

CAPO PRIMO

GENERALITA'

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme, in applicazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa, disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione, salvo piccole modifiche, delle aree ricomprese nella scheda norma 10, macroarea di Ferratelle.

2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici allegati, risultano individuate al N.C.T. al:

- foglio 256, particelle nn. 634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660;
- foglio 257, particelle nn. 956-942-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972.

ARTICOLO 2 - NORME GENERALI

1. Devono essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

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 in sede di presentazione dei titoli abilitativi riferiti alla costruzione degli edifici ricompresi nell'ambito.

4. Per il recupero delle acque piovane, da utilizzare per irrigare gli spazi pubblici attrezzati a parco, deve essere realizzata una cisterna da, almeno, 3.000 litri, mentre all'interno delle SF deve essere realizzata una cisterna da, almeno, 2.500 litri per ogni unità abitativa.

5. In ogni singola SF possono essere applicati incrementi premiali della SUC-Urb, fino ad un massimo del 6%, nel rispetto dell'art. 136 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa. Pertanto, nel piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, possono essere applicati, complessivamente, incrementi premiali per un massimo di mq 145,03 di SUC-Urb, nel rispetto delle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali.

ARTICOLO 3 - CONTENUTI

1. Il piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

ARTICOLO 4 - ELABORATI

1. Il piano attuativo, della scheda norma 10-variante 01, macroarea di Ferratelle, è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. a: RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA (variante 01);

- Elab. b: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (variante 01);
- Elab. c: RELAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E GEOTECNICA (copia di quella approvata con DD 183/2009);
- Elab. d: PIANO PARTICELLARE: PLANIMETRIA-ELENCO DITTE (variante 01);
- Elab. e: RELAZIONE TECNICA (variante 01);
- Elab. f: ELENCO PREZZI (variante 01);
- Elab. g: ANALISI PREZZI (variante 01);
- Elab. h: COMPUTO METRICO IN VARIANTE E QUADRO ECONOMICO COMPARATIVO;
- Elab. i: DISCIPLINARE DESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI TECNICI (variante 01);
- Elab. l: SCHEMA DI CONVENZIONE (variante 01);
- Elab. m: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL TECNICO (variante 01);
- Elab. n: RETE IDRICA DI ADDUZIONE-ELENCO PREZZI (variante 01);
- Elab. o: RETE IDRICA DI ADDUZIONE-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO QUADRO ECONOMICO (variante 01);
- Tavola n. 1: INQUADRAMENTO URBANISTICO-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (variante 01);
- Tavola n. 2: PLANIVOLUMETRICO (variante 01);
- Tavola n. 3: PLANIMETRIA GENERALE (variante 01);
- Tavola n. 4: PIANO QUOTATO, PROFILI STATO-ATTUALE (variante 01);
- Tavola n. 5: PIANO QUOTATO, PROFILI STATO-TRASFORMATO (variante 01);
- Tavola n. 6: PLANIMETRIA DELLA VIABILITA' CARRABILE, DEI PERCORSI PEDONALI, DEI PARCHEGGI, DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (variante 01);
- Tavola n. 7: PLANIMETRIA DELLA RETE IDRICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (variante 01);
- Tavola n. 8: PLANIMETRIA DEL SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE REFLUE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (variante 01);
- Tavola n. 9: PLANIMETRIA DELLA RETE DI ADDUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (variante 01);
- Tavola n. 10: PLANIMETRIA DELLA RETE DI ADDUZIONE DEL METANO (variante 01);
- Tavola n. 11: PLANIMETRIA DELLA RETE TELEFONICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (variante 01);
- Tavola n. 12: PLANIMETRIA DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (variante 01);
- Tavola n. 13: ARREDO URBANO (variante 01);
- Tavola n. 14: RETE IDRICA DI ADDUZIONE (variante 01);
- Tavola n. 15: INDIVIDUAZIONE 1° STRALCIO FUNZIONALE E STRALCIO DI COMPLETAMENTO (variante 01).

