

INDICE

Capo I - Generalità	4
Art. 1 - <i>Ambito di applicazione</i>	4
Art. 2 - <i>Norme generali</i>	4
Art. 3 - <i>Obiettivi</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>	7
Art. 10 - <i>Linea di spiccato</i>	7
Art. 11 - <i>Superficie utile coperta</i>	7
Art. 12 - <i>Altezza di un edificio</i>	8
Art. 13 - <i>Altezza di una facciata di un edificio</i>	9
Art. 14 - <i>Altezza utile di un piano o di un locale di un edificio</i>	10
Art. 15 - <i>Opere pertinenziali</i>	10
Art. 16 - <i>Distanze tra edifici</i>	12
Art. 17 - <i>Distanze dai confini</i>	13
Art. 18 - <i>Distanze dalle strade</i>	
Art. 19 - <i>Caratteristiche dimensionali degli spazi di sosta, parcheggi e marciapiedi</i>	14
Art. 20 - <i>Coefficiente di conversione volumetrica</i>	14
Art. 21 - <i>Superficie permeabile e superficie impermeabile</i>	14
Art. 22 - <i>Permeabilità dei suoli</i>	15
Capo III - Disciplina del piano attuativo	16
Art. 23 - <i>Norme generali</i>	16
Art. 24 - <i>Indicazioni urbanistiche</i>	16
Art. 25 - <i>Tipologie edilizie</i>	16
Art. 26 - <i>Caratteristiche dimensionali dell'ambito</i>	17
Art. 27 - <i>Caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso di ogni Sf</i>	17
Art. 28 - <i>Ambito di variabilità della forma planimetrica</i>	18
Art. 29 - <i>Viabilità veicolare e parcheggi di quartiere</i>	19
Art. 30 - <i>Percorsi pedonali</i>	19
Art. 31 - <i>Spazi pubblici attrezzati a parco</i>	20
Art. 32 - <i>Spazi per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata</i>	20
Art. 33 - <i>Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	20

<i>Art. 34 - Disciplina generale</i>	21
<i>Art. 35 - Responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	21
<i>Art. 36 - Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	21
<i>Art. 37 - Costi delle opere di urbanizzazione primaria</i>	22
<i>Art. 38 - Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	22
<i>Art. 39 - Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	23
<i>Art. 40 - Tecnico responsabile dell'ambito</i>	23
<i>Art. 41 - Modalità di realizzazione del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi di quartiere e degli spazi per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata</i>	23
<i>Art. 42 - Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio</i>	24
<i>Art. 43 - Modalità di realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a parco</i>	24
<i>Art. 44 - Modalità di realizzazione della rete idrica, della rete di irrigazione edell'impianto antincendio</i>	25
<i>Art. 45 - Recupero delle acque piovane</i>	25
<i>Art. 46 - Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue</i>	25
<i>Art. 47 - Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica</i>	26
<i>Art. 48 - Modalità di realizzazione della rete di adduzione metano</i>	26
<i>Art. 49 - Modalità di realizzazione della rete telefonica</i>	26
<i>Art. 50 - Modalità di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione</i>	26

<i>Art. 51 - Norme generali</i>	27
<i>Art. 52 - Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti</i>	27
<i>Art. 53 - Fondazioni</i>	27
<i>Art. 54 - Strutture portanti verticali</i>	27
<i>Art. 55 - Strutture portanti orizzontali</i>	28
<i>Art. 56 - Coperture</i>	28
<i>Art. 57 - Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati</i>	28
<i>Art. 58 - Finiture esterne</i>	28
<i>Art. 59 - Finiture interne</i>	29
<i>Art. 60 - Coibentazione degli edifici</i>	29
<i>Art. 61 - Impianti tecnologici</i>	29
<i>Art. 62 - Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile</i>	30
<i>Art. 63 - Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	30
<i>Art. 64 - Sistemazioni esterne</i>	30
<i>Art. 65 - Opere pertinenziali (tipologie e materiali utilizzabili)</i>	31
<i>Art. 66 - Recinzioni</i>	31

Capo I Generalità

Capo II
Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

Capo III
Disciplina del piano attuativo

Capo IV
Disciplina delle 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 dell'ambito della Scheda Norma 02 Coppiolo.
2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici, sono censite al N.C.T. al foglio 225 particelle 982, 983.

