



COMUNE DI GUBBIO

PIANO ATTUATIVO n. 01 Variante

MACROAREA DI PADULE STAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Geom. Umberto Battistelli

IL PROGETTISTA

Ing. Francesco Pes

Elab.

B

Oggetto

Norme tecniche d'attuazione

Data

Febbraio 2023

Indice

TITOLO I	- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	3
Capo I	- Generalità	4
Art. 1	- <i>Ambito di applicazione</i>	4
Art. 2	- <i>Norme generali</i>	4
Art. 3	- <i>Contenuti</i>	4
Art. 4	- <i>Elaborati</i>	5
Capo II	- Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici	6
Art. 5	- <i>Superficie territoriale</i>	6
Art. 6	- <i>Superficie fondiaria</i>	6
Art. 7	- <i>Area di sedime</i>	6
Art. 8	- <i>Perimetro di un edificio</i>	6
Art. 9	- <i>Quota di spiccato</i>	6
Art. 10	- <i>Linea di spiccato</i>	7
Art. 11	- <i>Superficie utile coperta</i>	7
Art. 12	- <i>Superficie lorda di pavimento o superficie totale lorda di calpestio</i>	8
Art. 13	- <i>Altezza di un edificio</i>	8
Art. 14	- <i>Altezza di una facciata di un edificio</i>	9
Art. 15	- <i>Altezza utile di un piano e di un locale di un edificio</i>	9
Art. 16	- <i>Opere pertinenziali</i>	10
Art. 17	- <i>Distanze tra edifici</i>	11
Art. 18	- <i>Distanze dai confini</i>	12
Art. 19	- <i>Distanze dalle strade</i>	13
Art. 20	- <i>Coefficiente di conversione volumetrica</i>	13
Art. 21	- <i>Superficie permeabile e superficie impermeabile</i>	13
Capo III	- Disciplina del piano attuativo	15
Art. 22	- <i>Norme generali</i>	15
Art. 23	- <i>Indicazioni urbanistiche</i>	15
Art. 24	- <i>Tipologie edilizie</i>	15
Art. 25	- <i>Parametri ecologici</i>	16
Art. 26	- <i>Caratteristiche dimensionali dell'ambito</i>	16
Art. 27	- <i>Caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso di ogni Sf</i>	16
Art. 28	- <i>Distanze e ambito di variabilità della forma planimetrica degli edifici</i>	18
Art. 29	- <i>Accorpabilità delle SF</i>	18
Art. 30	- <i>Viabilità veicolare e parcheggi</i>	18
Art. 31	- <i>Verde pubblico</i>	18
Art. 32	- <i>Sede per la raccolta dei rifiuti</i>	19
Art. 33	- <i>Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	19
Capo IV	- Disciplina delle opere di urbanizzazione primaria	20
Art. 34	- <i>Norme generali</i>	20
Art. 35	- <i>Incidenza delle opere di urbanizzazione primaria</i>	20
Art. 36	- <i>Responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	21
Art. 37	- <i>Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	21
Art. 38	- <i>Costi delle opere di urbanizzazione primaria</i>	22
Art. 39	- <i>Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	22
Art. 40	- <i>Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	23
Art. 41	- <i>Tecnico responsabile dell'ambito</i>	23
Art. 42	- <i>Modalità di realizzazione del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi e della sede per la raccolta dei rifiuti</i>	23

Art. 43	- Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio	24
Art. 44	- Modalità di realizzazione del verde pubblico	24
Art. 45	- Modalità di realizzazione della rete idrica e dell'impianto antincendio	24
Art. 46	- Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue	25
Art. 47	- Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica	25
Art. 48	- Modalità di realizzazione della rete di adduzione del metano	25
Art. 49	- Modalità di realizzazione della rete telefonica	25
Art. 50	- Modalità di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione	25
Capo V	- Disciplina dell'edificazione	27
Art. 51	- Norme generali	27
Art. 52	- Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti	27
Art. 53	- Fondazioni	27
Art. 54	- Strutture portanti verticali	27
Art. 55	- Strutture portanti orizzontali	28
Art. 56	- Coperture	28
Art. 57	- Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati	28
Art. 58	- Finiture esterne	28
Art. 59	- Finiture esterne delle opere pertinenziali	29
Art. 60	- Finiture interne	29
Art. 61	- Coibentazione degli edifici	29
Art. 62	- Impianti tecnologici	29
Art. 63	- Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile	30
Art. 64	- Abbattimento delle barriere architettoniche	30
Art. 65	- Sistemazioni esterne	30
Art. 66	- Recinzioni	31

TITOLO I

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Capo I

Generalità

Capo II

Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

Capo III

Disciplina del piano attuativo

Capo IV

Opere di urbanizzazione primaria

Capo V

Disciplina dell'edificazione

Capo I **Generalità**

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, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ricadenti nel pap 01, macroarea di Padule stazione.