CAPO SECONDO

DISCIPLINA DEL PIANO ATTUATIVO DELLA SCHEDA NORMA 10, MACROAREA DI FERRATELLE

ARTICOLO 5 - NORME GENERALI

1. Il presente piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, è stato redatto in conformità alle normative vigenti e a quanto previsto nella scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, salvo piccole modifiche.

2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:

- Elab. a: RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA (variante 01);
- Elab. b: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (variante 01);
- Tavola n. 2: PLANIVOLUMETRICO (variante 01);
- Tavola n. 3: PLANIMETRIA GENERALE (variante 01);
- Tavola n. 5: PIANO QUOTATO, PROFILI STATO-TRASFORMATO (variante 01);
- Tavola n. 13: ARREDO URBANO (variante 01).
- **Tavola n. 15: INDIVIDUAZIONE 1° STRALCIO FUNZIONALE E STRALCIO DI COMPLETAMENTO (variante 01).**

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

ARTICOLO 6 - INDICAZIONI URBANISTICHE

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

- a. limite del piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle;
- b. altezza massima degli edifici (H);
- c. SUC-Urb;
- d. allineamento;
- e. ambito di variabilità della forma planimetrica;
- f. viabilità carrabile, percorsi pedonali, spazi per la sosta e posti auto per portatori di handicaps;
- g. spazi pubblici attrezzati a parco;
- h. sedi per la raccolta dei rifiuti;
- i. area da cedere;
- j. superfici fondiariae (SF);
- k. tipologie edilizie;
- l. corte esclusiva per Unità Immobiliare;**
- m. bene comune non censibile.**

ARTICOLO 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:

- a* - edifici mono o plurifamiliari, con alloggi in verticale e/o in orizzontale, con destinazione abitativa su due o più piani;
 - SUC-Urb: come riportata nella tabella di cui al comma 2;
 - H: 7,50 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - piani seminterrati e/o interrati: ammessi;

- utilizzazione dei piani seminterrati e/o interrati: garages, fondi,cantine, ecc.;
- altezza dell'intradosso del primo solaio posta a più m 0,80 m dalla quota di spiccato, relativa alla singola SF, indicata nella Tavola n. 5;

- a** - edificio lineare costituito da blocchi uniti e/o disgiunti, mono o plurifamiliari, con alloggi in verticale e/o in orizzontale, con destinazione abitativa su due o più piani;
- SUC-Urb: come riportata nella tabella di cui al comma 2;
 - H: 7,50 m;
 - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
 - piani seminterrati e/o interrati: ammessi;
 - utilizzazione dei piani seminterrati e/o interrati: garages, fondi,cantine, ecc.;
 - altezza dell'intradosso del primo solaio posta a non più di 0,80 m dalla quota di spiccato, relativa alla SF n.1, indicata nella Tavola n. 5.

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

SF n.	SF mq	SUC-Urb mq	H m	A1 mq
1	1.544,49	977,86	7,50	977,86
2	788,85	294,84	7,50	294,84
3	1.049,23	294,84	7,50	294,84
4	783,85	294,84	7,50	294,84
5	734,86	294,84	7,50	294,84
6	692,76	260,00	7,50	260,00

ARTICOLO 8 - PARAMETRI EDILIZI

1.L'altezza massima degli edifici (H) deve essere 7,50 m e deve essere calcolata secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

2.La SUC-Urb deve essere calcolata secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

3.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 di responsabilità, da parte del titolare della proprietà, degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano seminterrato e/o interrato.

4.Fuori dal perimetro, individuato al comma 3, possono essere realizzate intercapedini ventilate, completamente interrate, di profondità utile non superiore a 1,50 m e bocche di lupo. Per l'edificio ubicato sulla SF n.1 è consentita la realizzazione di una copertura unitaria ai soli fini architettonici.

5.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-Urb, anche se la rampa o le rampe di accesso verranno realizzate perpendicolarmente alle facciate degli edifici.