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. In ogni singola Sf possono essere applicati incrementi premiali della Suc, fino ad un massimo del 10%, nel rispetto dell'art. 136 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa. Pertanto, nel piano attuativo della Scheda Norma 02 Coppiolo, possono essere applicati, complessivamente, incrementi premiali per un massimo di mq 21,20 di Suc, nel rispetto delle aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali.

Art. 3 *Obiettivi*

1. Il piano attuativo considera l'ambiente naturale come risorsa limitata e quindi oggetto di salvaguardia privilegiando le condizioni di salute dei suoi abitanti.
2. Il piano attuativo, adottando materiali, tecniche e sistemi a basso impatto ambientale ed ecologici, permette di realizzare ambienti interni salubri ed organismi edilizi la cui costruzione, manutenzione e gestione comportino basso uso di risorse non rinnovabili e di materiali non riciclabili, anche attraverso l'uso di soluzioni informatiche ed elettroniche volte a ridurre al minimo il consumo energetico.
3. Il piano attuativo prevede la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 4
Elaborati

1. Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
 - TAV. 1: inquadramento generale-piano particellare e regime giuridico dei suoli;
 - TAV. 2: planimetria stato di fatto;
 - TAV. 3: documentazione fotografica stato di fatto;
 - TAV. 4: sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale;
 - TAV. 5: sovrapposizione tra stato di fatto e progetto;
 - TAV. 6: sovrapposizione tra planimetria catastale e progetto;
 - TAV. 7: planivolumetrico;
 - TAV. 8: verifica standard parcheggi e verde;
 - TAV. 9: planimetrie aree di galleggiamento e distanze dai confini;
 - TAV. 10: viabilità, marciapiedi e parcheggi_sezioni;
 - TAV. 11: segnaletica orizzontale e verticale;
 - TAV. 12: sistemazione del verde;
 - TAV. 13: illuminazione pubblica;
 - TAV. 14: sottoservizi- Telecom e Enel;
 - TAV. 15: approvvigionamento idrico e smaltimento reflui;
 - TAV. 16: muri perimetrali, cancelli carrabili e pedonali, reti perimetrali;
 - titolo di proprietà;
 - norme tecniche d'attuazione;
 - dichiarazione di conformità;
 - relazione geologica geotecnica.

Capo II

Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

Art. 5 *Superficie territoriale*

1. Si definisce superficie territoriale (St) la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.
2. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione territoriale.
3. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale.

Art. 6 *Superficie fondiaria*

1. Si definisce superficie fondiaria (Sf) la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal PRG, parte operativa o dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste.
2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.
3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolate da convenzione o atto d'obbligo, non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto.
4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, determinando la potenzialità edificatoria.

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

3. di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne aventi altezza non superiore a 2,30 m rispetto alla linea di spicco 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 entroterra, 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 superiore a 2,30 m rispetto alla linea di spicco 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 spicco

1. Per quota di spicco (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 l'assetto che il terreno dovrà avere, dedotto dal piano quotato a corredo del progetto, mediante sbancamenti e/o rilevati.

Art. 10

Linea di spicco

1. Per linea di spicco (Ls) si intende la linea, sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spicco, 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. 12, comma 3, lett. c. La superficie delle pareti fuori terra deve essere misurata rispetto alla linea di spicco.
2. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, non sono conteggiati:

- a. gli extra - spessori murari e dei solai:
 - 1) per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;
 - 2) per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;
- b. le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:
 - 1) verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;
 - 2) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;
- c. i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;
- d. le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato, secondole seguenti modalità:
 - 1) i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% dell'area di sedime del relativo piano;
 - 2) le tettoie, le pensiline, i pergolati, ecc., a condizione che siano aperte su tre lati e con sporgenza o profondità non superiore a 2,50 m, fino ad un massimo del 10% dell'area di sedime del relativo piano;
 - 3) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi, altane, con sporgenza o profondità non superiore a 2 m, fino ad un massimo del 20% dell'area di sedime del relativo piano;
- e. i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche;
- f. i vani scala, ancorché non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;
- g. le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi

altezza utile inferiore a metri lineari 2;

