

COMUNE DI GUBBIO

Provincia di Perugia

Oggetto: **P.d.c. per O.O. U.U. Scheda Norma 14 – Mod. di attuazione DIRETTA CONDIZIONATA**

Località: **Ferratelle**

Individuazione Catastale: Foglio **226**, P.lle **1761, 1762, 1763, 1764, 1765**

Richiedente: **Sig.re FABBRETTI Gianni**

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Gubbio li 05/10/2022

Il Tecnico



CAPO PRIMO

GENERALITA'

ARTICOLO 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, l'urbanizzazione e l'edificazione dell'ambito di trasformazione individuato, residenziale (scheda norma 14), in loc. Ferratelle.
2. Le aree di cui al comma 1, perimetrate negli elaborati grafici allegati, risultano individuate al N.C.T. al **foglio 226, particelle n. 1761, 1762, 1763, 1764, 1765** (come da georeferenziazione del PRG).

ARTICOLO 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.
3. La legge regionale 21 Gennaio 2015, n.1, deve essere applicata in sede di presentazione delle segnalazione certificata di inizio attività riferite alla costruzione degli edifici ricompresi nell'ambito.
4. Per il recupero delle acque piovane all'interno delle Sf, deve essere rispettato l'articolo 160 della legge regionale n. 1/2015.

ARTICOLO 3 - OBIETTIVI

1. Il piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, considera l'ambiente naturale come risorsa limitata e quindi oggetto di salvaguardia privilegiando le condizioni di salute dei suoi abitanti; l'area deve essere progettata in armonia con il contesto preservando le connessioni ecologiche esistenti.
2. Il piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, 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 della scheda norma 14, loc. Ferratelle, prevede una realizzazione

insediativa residenziale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche evolute di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

ARTICOLO 4 – ELABORATI

1. Il piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati prescrittivi:

- Elab. a : Relazione tecnico-urbanistica;
- Elab. b : Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. c : Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica. Microzonazione sismica;
- Elab. d : Piano particellare: planimetria;
- Elab. e : Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria;
- Elab. f : Elenco prezzi unitari;
- Elab. g : Computo metrico estimativo;
- Elab. h : Quadro economico;
- Elab. i : Disciplinare descrittivo degli elementi tecnici;
- Elab. l : Schema di convenzione;
- Elab. m: Dichiarazione di conformità;
- Tav. 01 : Inquadramento urbanistico;
- Tav. 02 : Documentazione fotografica;
- Tav. 03 : Planivolumetrico;
- Tav. 04 : Planimetria generale;
- Tav. 05 : Sistemazioni esterne – Parcheggi, spazi pubblici attrezzati a parco e particolari – Arredo urbano;
- Tav.06 : Recinzioni;
- Tav. 07 : Piano quotato – stato attuale;
- Tav. 08 : Piano quotato – stato trasformato;

Elaborati indicativi per allaccio alle infrastrutture pubbliche a rete in fase di presentazione delle SCIA:

- Tav. 11 : Planimetria sistema di raccolta delle acque bianche e nere;
- Tav. 12 : Planimetria adduzione metano;
- Tav. 13 : Planimetria rete telefonica;
- Tav. 14 : Planimetria adduzione rete idrica;
- Tav. 15 : Planimetria adduzione rete elettrica;

Elaborati correlati altri:

- Tav. 09 : Piano particellare;
- Tav. 10 : Cronoprogramma dei lavori;
 - Elab. n: Frazionamento;
 - Elab. o: Cronoprogramma – Gant;
 - Elab. p: Gestione terre e rocce da scavo;
 - Elab. q: Atto Notorio di proprietà;

CAPO SECONDO

PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED ECOLOGICI

ARTICOLO 5 - SUPERFICIE TERRITORIALE

1. Per superficie territoriale (St), si intende l'area, misurata in mq, di una porzione di territorio la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione diretta condizionata. Comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche e/o ad uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché eventuali aree di rispetto o destinate ad opere pubbliche, siano esse esistenti o soltanto previste a livello di progetto).

La superficie territoriale deve essere misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area in esame ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area stessa. Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (UT).