6.La rampa di accesso al piano seminterrato può essere realizzata anche sul confine della

SF.

ARTICOLO 9 - PARAMETRI ECOLOGICI

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

a. IP: valore massimo tra il 40% di SF e il 50% di SF libera;

b. DA: 1/40 mq di SF libera;

c. DAr: 2/70 mq di SF libera.

ARTICOLO 10 - 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 che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il 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. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

ARTICOLO 11 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AMBITO

1. Il piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

a. ST dell'ambito: 12.091,60 mq;

b. UT dell'ambito: 0,20 mq/mq;

c. SUC-Urb complessiva: 2.417,22 mq;

d. ACEA (SF complessiva): 5.594,04 mq;

e. spazi pubblici attrezzati a parco: 467,31mq;

f. parcheggi: 212,12 mq;

g. area da cedere: già ceduta con atti Notaio Enrico Matano del 24/11/2009;

h. VPE: 787,02 mq;

i. VP: 0,00 mq;

j. SUC-Urb attribuita alle diverse destinazioni d'uso:

- SUC-Urb abitativa: 2.417,22 mq, con le seguenti destinazioni d'uso: A1;

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

ARTICOLO 12 - AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA PLANIMETRICA E

DELL'UBICAZIONE DEGLI EDIFICI NELLE SF

1. Per la realizzazione degli edifici devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - a. 10 m da pareti di edifici prospicienti con una o entrambe le pareti finestrate, qualunque sia la superficie dei fronti prospicienti;
 - b. 5 m dal confine della SF con altre SF o proprietà diverse;
 - c. 5 m o la distanza prevista dal presente piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, dalla viabilità carrabile, pedonale e dal percorso pedonale privato.

2. L'articolazione planimetrica dell'edificio all'interno dell'ambito di variabilità della forma planimetrica deve avvenire nel rispetto dell'allineamento. Comunque la SUC-Urb massima deve essere distribuita su due o più livelli.

3. Possono rientrare negli aggetti meramente ornamentali anche eventuali sporti dei parapetti delle logge a condizione che non consentano maggiore SLP.

ARTICOLO 13 - VIABILITA' VEICOLARE E PARCHEGGI

1. La viabilità interna all'ambito è prevista a "cul de sac" e a doppio senso di circolazione.

2. L'accesso carrabile alle SF deve avvenire dalla viabilità di cui al comma 1, senza interferire con le aree previste a parcheggio e senza limitazione del numero degli accessi.

3. La superficie complessiva dei parcheggi, pari a 211,32 mq, è così suddivisa:

- P1: 85,75 mq;
- P2: 33,72 mq;
- P3: 39,22 mq;
- P4: 53,43 mq.

4. Sono previsti n. 2 parcheggi di larghezza non inferiore a m 3,20, da riservarsi agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili, nel rispetto del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e ss. mm. e ii..

ARTICOLO 14 - PERCORSI PEDONALI

1. La viabilità pedonale, per il collegamento tra le diverse aree funzionali, deve essere separata dalla viabilità veicolare, limitando i punti di incrocio, e deve essere realizzata mantenendo la continuità, salvo motivazioni prettamente tecniche, del piano calpestabile.

2. La viabilità pedonale deve essere realizzata senza nessun ostacolo alla percorribilità (segnaletica, pubblica illuminazione, salti di quota, ecc.).

3. Gli attraversamenti pedonali vicini agli incroci, devono essere posizionati a monte della linea di arresto dei veicoli, lasciando uno spazio libero di almeno 5 m.

4. In corrispondenza degli accessi alle SF e degli attraversamenti pedonali, devono essere realizzate rampe della pendenza massima dell'8%.

ARTICOLO 15 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

1. Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco devono essere servite dai percorsi pedonali e trattate prevalentemente a prato. Possono essere realizzate anche attrezzature

per il giuoco, lo sport e l'attività all'aria aperta, posizionate panchine ed elementi di arredo.