2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici, sono censite al N.C.T. al:

- foglio 264; partt. 1086 ex 268-269-1087-1095-1096, 1088, 1089, 1092, 1094, 1097, 1313 ex 1090/r, 1314 ex 1090/r, 1547/r ex 434/r, 1547/r ex 434/r, 1548 ex 434/r, 1552 ex 434/r, 1553 ex 434/r, 1554 ex 434/r, 1555 ex 434/r, 1556 ex 434/r, 1557 ex 1093/r, 1558 ex 1093/r, 1559 ex 1093/r, 1560 ex 1093/r, 1561 ex 1093/r, 1562 ex 1093/r, 1563 ex 1093/r, 1564 ex 1093/r, 1565 ex 1093/r, 1566 ex 1091/r, 1567 ex 1091/r, 1568 ex 1091/r, 1569 ex 1091/r, 1570 ex 547/r, 1571 ex 547/r, 1572 ex 547/r, 1573 ex 547/r, 1575 ex 551/r, 1576 ex 551/r, 1577 ex 551/r, 1578 ex 551/r, 1579 ex 551/r, 1773 ex 434/r;
- foglio 295; partt. 47, 263, 264, 265, 266, 267, 272, 273 ex 275, 274, 276, 278, 501 ex 277/r, 502 ex 277/r, 511 ex 270/r, 512 ex 270/r, 513 ex 270/r, 515 ex 271, 516 ex 271, 517 ex 271, 518 ex 271.

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.

3. La legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 deve essere applicata, per quanto applicabile, in sede di perfezionamento dei titoli abilitativi.

Art. 3 *Contenuti*

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 per attività 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 è costituito dai seguenti elaborati :

- 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 : Piano particellare - elenco ditte;
- Elab.F : Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria;
- Elab.G : Elenco prezzi unitari;
- Elab.H : Computo metrico estimativo - quadro economico;
- Elab.I : Disciplinare descrittivo degli elementi tecnici;
- Elab.L : Schema di convenzione;
- Elab.M : Documentazione fotografica;
- Elab.N : Dichiarazione di conformità;
- Tav.01 : Sintesi delle previsioni urbanistiche;
- Tav.01A : Sintesi della variante;
- Tav.02 : Piano quotato;
- Tav.03 : Profili;
- Tav.04 : Planivolumetrico;
- Tav.05 : Planimetria generale;
- Tav.06 : Planimetria del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi e del verde pubblico;
- Tav.07 : Particolari costruttivi del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi e del verde pubblico;
- Tav.08 : Planimetria della rete idrica e particolari costruttivi;
- Tav.09 : Planimetria del sistema di raccolta delle acque reflue 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 : Planimetria dell'impianto di pubblica illuminazione e particolari costruttivi;
- Tav.14 : Arredo urbano.

Capo II

Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

Art. 5 *Superficie territoriale*

1. Per superficie territoriale (St) si intende la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e/o dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, 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. Per superficie fondiaria (Sf) si intende la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal piano attuativo alle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 7 *Area di sedime*

1. Per area di sedime (As) si intende l'area 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 entro terra non ricoperte superiormente da terreno vegetale contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,50 m rispetto al piano di copertura della costruzione.

2. Sono escluse dalla misurazione, dell'area di sedime, 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 aventi altezza non superiori a 2 m rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.

Art. 8 *Perimetro di un edificio*

1. Per perimetro di un edificio (Pe) si intende il perimetro delimitato da qualunque struttura edificata fuori terra o entrotterra, con esclusione di 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. Devono, altresì, essere escluse le scale esterne, se aventi altezza non superiori a 2 m rispetto alla linea di spiccato dell'edificio ed, eventuali, intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a 1,50 m esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio.

Art. 9 *Quota di spiccato*

1. Per quota di spiccato (Qs) si intende 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 la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato, mediante sbancamenti e/o rilevati.

Art. 10

Linea di spiccato

1. Per linea di spiccato (Ls) si intende la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccato, lungo il perimetro esterno dell'edificio.

