge riveste grande importanza al fine del raggiungimento ottimale del microclima dell'alloggio. La loro collocazione deve avvenire, preferibilmente, sull'esposizione migliore, in ragione della loro funzione di regolazione e “filtro” climatico (ombreggiatura, protezione, ecc.). Le logge possono essere arricchite da pergole con rampicanti stagionali, schermature mobili, ecc., purché progettati unitariamente. Deve essere favorita la funzione di captazione dell'energia solare (passiva) se rispondente alle caratteristiche minime indicate per le “serre solari”.

3. I porticati devono essere realizzati, preferibilmente, sull'esposizione migliore.

4. Le strutture di cui ai commi precedenti devono essere calcolate, ai fini del computo della Suc, con le modalità di cui all'art. 11.

Art. 57

Finiture esterne

1. Per ottenere una adeguata integrazione dell’insediamento nel tessuto urbano ed un migliore inserimento ambientale è necessario stabilire indirizzi progettuali generali ed individuare alcuni tipi di materiali.
2. Al fine di migliorare la captazione solare ed ottenere un più efficace bilancio energetico, possono essere previste ampie superfici vetrate sull’esposizione migliore, mentre possono essere previste bucatore di dimensioni contenute sul lato nord dell'edificio.
3. Le pareti verticali possono essere intonacate, rivestite con mattoni e/o pietra a faccia vista, anche del tipo “ricostruiti”.
Gli edifici delle Sf 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2l, 2m, 3, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 12, 13 possono essere rivestiti con: laterizio, pietra, metalli, legno, intonaco, cemento a vista, vetro e similari; è vietato l'utilizzo di materiali disomogenei
4. Gli infissi, che devono essere uniformi sia nei materiali che nel colore per ogni edificio, possono essere realizzati in legno naturale, in pvc, in ferro, in alluminio preverniciato, tinteggiati di bianco, grigio, verde o marrone. E’ sconsigliato l’uso di legnami di origine tropicale. Al piano seminterrato, per grandi dimensioni o per problemi di sicurezza, possono essere realizzati infissi metallici reticolari o a maglia, ed anche porte sezionali per garage.
5. Possono essere previsti sistemi per l’oscuramento quali persiane, sportelloni, veneziane in legno o in alluminio preverniciato, oppure avvolgibili in PVC. I colori possono essere legno naturale, bianco, grigio, verde o marrone. Sono consentiti anche sistemi per l’ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all’edificio.
6. Gli aggetti, come terrazzi, parapetti, scale, ecc., devono essere realizzati in cls a faccia vista, in laterizio, in pietra, in legno, in acciaio, in vetro e combinazioni di detti materiali.
7. Gli sporti di gronda, che non possono essere sporgenti più di 100 cm, devono essere realizzati in cls a faccia vista, intonacati, con zampini in legno e pianelle in cotto o tavolato, acciaio e combinazioni di detti materiali.
8. I canali di gronda ed i discendenti devono essere realizzati in rame o in alluminio preverniciato.
9. La tinteggiatura deve essere realizzata con prodotti non filmogeni e colore sulla scala delle terre ed anche bianco e grigio.
10. Per gli edifici ricadenti nelle Sf 5 e 6 i colori delle pareti esterne devono essere sulla scala delle terre.

Art. 58

Finiture interne

1. Le finiture interne devono essere realizzate con materiali ecologici e naturali.

Art. 59

Coibentazione degli edifici

1. Nella coibentazione degli edifici devono essere rispettate le normative vigenti in materia.

Art. 60
Impianti tecnologici

1. L'impianto idro-sanitario deve essere realizzato con tubazioni in polipropilene o similari; le tubazioni di scarico possono essere realizzate in polietilene. Le rubinetterie, escluse quelle della lavatrice, della lavastoviglie e della vasca da bagno, possono essere previste con limitatore di flusso a 12 litri/minuto.

2. L'impianto di riscaldamento può essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile, sia tecnicamente che economicamente, possono essere previsti cogeneratori, termopompe, ecc..

Devono essere previsti termoregolatori in ogni alloggio.

Possibilmente devono essere utilizzati sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, del tipo a pannelli radianti a pavimento.

3. Gli impianti elettrici possono essere previsti con disgiuntori. Si consiglia l'utilizzo di cavi schermati per l'alimentazione delle linee serventi gli elettrodomestici. Inoltre è opportuno utilizzare lampadine a fluorescenza ad alto rendimento.

4. L'impianto TV deve essere “centralizzato” per ogni edificio, con una sola antenna.

Art. 61
Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile

1. Deve essere applicato l'art. 34 del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 per quanto applicabile.

Art. 62
Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Gli edifici devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modifiche e integrazioni e dal relativo decreto ministeriale del 14 giugno 1989, n. 236 e successive modifiche e integrazioni e dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 63
Sistemazioni esterne

1. Le Sf libere possono essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi, e dotate delle relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, pergolato, gazebo, ecc.), comunque nel rispetto della Sp prevista.

2. Le Sf libere, nel rispetto di quanto previsto all'art. 27 comma 1, possono essere anche asfaltate e/o pavimentate con elementi autobloccanti, pietra, legno o similari; inoltre possono esservi installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico).

3. In ogni Sf devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

- a. DA : 1/40 mq Sf libera;
- b. DAr: 2/70 mq di Sf libera.

4. Nelle Sf libere devono essere messe a dimora essenze arboree e arbustive tenendo conto dell'apporto microclimatico richiesto in base all'orientamento (a foglie caduche a sud e sempreverdi a nord). Tali essenze devono essere scelte tra quelle riportate nell'ALLEGATO E - Abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. In sede di rilascio del certificato di agibilità deve essere verificato, anche con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal Direttore dei Lavori, il rispetto della DA e della DAr.

Art. 64

Opere pertinenziali (tipologie e materiali utilizzabili)

1. Per ottenere una adeguata integrazione dell'insediamento nel tessuto urbano ed un migliore inserimento ambientale le finiture esterne delle opere pertinenziali devono essere realizzate, sia nei materiali che nei colori, uguali all'edificio di riferimento.

Art. 65

Recinzioni

1. Le recinzioni devono essere poste in opera lungo i confini delle Sf. Sono ammesse, comunque, rientranze per gli accessi e/o particolari motivi tecnici o architettonici. Possono anche non essere realizzate.

2. L'altezza massima delle recinzioni deve essere di 1,80 m. compreso l'eventuale parapetto metallico. Per particolari motivi architettonici le pensiline d'ingresso, i cancelli e i parapetti costituenti recinzione, verranno progettati unitariamente all'edificio e quindi con caratteristiche simili allo stesso ma nel rispetto della tipologia di cui alla Tav. 14.