ARTICOLO 6 - SUPERFICIE FONDIARIA

1. Per superficie fondiaria (Sf) si intende l'area, misurata in mq, di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione diretta. Comprende l'area disedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione o già asservite in caso di aree edificate.

Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (UF).

Al solo fine del calcolo di alcuni parametri ecologici per Sf libera si intende la Sf detratta l'area di sedime degli edifici.

ARTICOLO 7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

1. Per indice di utilizzazione territoriale (UT) si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta degli edifici (SUC) e la superficie territoriale (St) interessata. Il rapporto è espresso in mq/mq.

ARTICOLO 8 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO

1. Per indice di utilizzazione fondiario si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta degli edifici (SUC) e la superficie fondiaria (Sf) interessata. Il rapporto è espresso in mq/mq.

ARTICOLO 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Per capacità insediativa (CI) si intende, tramite il rapporto superficie utile coperta/50 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento delle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali.

ARTICOLO 10 - SUPERFICIE COPERTA

1. Per superficie coperta (Sc) si intende l'area, misurata in mq, ottenuta attraverso la proiezione sul piano orizzontale (a terra) del massimo perimetro esterno agli edifici, compresi balconi, terrazzi a sbalzo, pensiline non accessibili, cavedi, chiostrine, porticati ed aggetti in genere purché non meramente ornamentali.

ARTICOLO 11 - INDICE DI COPERURA

1. Per indice di copertura si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta degli edifici (SC) e la superficie fondiaria (Sf), ai fini dell'ammissibilità della superficie utile coperta (SUC) degli edifici.

ARTICOLO 12 - SEDIME EDIFICABILE

1. Per sedime edificabile (SE) si intende l'area all'interno della quale deve essere collocato l'edificio.

ARTICOLO 13 – QUOTA DI SPICCATO - Q_s

1. Si definisce quota di spiccatto 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.

ARTICOLO 14 - SUPERFICIE UTILE COPERTA PER LO SPAZIO URBANO

1. Si definisce superficie utile coperta (Suc) la sommatoria, espressa in mq, 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 3,50, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per 3,50. 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) . La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccatto di cui all' articolo 13;

2. 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) 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;

d) 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, secondo le seguenti modalità:

1) i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% dell'area di sedime del relativo piano;

2) le tettoie, le pensiline, i pergolati, ecc., a condizione che siano aperte su tre lati e con sporgenza o profondità non superiore a 2,50 m, fino ad un massimo del 10% dell'area di sedime del relativo piano;

3) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi, altane, con sporgenza o profondità non superiore a 2 m, fino ad un massimo del 20% dell'area di sedime del relativo piano;

e) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche;

f) i vani scala, ancorché non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;

g) 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 inferiore a metri lineari 2;

h) 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 regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 02, 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;

i) 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;

l) i locali per attrezzature tecnologiche di cui all' articolo 21, comma 3, lettera o) e comma 4, lettera h) del regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 02;

m) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

n) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) della legge regionale 21 gennaio 2015 n. 01;

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 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.

5. Non costituiscono superficie utile coperta i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;

ARTICOLO 15 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

1. Per altezza massima degli edifici (H), misurata in m, si intende la misura tra la quota, più bassa, del piano di campagna originario, orizzontale o inclinato, e la quota del punto di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o piano) e il piano verticale di facciata, sia esso anche su corpi rientranti sulla copertura.

Qualora il solaio di copertura, a falde inclinate, superi la pendenza del 35%, l'altezza massima dell'edificio corrisponde a quella come sopra misurata incrementata della metà della differenza tra la quota della linea di colmo e la linea di gronda, come sopra definita.

Per gli edifici costituiti da più corpi di fabbrica congiunti, ogni singolo corpo costituisce elemento autonomo per la determinazione della relativa altezza massima.

Eventuali rampe di accesso ai piani seminterrati e/o interrati, previste nelle sistemazioni esterne degli edifici, non hanno rilievo ai fini del calcolo dell'altezza massima, purchè siano realizzate in trincea, rispetto al piano di campagna, e con una larghezza massima di 5 m.