Art. 11

Superficie utile coperta

1. Per superficie utile coperta (Suc), misurata in mq, si intende la sommatoria, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, che devono essere calcolate con le seguenti modalità:

- a. nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani, o parti di essi, di edifici ecceda i 3,50 m, la superficie utile coperta deve essere conteggiata dividendo il relativo volume per 3,50;
- b. la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati deve essere calcolata 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'art. 13, comma 3, lett. c. La superficie delle pareti fuori terra deve essere misurata rispetto alla linea di spiccato.

2. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non devono essere conteggiati:

- a. la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, eccedente 0,30 m di spessore al finito, per uno spessore massimo da escludere di 0,30 m a condizione che la sezione muraria complessiva non deve includere intercapedini vuote eccedenti 0,05 m di spessore. Nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità deve essere dimostrata con specifica relazione firmata da un tecnico abilitato, è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 0,20 m;
- b. 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, extracorsa 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) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;
- c. 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 ovvero per scelta progettuale, purchè la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;
 2. secondo le seguenti modalità:
 - i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% dell'area di sedime del relativo piano;

- 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;
 - 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;
- d. i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche che non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- e. i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di 20 mq per ogni piano;
- f. 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 1,80 m;
- g. le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'art. 16, comma 2, lett. c), punti 1) e 2) nei limiti di 30 mq di Suc ovvero del 5% della Suc complessiva di ogni edificio;
- h. le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore 1,50 m esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;
- i. i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di cui all' art. 16, comma 2, lett. c), punto 5);
- j. i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
- k. le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali.

Art. 12

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. 13

Altezza di un edificio

1. Per altezza di un edificio (Ae) si intende la distanza massima verticale misurata nel modo seguente:

- a. nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea 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 35%, l'altezza dell'edificio deve essere misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio;
- b. nel caso di edifici con coperture piane, è la distanza intercorrente tra la linea di

spiccato 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 0,10 m. Qualora l'altezza del parapetto superi 1,20 m, rispetto al piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio deve essere misurata con riferimento alla sommità del parapetto.

2. Per edifici con particolare articolazione planovolumetrica 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 (vani scala, extracorsa 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 interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a 5 m, 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 siano prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli.

Art. 14

Altezza di una facciata di un edificio

1. Per altezza di una facciata di un edificio (Af) si intende 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'art. 13, comma 2.

2. Nella media di cui al comma 1 non si deve tener 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. 15

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

1. Per altezza utile di un piano o di un locale di un edificio (Au) si intende 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 devono essere calcolate, 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. 16 **Opere pertinenziali**

1. Per opere pertinenziali (Op) si intendono 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 m dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno della Sf 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, nel rispetto delle caratteristiche di cui al comma 1, devono essere così differenziate:

- a. opere pertinenziali di cui all'art. 7, comma 1, lett. d) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, eseguibili senza titolo abilitativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo:
 1. i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (quali acqua, telefono, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi una Suc non superiore a 3 mq ed altezza non superiore a 1,80 m;
 2. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità;
 3. i pannelli solari senza serbatoio di accumulo;
 4. gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
 5. le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche che, non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte prima e seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché gli immobili di cui all'art. 4, comma 2, della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 e quelli di interesse storico, architettonico e culturale riportati nell'ALLEGATO B delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Tali opere non devono riguardare elementi strutturali né comportare la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma di un edificio;
 6. i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di Suc non superiore a 4 mq e altezza non superiore a 2 m;
 7. le serre che non comportano trasformazione permanente del suolo, destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie, aventi una Suc non superiore a 20 mq. Tali serre devono essere realizzate con strutture leggere a carattere precario, materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente. Il rivestimento o la tamponatura possono essere effettuati con tendaggi plastici

- trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non può superare 3,50 m;
8. le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 9. l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13 mc, purché completamente interrati;
 10. i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
 11. le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
- b. opere pertinenziali ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), punto 6) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, ma sottoposte a denuncia di inizio attività:
1. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a 3.000 mq;
 2. le opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati, come previsto all'art. 20, comma 1, lett. d) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1;
 3. i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
 4. l'installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo;
 5. l'installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lett. a), punto 9), a condizione che siano adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
 6. le tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
 7. le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;
 8. l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all'art. 12, comma 5, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e del decreto ministeriale 19 febbraio 2007 e relative disposizioni regionali;
- c. opere pertinenziali ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), punto 6) della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, sottoposti a permesso di costruire:
1. le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
 2. i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lett. a), punto 1);
 3. i muri di sostegno;
 4. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici;
 5. 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 6 mq.