- h. le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera a\)](#) e [comma 4](#) , lettere b) e c), del regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 02, nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;
 - i. le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;
 - j. i locali per attrezzature tecnologiche di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera o\)](#) e comma 4, lettera h) del regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 02;
 - k. i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
 - l. la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) della legge regionale 21 gennaio 2015 n. 01;
 - m. le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.
3. Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto.
4. Per gli extra - spessori è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. Non costituiscono superficie utile coperta i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;

Art. 12

Altezza di un edificio

1. Per altezza di un edificio (A_e) 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 spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più

alto dell' edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di 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 seminterrato o 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. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati.

Art. 13

Altezza di una facciata di un edificio

1. Per altezza di una facciata (Af) di un edificio 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. 12, 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. 14

Altezza utile di un piano o 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 sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

Art. 15

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, sono così differenziate:
 - a. opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 del regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 02 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) della legge regionale 21 gennaio 2015 n. 01 e ss. mm. e ii., eseguibili senza titolo abilitativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3 del medesimo articolo: lettere a, b, c, d, e, f, h, i, l, m, n, o.

Art. 16

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 cui all' articolo 7, comma 1, lettere b), c) e d) del TU le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Per tutti gli altri interventi edilizi, diversi da quelli indicati al comma 2, sono prescritte, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, le seguenti distanze minime tra edifici:
 - a. la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
 - b. nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a 10 m purchè non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
 - c. nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
 - d. tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali realizzate in applicazione dell' art. 15, 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. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.
6. Per le opere pertinenziali di cui all'art. 15, comma 2, lett. a, per le opere di cui all'art. 11, comma 2, lett. b e per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, devono essere applicate le disposizioni del codice civile.

Art. 17

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. 15, comma 2, lett. b e c, aventi altezza non superiore a 2,40 m;
 - c. dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5;
 - d. nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato 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 Dc di cui all'art. 16.
4. Le distanze dai confini indicate al comma 1 possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con

previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.

5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.
6. 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. 15, comma 2, lett. a, per le opere di cui all'art. 11, comma 2, lett. b, e per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, devono essere applicate le disposizioni del codice civile.

Art. 18

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
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. 19

Caratteristiche dimensionali degli spazi di sosta, parcheggi e marciapiedi

1. Per spazi di sosta o di parcheggio si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al 30% della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta deve avere una dimensione minima di 2,50 m per 5,50 m. Le corsie di manovra devono avere una dimensione minima pari a 3,50m e 6,00 m, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra deve essere resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma devono essere applicate le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e ss. mm. e ii..
2. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a 1,50 m, liberi da qualsiasi ostacolo.

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 interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,50 m rispetto al piano di copertura della costruzione.
3. Per superficie impermeabile (Si) si 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.

Art. 22

Permeabilità dei suoli

1. Il piano attuativo, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, stabilisce che la percentuale minima di permeabilità dei suoli, non può essere inferiore al:
 - a. 50% della Sf libera da costruzioni.

Capo III **Disciplina del piano attuativo**

Art. 23 *Norme generali*

1. Il presente piano attuativo è stato redatto in conformità alle normative vigenti.
2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:
 - TAV. 1: inquadramento generale-piano particellare e regime giuridico dei suoli;
 - TAV. 2: planimetria stato di fatto;
 - TAV. 3: documentazione fotografica stato di fatto;
 - TAV. 4: sovrapposizione tra stato di fatto e planimetria catastale;
 - TAV. 5: sovrapposizione tra stato di fatto e progetto;
 - TAV. 6: sovrapposizione tra planimetria catastale e progetto;
 - TAV. 7: planivolumetrico;
 - TAV. 8: verifica standard parcheggi e verde;
 - TAV. 9: planimetrie aree di galleggiamento e distanze dai confini;
 - TAV. 10: viabilità, marciapiedi e parcheggi_sezioni;
 - TAV. 11: segnaletica orizzontale e verticale;
 - TAV. 12: sistemazione del verde;
 - TAV. 13: illuminazione pubblica;
 - TAV. 14: sottoservizi- Telecom e Enel;
 - TAV. 15: approvvigionamento idrico e smaltimento reflui;
 - TAV. 16: muri perimetrali, cancelli carrabili e pedonali, reti perimetrali;
 - titolo di proprietà;
 - norme tecniche d'attuazione;
 - dichiarazione di conformità;
 - relazione geologica geotecnica.
3. La validità del presente piano attuativo è di anni 10, a partire dalla data di approvazione della deliberazione di Consiglio comunale.