Nel caso di coperture piane i parapetti, di protezione e/o per soluzioni architettoniche, non possono avere altezza superiore a 1,20 m e, in caso di coperture praticabili, non inferiore a 1 m.

Negli ambiti di applicazione della SUC nel caso in cui, per documentate ragioni tecniche, legate allo smaltimento delle acque o alla realizzazione di infrastrutture viarie pubbliche, come precisato nel titolo abilitativo, il piano di campagna debba subire variazioni di quota, ammissibili fino ad un massimo di 0,50 m, l'altezza massima deve essere misurata dalla quota, più bassa, di sistemazione di progetto della superficie esterna a diretto contatto con l'edificio.

ARTICOLO 16 - 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 sotto suolo. Nel caso di superfici interne con destinazioni d'uso diverse la superficie della parete divisoria interna deve essere calcolata al 50%.

ARTICOLO 17 - OPERE PERTINENZIALI

1. Per opere pertinenziali degli edifici si intendono gli interventi, non qualificati come nuova costruzione, relativi ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo e/o la realizzazione dei volumi tecnici; cioè quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo nel corpo dell'edificio.

ARTICOLO 18 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

1. Per distanza degli edifici dai confini (DC), si intende la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati nel caso in cui sia stabilita, anche per questi, una distanza minima.

2. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti distanze minime:

- a. dai confini: 5 m nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 m. La distanza prevista dal presente piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, dal confine della Sf con altre Sf o proprietà diverse, come da tav. 04 degli elaborati grafici allegati; sul versante nord-ovest, in corrispondenza dell'area da cedere, la distanza minima dal confine è di 3 m; sul versante sud-ovest, in corrispondenza dello spazio destinato a parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato a parco la distanza minima è di 2,70 m, come da tav. 04 degli elaborati grafici allegati; possibilità di costruire in aderenza rispetto al confine fra le diverse Sf, come al successivo art. n. 20;
- b. nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato devono essere posti a distanza dal confine non inferiore a 1,50 m, 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;

3. Per gli edifici e manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini può essere definita da un accordo tra i titolari della proprietà, da presentare al Comune, fermo restando il rispetto delle De.

4. 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.

ARTICOLO 19 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

1. Per distanza degli edifici dalle strade (DS), si intende la distanza minima del segmento congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

2. La distanza minima non derogabile tra edifici ed il confine stradale pubbliche è di 5 m.

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.

ARTICOLO 20 - DISTANZA FUORI TERRA TRA EDIFICI

1. Per distanza fuori terra tra edifici (DE), si intende la distanza minima tra il muro esterno dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

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. Per tutti gli altri interventi edilizi, diversi da quelli indicati al comma 2, sono prescritte, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, le seguenti distanze minime tra edifici:

a. la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;

b. nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a 10 m purchè non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;

c. nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono

previste distanze minime;

d. tra edifici di proprietà diversa, comprese le opere pertinenziali realizzate, aventi altezza non superiore a 2,40 m, la misura di 6 m. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alla lett. a.

e. Sono ammesse costruzioni in aderenza lungo il confine tra i due lotti.

Tali costruzioni possono essere arretrate, singolarmente o entrambi, di 1,5 m per una lunghezza complessiva di 1,8 m. Inoltre possono essere realizzati arretramenti dello spazio abitabile per 1,5 m con una lunghezza massima di 9,00 m., estendibile sino ad un massimo di 12 m per il solo edificio del lotto B. Gli spazi ricavati, che non verranno conteggiati ai fini Suc, dovranno essere posti in continuità con il locale tecnico e destinati al passaggio interrato delle reti tecnologico-impiantistiche dell'edificio.

4. 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.

5. Per le opere pertinenziali e per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, devono essere applicate le disposizioni del codice civile.

ARTICOLO 21 - SUPERFICIE PERMEABILE E SUPERFICIE IMPERMEABILE

1. Per superficie permeabile (Sp) si intende la parte di Sf, priva di costruzioni sia fuori terra che interrate e di 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. A tal fine:

a. sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni 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 50% della superficie;

b. sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lett. a, realizzate a copertura di costruzioni interrate, con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,50 m rispetto al piano di copertura della costruzione.