Art. 17

Distanze tra edifici

1. Per distanza tra edifici (De) si intende il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre 1 m.

2. Negli interventi di MO, MS MS1, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 e RE5 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 che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell' art. 16, comma 2, lett. b) e c), 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).

4. 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 2 m.

5. Per le opere pertinenziali di cui all' art. 16, comma 2, lett. a) e per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, devono essere applicate le disposizioni del codice civile.

Art. 18

Distanze dai confini

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

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;
- b. dai confini: 3 m nel caso di edifici che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell' art. 16, comma 2, lett. b) e c), aventi altezza non superiore a 2,40 m;
- c. dagli ambiti o zone edificabili ed altro 5 m;
- d. 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;
- 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 2 m di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a 2 m, deve essere rispettata una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i 2 m, ferma restando la possibilità di realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera alla sommità del muro medesimo.

3. Per gli edifici e 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 titolari della proprietà, da presentare al Comune, fermo restando il rispetto delle Disposizioni di cui all' art. 17.

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. Ai fini della distanza dai confini non si conteggiano gli extraspessori murari, finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti, necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di 0,05 m.

6. La distanza minima tra la sporgenza massima delle strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, ed il confine di proprietà non deve essere inferiore a 3 m.

7. Per le opere pertinenziali di cui all'art. 16, comma 2, lett. a) e per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, devono essere applicate le disposizioni del codice civile.

Art. 19

Distanze dalle strade

1. Per distanza dalle strade (Ds) si intende il segmento orizzontale, valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio ed il confine della sede stradale, che comprende la carreggiata, i marciapiedi, le piste ciclabili, le opere di sostegno e le fasce di pertinenza destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria del territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e relative disposizioni attuative.

2. La distanza minima non derogabile tra edifici ed il confine stradale 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.

Art. 20

Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in mq della Suc per ottenere il valore in mc di un edificio è stabilito pari a 3.

Art. 21

Superficie permeabile e superficie impermeabile

1. Per superficie permeabile (Sp) si intende la parte di superficie fondiaria (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 che non compromettono la permeabilità del terreno quali 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 interrato 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 intende quella con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per la quale comunque, devono essere previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

Capo III **Disciplina del piano attuativo**

Art. 22 *Norme generali*

1. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:

- Elab. A : Relazione tecnico - urbanistica;
- Elab. B : Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 02 : Piano quotato;
- Tav. 03 : Profili;
- Tav. 04 : Planivolumetrico;
- Tav. 05 : Planimetria generale;
- Tav. 14 : Arredo urbano.

2. La validità del presente piano attuativo è di 10 anni, a partire dalla data di approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 23 *Indicazioni urbanistiche*

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

- il limite del piano attuativo;
- la quota di spiccato (Qs);
- la superficie fondiaria (Sf);
- l'area di sedime (As);
- l'altezza (Ae);
- le tipologie edilizie;
- l'individuazione planimetrica degli edifici;
- l'allineamento;
- i fili fabbricativi;
- la viabilità veicolare;
- i percorsi pedonali;
- i parcheggi;
- i posti auto da riservarsi agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili;
- il verde pubblico;
- la sede per la raccolta dei rifiuti.

Art. 24 *Tipologie edilizie*

1. Le tipologie edilizie sono le seguenti:

a*:

- edifici con destinazione d'uso produttiva e specificatamente: Pi1, Pi2, Pi3, Pi4, Pa1, Pa2, Pa3, Pa4, Pa5, Pa6 e C1;
- As: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27;
- Ae: 9 m o esistente;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3;
- piani seminterrati: vietati;
- piani interrati: ammessi;
- utilizzazione dei piani interrati: garages, Pi2 e Pa4;

a**:

- cabina elettrica;
- As = 11,00 mq;
- Ae: 3 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: 1;
- piano interrato ammesso, di pari Pe del piano terra, come pertinenza.

2.I piani interrati devono avere, come dimensione massima, lo stesso perimetro dell'edificio (Pe) sovrastante e possono essere realizzati solo subordinando l'approvazione del progetto all'assunzione di responsabilità, da parte del titolare della proprietà, degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano interrato.

Art. 25

Parametri ecologici

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

- a. IP: 30% Sf libera;
- b. DA: 1/40 mq Sf libera;
- c. DAr: 2/70 mq Sf libera.