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 460,63 mq, così suddivisa:

- V1: 86,99 mq;
- V2: 95,71 mq;
- V3: 112,37 mq;
- V4: 17,10 mq;
- V5: 38,26 mq;
- V6: 47,78 mq;
- V7: 3,42 mq.
- V8: 15,23 mq.
- V9: 14,45 mq.

ARTICOLO 16 - SEDI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

1. Sono state previste n. 2 sedi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

ARTICOLO 17 - 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 TERZO

DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ARTICOLO 18 - 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 per stralci funzionali; 1° stralcio funzionale e stralcio di completamento come individuati nella Tav. 15

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 facente parte del presente piano attuativo.

3. I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita:

- a. delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria individuate nel 1° stralcio funzionale, entro 360 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse;
- b. delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria individuate nello stralcio di completamento, entro 360 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse; con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.

4. I titoli abilitativi relativi alle costruzioni previste nel piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di 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, delle SF 1-2-3 può essere rilasciato prima dell'atto di cessione delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria individuate nel 1° stralcio funzionale, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle stesse.

6. Nessun certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali dell'edificio, delle SF 4-5-6 può essere rilasciato prima dell'atto di cessione delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria individuate nello stralcio di completamento, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle stesse.

ARTICOLO 19 - 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 ss.mm. e ii..

ARTICOLO 20 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, contiene, tra l'altro, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria adeguato con i pareri degli enti e il progetto esecutivo approvato con permesso di costruire n. 44 del 13 aprile 2010.

2. 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 ss.mm. e ii., invitando almeno 5 soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

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

4. 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.

ARTICOLO 21 - 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 comprensivo di tutti gli stralci funzionali. 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.

ARTICOLO 22 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere completate entro 1080 giorni 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, che, se necessario, addebitando eventuali costi aggiuntivi.

ARTICOLO 23 - 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 24 - 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.

ARTICOLO 25 - 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 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.

ARTICOLO 26 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA'

CARRABILE, DEI PERCORSI PEDONALI, DEI PARCHEGGI E DELLE SEDI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

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

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

3.I percorsi pedonali (marciapiedi) devono essere realizzati in c.l.s. spazzolato, con granulometria mista e fine, opportunamente delimitati da cordoli in calcestruzzo, almeno, sul lato strada. Inoltre, trasversalmente, devono essere delimitati da elementi in laterizio.

4.Gli spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata devono essere delimitati da cordoli in c.a., ed adeguatamente sistemati, con pavimentazione in calcestruzzo, presa d'acqua per il lavaggio e opportuna griglia di raccolta, per evitare la dispersione del materiale. Inoltre, al fine di limitarne la visibilità, devono essere messe a dimora, su tre lati, siepi con arbusti che devono essere scelti tra le specie vegetali indicate 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.

ARTICOLO 27 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

1.Gli spazi pubblici attrezzati a parco, aree V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8 e V9 devono essere sistemati secondo quanto previsto all'art. 15. Inoltre devono essere messi a dimora alberi e arbusti, con le essenze riportate nell'Allegato E - Abachi delle specie vegetali - Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

ARTICOLO 28 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA RETE IDRICA, DELLA RETE DI IRRIGAZIONE E DELL'IMPIANTO ANTINCENDIO

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

2.La rete idrica deve essere realizzata con tubazioni in polietilene, per il trasporto di acqua potabile con durezza residua °F < 30 - 35, se superiore tubazioni in acciaio UNI 6363 spessore standard, rivestimento pesante jutato e catramato. Deroghe a quanto sopra possono essere ammesse soltanto su prescrizione dell'ente gestore dell'acquedotto.

3.Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, devono essere collocati sul perimetro della SF, confinante con la strada pubblica, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di un apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

4.Per irrigare gli spazi pubblici attrezzati a parco, oltre la cisterna per la raccolta delle acque piovane, deve essere realizzato un idoneo impianto di irrigazione.