3. Per superficie impermeabile (Si) si intendono le superfici con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali, comunque, devono essere previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

ARTICOLO 22 - DENSITA' ARBOREA

1. Per densità arborea (DA) si intende il numero minimo di alberi di alto fusto che devono essere messi a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

ARTICOLO 23 - DENSITA' ARBUSTIVA

1. Per densità arbustiva (DAr) si intende il numero minimo di arbusti che devono essere messi a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

CAPO TERZO

DISCIPLINA DEL PIANO ATTUATIVO DELLA SCHEDA NORMA 14, loc. FERRATELLE

ARTICOLO 24 - NORME GENERALI

1. Il presente piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, è stato redatto in conformità alle normative vigenti e a quanto previsto nella scheda norma 14 loc. Ferratelle, salvo piccole modifiche.

2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:

- Elab. a : Relazione tecnico-urbanistica;
- Elab. b : Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 03 : Planivolumetrico;
- Tav. 04 : Planimetria generale;
- Tav. 05 : Arredo urbano.
- Tav. 07 : Piano quotato – stato attuale;
- Tav. 08 : Piano quotato – stato trasformato;

3. La validità del presente piano attuativo scheda norma 14 , loc. Ferratelle, è di anni 10 a partire dalla data di stipula della convenzione originaria.

ARTICOLO 25 - INDICAZIONI URBANISTICHE

1. Negli elaborati individuati all'art. 4, tra l'altro, sono indicati:

- il limite del piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle;
- l'area da cedere;
- la superficie fondiaria (Sf);
- la superficie utile coperta per lo spazio urbano (SUC);
- la quota di spiccatto;
- l'altezza massima degli edifici (H);
- la tipologia edilizia;
- l'individuazione planimetrica degli edifici;
- l'ambito di variabilità della forma planimetrica;
- i parcheggi;
- i posti auto per portatori di handicaps;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco;

ARTICOLO 26 - TIPOLOGIA EDILIZIA

1. La tipologia edilizia prevista è:

a* - edifici mono o plurifamiliari (edifici anche contigui), con alloggi in verticale e/o in

orizzontale, su due o più piani, ed anche unico piano terra; gli edifici realizzati a piano terra possono essere rialzati rispetto alla quota del terreno sistemato sino ad un massimo di 0,30 m;

- SUC: come riportata nella tabella di cui all'art. 27;

- altezza degli edifici: 7,50 m;

- numero massimo dei piani fuori terra: 2;

- piani seminterrati e/o interrati: ammessi;

- utilizzazione dei piani seminterrati e/o interrati: garages, fondi, cantine, w.c., locali tecnologici;

2. Gli edifici appartenenti alle due Sf diverse possono essere uniti, costruiti in aderenza totale o parziale.

ARTICOLO 27 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

1. Il piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

a. ST dell'ambito: 1.461,21 mq;

b. UT dell'ambito: 0,15 mq/mq;

c. Sf complessiva : 996,52 mq;

d. SUC-Urb complessiva: 219,18 mq;

e. spazi pubblici attrezzati a parco: 23,51 mq;

f. parcheggi: 35,07 mq;

g. area da cedere: 406,11 mq;

h. SUC-Urb attribuita alle diverse destinazioni d'uso: - SUC-Urb abitativa: 219,18 mq,
con destinazione d'uso: A1;

i. altezza massima degli edifici: 7,50 m.

2. Le caratteristiche dimensionali e le destinazioni d'uso di ogni SF sono quelle riportate nella seguente tabella:

SF n.	SF reale mq 1	SF nominale mq 2	SUC-Urb mq	H m	A1 mq
A	489,70	508,00	105,00	7,50	105,00
B	506,82 (490,82+16,00)	526,00 (510,00+16,00)	114,18	7,50	114,18

3. Costituiscono parte integrante della Tabella le note con le prescrizioni in esse contenute:

1. per Sf reale si intende la superficie effettiva della particella sul territorio;

2. per Sf nominale si intende la superficie che risulta indicata negli atti censuari.