Art. 26

Caratteristiche dimensionali dell'ambito

1. Il piano attuativo prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

- St dell'ambito: 100.319,06 mq;
- Sf complessiva: 73.038,52 mq;
- As complessiva: 29.488,19 mq;
- aree per parcheggi: 13.299,51 mq;
- aree per verde pubblico: 6.386,17 mq;
- SLP attribuita alle diverse destinazioni d'uso:
 - a. SLP commerciale: 1.240,00 mq, con la destinazione d'uso C1;
 - b. SLP produttiva: 88.464,57 mq, con le seguenti destinazioni d'uso: Pi1, Pi2, Pa1, Pa2, Pa3 e Pa4;
 - c. SLP produttiva: 1.412,34 mq, con le seguenti destinazioni d'uso: Pi4 e Pa6;
 - d. SLP produttiva: 2.004,23 mq, con le seguenti destinazioni d'uso: Pi3 e Pa5;
- Ae: 9 m o esistente.

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:

Sf n.	Sf mq	As mq ₁	Ae m ₂	Suc mq ₃	SLP commerciale mq ₄	SLP Pi4/Pa6 mq ₅	SLP Pi3/Pa5 mq ₆
1	3245,53	1119,00	9,00	3357,00	120,00	100,00	50,00
2	2422,99	1119,00	9,00	3357,00	120,00	100,00	50,00
3	5611,69	1724,23	9,00 o es.	5172,69	300,00	98,24	119,67
4	2382,78	746,00	9,00	2238,00	0,00	100,00	50,00
5	2275,77	1119,00	9,00	3357,00	50,00	100,00	50,00
6	8369,64	3982,00	9,00	11946,00	320,00	100,00	200,00
7	6909,02	2465,00	9,00 o es.	7395,00	200,00	100,00	500,00
8	8002,57	2177,89	9,00 o es.	6533,67	0,00	197,15	313,40
9	28250,30	13071,57	9,00 o es.	39214,71	0,00	186,98	541,16
10	3033,56	934,80	9,00	2804,40	50,00	0,00	50,00
11	3470,38	939,88	9,00 o es.	2819,64	80,00	330,00	80,00
11A	1273,30	517,27	9,00	1551,8	40,00	165,00	40,00
11B	1261,37	512,43	9,00	1537,2	40,00	165,00	40,00

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

1. in ogni Sf possono essere insediate più attività, affini e igienicamente compatibili, nel rispetto di tutte le disposizioni normative. Per l'insediamento di attività che comportino scarichi industriali devono essere previsti pre-trattamenti ai sensi e nel rispetto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e della deliberazione della Giunta regionale n. 1171 del 9 luglio 2007 e, inoltre, deve essere richiesta l'autorizzazione allo scarico;
2. per comprovati motivi, legati all'apparato produttivo aziendale, in assenza di soluzioni alternative, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, gli impianti tecnologici, esterni agli edifici, possono avere una Ae di 20 m;
3. i valori riportati nella colonna rappresentano i valori massimi realizzabili, nel rispetto della As, nella Sf di riferimento;
4. possono essere realizzate SLP per attività commerciali, pari a quanto riportato per ogni singola Sf. Possono essere realizzate SLP maggiori, comunque fino ad un massimo di 300 mq, per ogni Sf, previa monetizzazione, della differenza, degli spazi al servizio degli insediamenti per attività;
5. può essere realizzato un alloggio, a servizio dell'attività di produzione industriale o a servizio dell'attività artigianale, per ogni Sf, della SLP massima di 100 mq. Tale alloggio deve essere realizzato all'interno dell'edificio destinato ad attività produttiva;
6. possono essere realizzati uffici a servizio dell'attività di produzione industriale e a servizio dell'attività artigianale, pari a quanto riportato per ogni singola Sf. Possono essere realizzate SLP maggiori, comunque fino ad un massimo di 300 mq, per ogni Sf, previa monetizzazione, della differenza, degli spazi al servizio degli insediamenti per attività.

3. Per l'attivazione di ogni insediamento (una o più Sf), deve essere realizzata prioritariamente almeno il 20% della As produttiva. La realizzazione delle SLP relative alle seguenti destinazioni d'uso: C1, Pi3, Pi4, Pa5 e Pa6, deve avvenire successivamente o al massimo contemporaneamente.

Art. 28

Distanze e ambito di variabilità della forma planimetrica degli edifici

1.L'edificio, all'interno della Sf, deve rispettare le De, le Dc e le Ds.

2.Sono ammesse articolazioni planimetriche dell'edificio all'interno dei fili fabbricativi, fermo restando la As massima.