5.L'impianto antincendio deve essere realizzato con idonei idranti, che possono essere

installati sia sopra che sottosuolo, direttamente collegati alla linea principale di adduzione dell'acqua. Gli idranti devono essere collocati a non più di 60 m l'uno dall'altro, coprendo tutta la ST, esclusa l'area da cedere.

ARTICOLO 29 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA DELLE ACQUE REFLUE

1. La ST, esclusa l'area da cedere, deve essere servita da un sistema di raccolta delle acque reflue, con condotte separate per le acque bianche e nere.

2. Le condotte delle acque nere devono raggiungere il collettore comunale più vicino e devono essere realizzate con tubazioni in polietilene a diametri variabili secondo la portata e opportunamente rinfiancate con sabbia o calcestruzzo.

3. Le condotte delle acque bianche devono raggiungere il collettore principale comunale o il corso d'acqua più vicino; devono essere realizzate con tubazioni in PVC a diametri variabili e opportunamente rinfiancate con sabbia o calcestruzzo.

4. Tutte le tubazioni sia delle acque bianche che delle acque nere, devono essere rese ispezionabili, mediante appositi pozzetti dalle dimensioni minime interne di 80 cm x 80 cm; con sovrastante chiusino di copertura carrabile in ghisa sferoidale D400 con guarnizione antirumore e dicitura "Fognatura". I pozzetti devono essere posti obbligatoriamente nei punti di incrocio e nei cambi di direzione, ed in caso di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da 80 a 100 m.

ARTICOLO 30 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA RETE DI ADDUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. La rete di distribuzione dell'energia elettrica deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dall'Ente erogatore, che deve, successivamente, collaudare l'impianto.

ARTICOLO 31 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA PROTEZIONE DEL GASDOTTO E DELLA RETE DI ADDUZIONE DEL METANO

1. La messa in protezione del gasdotto e l'utilizzo delle aree limitrofe deve avvenire nel rispetto di quanto stabilito da Snam rete gas, in quanto i terreni attraversati dal gasdotto sono gravati da regolare servitù di metanodotto.

2. La rete di adduzione del metano deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dalla società preposta alla gestione, che deve, successivamente, collaudare l'impianto.

3. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, devono essere collocati sulla parte di perimetro della SF, confinante con la strada pubblica, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

ARTICOLO 32 - MODALITA' 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.

ARTICOLO 33 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI PUBBLICA

ILLUMINAZIONE.

1.L'impianto di pubblica illuminazione deve essere realizzato in modo da illuminare la viabilità carrabile, i percorsi pedonali, le aree destinate a parcheggio e quelle destinate a spazi pubblici attrezzati a parco.

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 QUARTO

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

ARTICOLO 34 - NORME GENERALI

1. La progettazione degli edifici deve tener conto degli standard urbanistici ed edilizi nonché delle modalità di realizzazione e della qualità dei singoli elementi che concorrono alla costruzione (tecniche e componenti).

2. I progetti degli edifici devono essere tra loro armonizzati, da un linguaggio architettonico comune, anche in presenza di tipologie differenti.

ARTICOLO 35 - BIOCOMPATIBILITA' 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 36 - 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 fondazioni profonde con pali o micropali, fatti salvi i casi in cui sia dimostrata la necessità di tale soluzione tecnica. Il progetto di tali sistemi di appoggio fondale deve comunque essere accompagnato da una relazione idro-geomorfologica e stratigrafica del terreno di giacitura che verifichi che tali opere non vadano a provocare o a favorire possibili inquinamenti della falda idrica.