ARTICOLO 28 - AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA PLANIMETRICA E UBICAZIONE DEGLI EDIFICI NELLE Sf

1. Sono ammesse articolazioni planimetriche dell'edificio all'interno dell'ambito di variabilità della forma planimetrica, fermo restando la SUC massima, che comunque può essere distribuita su uno o più livelli.
2. Gli edifici possono essere costruiti anche completamente in aderenza o in aderenza parziale. Le distanze previste all'art. 20 possono essere derogate nei termini di quanto al comma e.. In questo caso gli edifici contigui devono avere una progettazione coordinata dell'intero ambito finalizzato al rilascio del titolo abilitativo.

ARTICOLO 29 - PARAMETRI EDILIZI

1. I piani seminterrati e/o interrati devono avere, come dimensione massima, lo stesso perimetro dell'edificio sovrastante 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 interrato e/o seminterrato.
2. Fuori dal perimetro, individuato al comma 1, possono essere realizzate intercapedini ventilate, completamente interrate, di profondità utile non superiore a 1,50 m e bocche di lupo.
3. Il piano seminterrato, realizzato con un'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante non superiore a 0,80 m, misurata dalla linea di spiccato delle sistemazioni esterne a lavori ultimati, non concorre alla formazione della SUC, anche se la rampa o le rampe di accesso verranno realizzate perpendicolarmente alle facciate degli edifici, o parallelamente e non completamente in aderenza alla facciata medesima.
4. La rampa di accesso al piano seminterrato può essere realizzata anche sul confine della Sf.

ARTICOLO 30 - PARAMETRI ECOLOGICI

Lungo la viabilità esterna (strada Peppino Impastato) deve essere realizzato un filare alberato con specie arboree appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della Legge Regionale n. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

1. In ogni Sf devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:
 - a. IP: 50% di Sf libera;
 - b. DA: 1/50 mq di Sf libera;
 - c. DAR: 2/70 mq di Sf libera.

ARTICOLO 31 - PARCHEGGI

1. L'accesso carrabile alle due SF deve avvenire direttamente dalla viabilità principale, senza interferire con le aree per i parcheggi pubblici.
2. L'area per i parcheggi pubblici, ha una superficie complessiva di 35,07 mq.
3. Sono previsti 2 parcheggi, dei quali uno 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.

ARTICOLO 32 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco sono trattate a prato, collegate direttamente alla strada pubblica (via Peppino Impastato); vi possono essere realizzati, ma non vi è l'obbligo, elementi di arredo e cestini per la raccolta dei rifiuti.
2. Nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:
 - DA = 1/50 mq;
 - DAr = 2/70 mq.
3. Gli spazi pubblici attrezzati a parco hanno una superficie complessiva di 23,51 mq.

ARTICOLO 33 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere facilmente percorribili, di dimensioni adeguate e con pendenza inferiore all'8%.

CAPO QUARTO

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ARTICOLO 34 - NORME GENERALI

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 della scheda norma 14, loc. Ferratelle.
3. I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita:
 - a. dell'area da cedere al Comune entro, e non oltre 60 giorni, dalla stipula della convenzione;
 - b. delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, entro 180 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse; con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
4. Le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.), relative alle costruzioni previste nel piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, non possono essere presentate prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarate irricevibili.
5. Nessun certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali dell'edificio, può essere rilasciato prima dell'atto di cessione delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 35 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il piano attuativo della scheda norma 14, loc. Ferratelle, contiene, tra l'altro, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.
2. All'approvazione del permesso di costruire verrà stipulata convenzione, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente e/o da eventuali prescrizioni, al progetto del P.D.C..
3. Il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera, può essere individuato dal Comune, con oneri a suo carico.

ARTICOLO 36 - COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'elenco prezzi unitari deve rispettare quanto previsto nel vigente prezziario 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);
- altri oneri (esplicitare, 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.

ARTICOLO 37 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere completate entro 360 giorni dalla data di stipula della convenzione.

2. Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria emesso dal Direttore dei Lavori in qualità di collaudatore deve essere rilasciato, salvo difetti e/o anomalie riscontrate e comunicate agli esecutori, entro e non oltre 90 giorni dalla data di protocollo del certificato di fine lavori.