Art. 29

Accorpabilità delle Sf

1.Può essere realizzato un unico edificio su più Sf accorpate alle seguenti condizioni:

- a. deve essere rispettato l'allineamento, escluso quello contiguo alle Sf da accorpate;
- b. devono essere rispettati i fili fabbricativi, esclusi quelli contigui alle Sf da accorpate;
- c. deve essere rispettata l'area di sedime (As) massima, che non deve essere superiore alla somma delle As di ogni singola Sf accorpata;
- d. la SLP commerciale massima, non deve essere superiore alla somma della SLP commerciale prevista in ogni singola Sf accorpata;
- e. può essere realizzato un solo alloggio (Pi4, Pa6) al servizio dell'attività di produzione industriale o al servizio dell'attività artigianale, della SLP massima riportata nella tabella di cui all'art. 27. Tale alloggio deve essere realizzato all'interno dell'edificio destinato ad attività produttiva;
- f. la SLP per le destinazioni d'uso (Pi3, Pa5) di esclusiva pertinenza dell'attività produttiva ed al servizio della stessa, non deve essere superiore alla somma delle SLP per le stesse destinazioni d'uso previste in ogni singola Sf accorpata.

Art. 30

Viabilità veicolare e parcheggi

1.La viabilità interna all'ambito è prevista a doppio senso di circolazione.

2.L'accesso carrabile alle Sf deve avvenire dalla viabilità 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 interagire con le aree per parcheggi e per verde pubblico.

3.Le aree per parcheggi, previste nel piano attuativo, hanno una superficie complessiva di mq. 13.299,51, così suddivise:

- P1: 3.080,03 mq;
- P2: 1.036,27 mq;
- P3: 3.189,21 mq;
- P4: 1.034,75 mq;
- P5: 969,59 mq;
- P6: 1.440,73 mq;
- P7: 1.599,40 mq;
- P8: 949,54 mq: quail standard del piano attuativo n. 02

4.Sono previsti n. 21 posti auto, di larghezza non inferiore a 3,20 m, 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.

Art. 31

1. Le aree per verde pubblico devono essere servite da percorsi pedonali e trattati 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 verde pubblico devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

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

3. Le aree per verde pubblico, previste nel piano attuativo, hanno una superficie complessiva di mq. 6.386,17, così suddivise:

- V1 : 666,89 mq;
- V2 : 13,01 mq;
- V3 : 13,45 mq;
- V4 : 44,70 mq;
- V5 : 2.411,33 mq;
- V6 : 90,36 mq;
- V6a : 45,01 mq;
- V6b : 6,60 mq;
- V6c : 9,82 mq;
- V7 : 84,98 mq;
- V8 : 60,13 mq;
- V9 : 1.617,24 mq;
- V10 : 1.262,04 mq.
- V11 : 60,61 mq.

Art. 32

Sede per la raccolta dei rifiuti

1. Nel piano attuativo è previsto uno spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

Art. 33

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico (parcheggi, 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 *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.
3. Le opere di urbanizzazione primaria possono essere realizzate anche per stralci funzionali. In tal caso il titolare della proprietà, di una o più Sf, deve realizzare la parte di opere di urbanizzazione primaria, stabilita dal Comune, anche se l'importo è superiore a quanto spettante secondo la percentuale di incidenza riportata nella Tabella di cui all'art. 35.
4. Qualora, per l'attivazione di una o più Sf, venissero realizzate opere di urbanizzazione primaria maggiori di quanto spettante, sulla base della Tabella riportata all'art. 35, il titolare della proprietà deve essere rimborsato. Il rimborso, che deve avvenire nel momento in cui si attiveranno le altre Sf, deve essere quantificato dal Comune, in sede di convenzione, tenendo conto del prezzario regionale di riferimento, dei ribassi d'asta e di quanto altro ritenuto necessario.
5. I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, entro e non oltre 360 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse, con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
6. La denuncia di inizio attività, relativa alle costruzioni previste nella singola Sf, non può essere presentata prima della data di stipula della relativa convenzione. In caso contrario deve essere dichiarata irricevibile.
7. 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, relative alle Sf di riferimento, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 35 *Incidenza delle opere di urbanizzazione primaria*

1. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria incide sulle singole Sf secondo quanto riportato nella seguente Tabella:

Sf n.	% di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria	note
1	4,10	
2	3,54	
3	6,73	la convenzione del 29.10.2008, repertorio 71031/21991 e l'atto d'obbligo del 01.12.2008, repertorio 74339/22191, devono essere sostituiti da nuova convenzione, redatta nel rispetto del presente piano attuativo
4	2,88	
5	3,44	
6	12,43	
7	8,86	la convenzione del 29.10.2008, repertorio 71031/21991 e l'atto d'obbligo del 01.12.2008, repertorio 74339/22191, devono essere sostituiti da nuova convenzione, redatta nel rispetto del presente piano attuativo
8	9,11	il Comune di Gubbio deve intervenire realizzando, nel tempo, opere di urbanizzazione per un importo di € 14.033,75, aggiornati alla data di realizzazione, essendo stati pagati gli oneri a seguito di titoli abilitativi
9	41,33	la convenzione del 10.08.1991, repertorio 144100/30521, deve essere sostituita da nuova convenzione, redatta nel rispetto del presente piano attuativo
10	3,64	
11	3,94	

Art. 36

Responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1.I titolari della proprietà devono nominare il responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e darne comunicazione scritta al Comune.

2.Il responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che può coincidere con il tecnico responsabile dell'ambito, con il progettista o con il direttore dei lavori, deve, tra l'altro, rispettare quanto previsto all'art. 10 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 37

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. Dopo la stipula della convenzione deve essere approvato, con permesso di costruire, il progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, e/o da eventuali prescrizioni, al progetto definitivo.

3. Sulla base del progetto esecutivo deve essere espletato il procedimento di evidenza pubblica di cui agli artt. 57 e 122 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni, invitando almeno 5 soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

4. L'elenco dei soggetti invitati e il nominativo del vincitore devono essere pubblicati sul sito del Comune.

5. 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. 38

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 (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.

5. Il ribasso ottenuto in sede di gara deve essere tenuto in considerazione per la determinazione degli oneri scomputati a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 39

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. In convenzione, sulla base della quantità di opere di urbanizzazione primaria, devono essere stabiliti i tempi di realizzazione decorrenti dalla data di stipula della

convenzione.

2. Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria 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 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. 40

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. 41

Tecnico responsabile dell'ambito

1. I titolari della proprietà, prima della stipula della convenzione, devono nominare il tecnico responsabile dell'ambito e darne comunicazione scritta al Comune.

2. Il tecnico responsabile dell'ambito deve:

- a. garantire l'attivazione dell'ambito, sia per la parte pubblica che per la parte privata, nel rispetto degli strumenti urbanistici, comunque denominati, e più in generale delle normative vigenti;
- b. disciplinare e verificare la corretta manutenzione ordinaria degli spazi pubblici, ad uso pubblico e privati;
- c. individuare e segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamenti alla normativa vigente.

Art. 42

Modalità di realizzazione del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi e della sede per la raccolta dei rifiuti

1. Lo "spazio strada" deve essere definito su entrambi i lati. Inoltre devono essere poste in opera le caditoie per la raccolta delle acque.

2. Il sottofondo stradale deve essere realizzato a regola d'arte, mentre la finitura superficiale deve essere realizzata mediante asfaltatura con binder, di tipo chiuso, di spessore 8 cm e tappetino di usura dello spessore non inferiore a 4 cm.

3. I percorsi pedonali (marciapiedi) devono essere realizzati in c.l.s. spazzolato, con granulometria mista e fine, e opportunamente delimitati da cordoli.

4. Lo spazio per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata deve essere realizzato con sottofondo in calcestruzzo dello spessore di 12 cm e rete elettrosaldata del diametro di mm 8, con finitura superficiale in c.l.s.. Inoltre deve essere contornato, per quanto possibile, da 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

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.

2. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a 50 posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque bianche o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione venga realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno.

3. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a 50 posti auto è obbligatoria la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione degli oli inquinanti.

4. Per la realizzazione di parcheggi 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. 44

Modalità di realizzazione del verde pubblico

1. Le aree destinate a verde pubblico devono essere sistemate secondo quanto previsto all'art. 31. Inoltre devono essere messi a dimora alberi ed 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. 45

Modalità di realizzazione della rete idrica 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.

2. La rete idrica deve essere realizzata con tubazioni in Pead PN16 DN 125 e DN 110.

3. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singolo edificio, devono essere collocati sul perimetro delle Sf, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di un apposito

alloggiamento che ne garantisca la protezione.

4.L'impianto antincendio deve essere realizzato con idranti soprasuolo e/o sottosuolo con attacco motopompa VV.F./UNI 70 o UNI 100. Gli idranti devono essere collocati a, circa, 60 m l'uno dall'altro, coprendo la St.