ARTICOLO 37 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

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

2. Per le strutture portanti verticali realizzate in muratura sono consigliati spessori maggiori, rispetto a quelli necessari ai soli fini statici, per aumentare l'inerzia termica. Comunque in tutti i tipi di strutture, ai fini del calcolo della SUC-Urb, gli extraspessori necessari per la coibentazione degli edifici, devono essere calcolati con le modalità di cui all'art. 11, comma 1, lett. a, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

ARTICOLO 38 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

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

ARTICOLO 39 - COPERTURE

1. Le coperture devono essere realizzate a falde con una inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Sono ammesse soluzioni che prevedono sia pendenze minori che parti in piano, purché la loro superficie non sia più del 50 % del totale e finalizzata a motivi tecnologici e/o architettonici.

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 40 - 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.

4. Le strutture di cui ai commi precedenti devono essere calcolate, ai fini del computo della SUC-Urb, con le modalità di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

ARTICOLO 41- FINITURE ESTERNE

1. Per ottenere una adeguata integrazione dell'insediamento nel tessuto urbano ed un migliore inserimento ambientale è necessario stabilire indirizzi progettuali generali ed individuare alcuni tipi di materiali.

2. Al fine di migliorare la captazione solare ed ottenere un più efficace bilancio energetico, possono essere previste ampie superfici vetrate sull'esposizione migliore, mentre possono essere previste bucatore di dimensioni contenute sul lato nord dell'edificio.

3. Le pareti verticali possono essere intonacate e rivestite con mattoni a faccia a vista o con pietra anche ricostruita. La superficie intonacata deve essere ricompresa tra il 20% e il 60% 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 alluminio preverniciato, tinteggiati di bianco o grigio. E' sconsigliato l'uso di legnami di origine tropicale. Al piano seminterrato, per grandi dimensioni o per problemi di sicurezza, possono essere realizzati infissi metallici reticolari o a maglia.

5. Possono essere previsti sistemi per l'oscuramento quali persiane in legno o in alluminio preverniciato, oppure avvolgibili in p.v.c.. I colori possono essere legno naturale, bianco o grigio. 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, rivestiti in laterizio o in pietra anche ricostruita (artificiale) e/o in ferro.

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

8. La tinteggiatura deve essere realizzata con prodotti non filmogeni e colore sulla scala delle terre.

ARTICOLO 42 - FINITURE INTERNE

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

ARTICOLO 43 - COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI

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

ARTICOLO 44 - IMPIANTI TECNOLOGICI

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

2. L'impianto di riscaldamento può essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile sia tecnicamente che economicamente si può prevedere l'utilizzo di 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, inglobati nel massetto.

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

4. L'impianto T.V. deve essere "centralizzato" per ogni corpo di fabbrica, con una sola antenna, per un minore impatto visivo.

ARTICOLO 45 - 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 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 46 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

ARTICOLO 47 - SISTEMAZIONI ESTERNE

1. Le SF libere possono essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi, e dotate delle relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, pergolato, gazebo, ecc.), comunque nel rispetto dell'IP previsto all'art. 9, comma 1, lett. a.

2. Le SF libere, nel rispetto di quanto previsto all'art. 9 comma 1, lett. a, possono essere anche asfaltate e/o pavimentate 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 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 48 - RECINZIONI

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

2. Le recinzioni, per le parti fronteggianti gli spazi pubblici e lungo il percorso pedonale, devono essere realizzate con muretti in cls, sormontati da copertine in pietra o cemento e ringhiere metalliche di disegno semplice. In corrispondenza dei VPE il muretto può essere a filo terra. Anche 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.

3. Le recinzioni tra l'ambito e lo spazio rurale devono essere realizzate con muretti in cls, di altezza non superiore al livello del terreno sistemato dell'ambito, sormontati da copertine in pietra o cemento, rete metallica e paletti in ferro.

4. Le recinzioni, di divisione delle SF, devono essere realizzate con muretti in cls, a filo terra, rete metallica e paletti in ferro opportunamente schermati da siepi.

5. L'altezza massima delle recinzioni deve essere di 2m.

6. Le recinzioni, comunque, devono essere realizzate nel rispetto degli schemi tipologici facenti parte del presente piano attuativo della scheda norma 10, macroarea di Ferratelle, Tavola n. 13: ARREDO URBANO.