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.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 39 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO

1. I parcheggi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche e tipologie di eco-sostenibilità, come di seguito esplicitato (tavola n. 5 degli elaborati grafici in allegato – SISTEMAZIONI ESTERNE):

- Le due aree a parcheggio sui lati esterni sono perimetrare da un ricorso continuo in mattoni di laterizio posti “per testa” ed in posizione piana; l’area interna alla perimetrazione deve essere realizzata attraverso la posa in opera di graniglia libera 10/15 compattata; nella sola parte centrale di ambo due i parcheggi deve essere posizionata una lastra in materiale cementizio o lapideo impermeabile (per accogliere eventuali perdite di liquidi inquinanti provenienti dai mezzi in sosta); la base di sottofondo del ricorso in mattoni deve essere realizzata in cemento ad “armatura leggera”, con rete elettrosaldata posta su due livelli sovrapposti e giuntata tramite connettori a staffa; il sottofondo dell’intera parte compresa all’interno della perimetrazione in mattoni deve essere realizzata con graniglia 20x30, con interposti alla base tubi di drenaggio con calza; sulla parte superiore ed inferiore dello strato portante di sottofondo in graniglia 20x30 deve essere posizionato un telo geotessuto separatore;

- Fra il bordo della strada pubblica ed i parcheggi, deve essere realizzata una continuità carrabile pavimentata di tipo permeabile, tramite la posa in opera di blocchetti autoportanti “aperti” posizionati su una base di sabbia e “terreno strutturale”; sotto lo strato di sabbia la portanza è migliorata tramite uno strato di graniglia 20x30, delimitata sulla parte inferiore e superiore da uno strato di tessuto separatore in geo-tessuto;

- Fra il bordo strada e la superficie realizzata con blocchetti autobloccanti deve essere posto in opera un cordolo con supporto strutturale di appoggio in cemento ad “armatura leggera”, con rete elettrosaldata posta su due livelli sovrapposti e giuntata tramite connettori a staffa; la congiunzione con la strada pubblica viene infine rifinita con la posa in opera di catrame.

- Per l’area di parcheggio destinata alle persone disabili deve essere realizzata una fascia pavimentata, possibilmente in mattoni di laterizio, di 1,20 m di larghezza posta in senso longitudinale, in continuità con il ricorso in mattoni di perimetrazione. Il tutto da realizzare a regola d’arte.

2. Il verde pubblico attrezzato a parco deve essere realizzato come di seguito esplicitato (tavola n. 5 degli elaborati grafici in allegato – SISTEMAZIONI ESTERNE):

- Successivamente allo scavo di sbancamento deve essere posto per tutta la superficie uno strato di eco-tessuto anti-radice; deve essere poi riportato lo strato di terreno sino alla quota del “terreno sistemato”, a livello con il piano delle aree di parcheggio adiacenti; il terreno di riporto deve tendere ad una composizione di 60/70% di limo argilla e 30/40% di sabbia; la sistemazione finale deve prevedere una “baulatura” o pendenza per evitare ristagni di acqua ed una rullatura per compattamento da svolgere dopo la fase di semina; lo strato ultimo di terreno dovrà essere misto a terriccio.
- Interposti ai parcheggi devono essere messe a dimora essenze arboree facenti parte della piantumazione a filare di lungo-strada appartenenti all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. n. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti (la piantumazione dovrà continuare su tutto il lungo strada – come prescritto nella scheda norma).

ARTICOLO 40 - CRITERI DI USO SOSTENIBILE E TUTELA DEL TERRITORIO

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti; la parte centrale delle aree di parcheggio è composta da una lastra di materiale cementizio impermeabile.

ARTICOLO 41 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

1. Nello spazio pubblico attrezzato a parco, coerentemente con quanto altro riportato nell'art. n. 32, devono essere messi a dimora alberi e arbusti, con le essenze riportate all'allegato W del Regolamento Regionale 7/2002 di attuazione della L.R. n. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti.