Art. 46

Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue

1.La St deve essere servita da un sistema di raccolta con condotte separate sia per acque bianche che per acque nere.

2.Le condotte delle acque nere devono essere allacciate al collettore principale comunale idoneo e realizzate con tubazioni in PVC del diametro minimo di 200 mm, opportunamente rinfiancate con sabbia.

3.Le condotte delle acque bianche devono essere realizzate con tubazioni in PVC del diametro minimo di 200 mm, opportunamente rinfiancate con sabbia.

4.Tutte le tubazioni sia delle acque bianche che delle acque nere devono essere rese ispezionabili, mediante pozzetti delle dimensioni esterne di 80 x 80 cm con sovrastante chiusino di copertura in ghisa. Tali pozzetti devono essere posti obbligatoriamente nei punti di incrocio e nei cambi di direzione, e in caso di tubazioni rettilinee ad una distanza variabile da 50 a 80 m circa.

Art. 47

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. 48

Modalità di realizzazione della rete di adduzione del 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, devono essere collocati sulla parte di Sf, confinante con la viabilità veicolare o pedonale, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

Art. 49

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. 50

Modalità di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione

1. L'impianto di pubblica illuminazione deve essere realizzato in modo da illuminare la viabilità veicolare, i percorsi pedonali, i parcheggi e, per quanto possibile, il verde pubblico.
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, lampade ad alto rendimento 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. 51

Norme generali

1. La progettazione degli edifici deve tener conto degli standards 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 devono essere individuati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Art. 52

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. 53

Fondazioni

1. Le fondazioni possono essere realizzate in muratura continua, in c.a. continue, 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, 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. 54

Strutture portanti verticali

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

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

3. In tutti i tipi di strutture gli extraspessori, necessari per la coibentazione degli edifici, devono essere dimensionati secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Art. 55

Strutture portanti orizzontali

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

Art. 56

Coperture

1. Le coperture possono essere sia piane che a falde inclinate. E' consigliata la realizzazione del "tetto verde".

2. Le coperture a falde inclinate devono avere una pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi, coppitegola, tegole olandesi, tegole portoghesi) e/o in rame anche preossidato.

3. Sulle coperture possono essere installati pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici, sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

Art. 57

Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati

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

Art. 58

Finiture esterne

1. Per ottenere un'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. Possono essere previsti sistemi per l'oscuramento e l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio.

4. Le pareti verticali possono essere realizzate:

- a. in laterizio a faccia a vista;
- b. intonacate;
- c. con pannelli prefabbricati;
- d. con materiali diversi.

Le pareti verticali realizzate secondo quanto previsto ai punti b, c, d, devono essere tinteggiate in bianco o grigio.

5. La colorazione di ogni singolo edificio deve essere stabilita dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

6. Gli infissi, che devono essere uniformi sia nei materiali che nel colore per ogni edificio, possono essere realizzati in legno (è sconsigliato l'uso di legnami di origine tropicale), in alluminio preverniciato o in metallo, tinteggiati di bianco, verde, grigio o blu.

7. Possono essere previsti sistemi per l'oscuramento quali persiane in legno o in alluminio preverniciato, oppure avvolgibili in p.v.c.. I colori devono essere uguali a quelli degli infissi. Sono consentiti anche sistemi per l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio.

8. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati in rame o altro.

Art. 59

Finiture esterne delle opere pertinenziali

1. Per ottenere un'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. 60

Finiture interne

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

Art. 61

Coibentazione degli edifici

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

Art. 62

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. Possono essere

previste rubinetterie 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, si può prevedere l'utilizzo di cogeneratori, termopompe, ecc.. Qualora venisse realizzato un impianto di riscaldamento centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee per l'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

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

Art. 63

Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile

1.Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato per garantire una copertura non inferiore al 50% del fabbisogno annuo dell'abitazione e/o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.

2.Negli edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale e/o artigianale, nonché ad attività direzionali, commerciali e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a 5 kW, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

Art. 64

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 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.

Art. 65

Sistemazioni esterne

1. Nelle Sf libere possono essere realizzati:

- parcheggi;
- percorsi pedonali e carrabili;
- verde privato;
- impianti per la distribuzione dei carburanti per uso autotrazione, ad esclusivo uso privato, comunque nel rispetto delle normative vigenti;
- impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico): e similari, comunque nel rispetto dell'IP previsto all'art. 25,