ARTICOLO 42 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE REFLUE

In considerazione del fatto che le due Sf definite nel progetto del PDC confinano direttamente con la viabilità pubblica, che accoglie il collettore di raccolta delle acque reflue, non trova luogo tale progettazione, che sarà gestita dai soggetti che successivamente presenteranno le rispettive SCIA per la realizzazione dei relativi edifici; vengono comunque anticipatamente prodotti nel PDC gli elaborati grafici relativi, con sola finalità indicativa (tav. n. 11).

ARTICOLO 43 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI ARMADI PER LE UTENZE

1. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, devono essere collocati sulla parte di perimetro della Sf, poste in corrispondenza con la viabilità carrabile, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

CAPO QUINTO

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ARTICOLO 44 - NORME GENERALI

1. La progettazione degli edifici deve tener 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.
3. All'interno di ogni Sf devono essere individuati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

ARTICOLO 45 - BIOCAMPATIBILITÀ ED 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.

ARTICOLO 46 - FONDAZIONI

1. Le fondazioni possono essere realizzate in muratura continua, in c.a. continue, a platea debolmente armata od altro.
2. Le quote di spiccato delle fondazioni devono avere i requisiti di idoneità sia dal punto di vista idrogeologico che igienico sanitario.
3. Non sono ammesse, di norma, fondazioni profonde con pali o micropali, fatti 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.

ARTICOLO 47 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

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

in legno 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.

ARTICOLO 48 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

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

ARTICOLO 49 - 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.

2. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi, coppi tegola, tegole olandesi, tegole portoghesi) e/o in rame anche preossidato.

3. Sulle coperture possono esservi collocati pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

ARTICOLO 50 - COLLEGAMENTI VERTICALI, LOGGE, BALCONI E PORTICATI

1. I collegamenti verticali, ad uso esclusivo delle abitazioni, devono essere individuati in ambiti specifici. Inoltre devono costituire spazi di filtro climatico alle abitazioni e devono essere realizzati in modo tale da permettere 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.

ARTICOLO 51 - 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.

3. Le pareti verticali possono essere intonacate e/o rivestite con mattoni a faccia a vista o

con pietra anche ricostruita. La superficie intonacata deve essere ricompresa tra il 20% ed il 90% della superficie esterna dell'edificio.

4. Gli infissi, che devono essere uniformi sia nei materiali che nel colore per ogni edificio, possono essere realizzati in legno naturale o in pvc o alluminio preverniciato, tinteggiati di bianco, grigio, marrone e/o verde. E' sconsigliato l'uso di legnami di origine tropicale. Nel caso di piani seminterrati, per grandi dimensioni o per problemi di sicurezza, possono essere realizzati infissi metallici reticolari o a maglia.

5. Possono essere previsti sistemi per l'oscuramento quali persiane in legno o pvc o in alluminio preverniciato, oppure avvolgibili in pvc o alluminio preverniciato. I colori possono essere legno naturale, bianco, grigio, marrone e/o verde. Sono consentiti anche sistemi per l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio.

6. Gli aggetti come terrazzi, parapetti, scale, gronde ecc. devono essere realizzati in cls a faccia vista, intonacati, rivestiti in laterizio o in pietra anche ricostruita (artificiale) e/o in ferro.

7. I canali di gronda ed i discendenti devono essere realizzati in rame o alluminio. Qualora venissero realizzati sistemi per l'oscuramento in alluminio preverniciato anche i canali di gronda e i discendenti possono essere realizzati in alluminio.

8. Per quanto concerne le finiture esterne, si consiglia l'uso di materiali quanto più possibile ecologici e naturali e il colore della tinteggiatura dovrà essere sulla scala delle terre.

ARTICOLO 52 - FINITURE INTERNE

Per quanto concerne le finiture interne, si consiglia l'uso di materiali quanto più possibile ecologici e naturali.

ARTICOLO 53 - COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI

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

ARTICOLO 54 - 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, anche dal punto di vista tecnico, 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 ad alto rendimento.

4. L'impianto TV si consiglia preferibilmente "centralizzato" per ogni edificio, con una sola antenna.

ARTICOLO 55 - RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

1. Negli edifici di NC è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al 50% del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.

2. Negli edifici residenziali di NC è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a 1,5 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

ARTICOLO 56 - 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, dal relativo decreto ministeriale 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.

ARTICOLO 57 - SISTEMAZIONI ESTERNE

1. Le Sf libere possono essere sistemate nel rispetto dell'IP previsto all'art. 30, comma 1, lett. a.

2. Le Sf libere, possono essere anche asfaltate e/o pavimentate, anche con elementi autobloccanti o similari; inoltre possono esservi installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico).

3. Nelle Sf libere devono essere messe a dimora essenze arboree e arbustive tenendo possibilmente 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.

ARTICOLO 58 - OPERE PERTINENZIALI (TIPOLOGIE E MATERIALI UTILIZZABILI)

1. Per ottenere una adeguata integrazione dell'insediamento nel tessuto urbano e un migliore inserimento ambientale le finiture esterne delle opere pertinenziali, di cui all'art. 16, non direttamente disciplinate, devono essere realizzate, sia nei materiali che nei colori, in armonia all'edificio di riferimento. Inoltre all'interno delle Sf potranno essere realizzati manufatti posti in durevole ed esclusivo rapporto con la proprietà, di subordinazione funzionale e ornamentale come previsto dal Regolamento Regionale del 18/02/2015 n. 2 Art.21.

ARTICOLO 59 - RECINZIONI

1. Le recinzioni devono essere realizzate lungo i confini delle Sf; sono ammesse, comunque, minime rientranze per gli accessi e/o particolari motivi tecnici o architettonici.

a) La recinzione, di tipo "A" (parti fronteggianti gli spazi pubblici e fronteggiante la viabilità pubblica - versante sud-ovest della scheda norma) deve essere realizzata con muretto in cls o in muratura con finitura ad intonaco sui due lati, sormontato da copertina in pietra o cemento e ringhiera metallica di disegno semplice o del tipo a pannello schermante, con muretto di altezza pari a max 0,50 m, calcolati rispetto alla quota di sistemazione finale interna alle Sf. Possibilità di siepe sul lato interno.

b) La recinzione, di tipo "B" (parte fronteggiante gli spazi pubblici attrezzati a parco e parcheggi - versante sud-ovest della scheda norma) deve essere realizzata con muretto in cls o in muratura con finitura ad intonaco sui due lati, sormontato da copertina in pietra o cemento e ringhiera metallica di disegno semplice o del tipo a pannello schermante, con muretto di altezza preferibilmente pari a 0,10 m, e comunque non superiore a max 0,50 m, calcolati rispetto alla quota di sistemazione finale interna alle Sf. Possibilità di siepe sul lato interno.

c) La recinzione di tipo "C" (in corrispondenza dei confini delle Sf, sui versanti nord-ovest, nord-est, sud-est, e parte di recinzione fronteggiante la strada pubblica nella sola parte verso sud-ovest), deve essere realizzata con paletti in ferro e rete metallica, con siepe sul solo lato interno alle Sf; le maglie della rete devono avere una dimensione tale da consentire il passaggio verso l'esterno delle foglie della siepe.

d) La recinzione di tipo "C'" (in corrispondenza del confine fra le due Sf - eccetto le eventuali parti occupate dalla costruzione degli edifici

se in aderenza), deve essere realizzata con paletti in ferro e rete metallica, con siepe su uno o ambo i lati delle Sf, anche con possibilità di realizzazione di muretto con altezza max 0,50 dalla quota di sistemazione delle Sf.

2. L'altezza massima delle recinzioni deve essere di 1,80 m.
3. Le colonnine e le pensiline di delimitazione degli accessi carrabili e pedonali devono essere realizzate con gli stessi materiali. Per motivi di sicurezza, eventuali cancelli carrabili (a scorrere motorizzati) possono essere del tipo a maglie chiuse, possibilmente con le stesse caratteristiche tipologiche delle adiacenti recinzioni.
4. Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto degli schemi tipologici facenti parte del presente piano attuativo della scheda norma 14, loc.Ferratelle, (tav. n. 6 degli elaborati grafici).