Art. 24 *Indicazioni urbanistiche*

1. Negli elaborati del piano attuativo, di cui all'art. 4, tra l'altro, sono indicati:
 - tipologia edilizia
 - altezza massima di edificazione fuori terra
 - SUC-Urb dei singoli lotti
 - destinazione d'uso
 - ubicazione degli edifici nell'ambito dei lotti
 - ambito di variabilità della forma planimetrica dell'edificio in rapporto al SUC-Urb massima e all'altezza massima
 - parcheggi e viabilità carrabile
 - percorsi pedonali
 - verde pubblico
 - i spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei R.S.U., raccolta differenziata e compos

Art. 25

Tipologie edilizie

1. Le tipologie edilizie previste sono:
E' ammessa la realizzazione di abitazioni mono o bifamiliari organizzate su uno o due livelli.
I materiali ammessi per le facciate sono:
 - pietra, legno, mattone faccia a vista, intonaco nei colori delle terre, lamiera graffata;I materiali ammessi per le coperture sono:
 - lamiera graffata, coppi di colore scuro;I materiali ammessi per gli infissi sono:
 - legno di rovere o castagno, serramenti in legno/alluminio, esclusi serramenti in pvc;I materiali ammessi per le sistemazioni esterne sono:
 - autobloccanti di colore grigio chiaro, ghiaino o pietra posata a secco.
1. Gli edifici appartenenti a due Sf diverse ma adiacenti possono essere uniti, pur sempre rispettando il filo fabbricativo e l'area di galleggiamento individuata nella TAV 9. In questo caso non si applicano le distanze cui all'art. 16, resta fermo il rispetto della linea di prospetto dove presente.
2. I piani interrati e/o seminterrati devono essere contenuti nell'ambito di variabilità della forma planimetrica dei piani interrati indicato nella planimetria generale e possono essere realizzati solo subordinando l'approvazione del progetto all'assunzione, da parte del titolare della proprietà, delle responsabilità e degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano seminterrato e/o interrato.

Art. 26

Caratteristiche dimensionali dell'ambito

1. Il piano attuativo prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:
St dell'ambito: 25.445 mq.
Ut dell'ambito: 0,05 mq/mq.
Suc complessiva: 1.272,25 mq.
Area da cedere: 18.845 mq.
Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Art. 27

Caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso di ogni Sf

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

Sf n	Sf reale mq	Sf nominale mq	Suc mq	Ae m	Sp %
1	902,22		212,04	7,50	50 % Sf
2	837,83		212,04	7,50	50 % Sf
3	799,31		212,04	7,50	50 % Sf
4	950,59		212,04	7,50	50 % Sf

5	814,94		212,04	7,50	50 % Sf
6	883,13		212,04	7,50	50 % Sf

Art. 28

Ambito di variabilità della forma planimetrica

1. L'articolazione planimetrica dell'edificio deve avvenire all'interno dell'area di galleggiamento e nel rispetto della linea di prospetto dove presente.
2. Negli edifici ricadenti in tutte le Sf deve essere rispettata la linea dei fronti di prospetto individuata nella planimetria generale tav. n. 9. Per linea dei fronti di prospetto si intende il riferimento in proiezione in pianta di una facciata di un edificio o di più edifici. Rispetto alla linea dei fronti di prospetto è:
 - a. possibile realizzare arretramenti parziali per porticati, verande, balconi da un minimo del venti per cento fino ad un massimo del quaranta per cento della lunghezza della facciata, ricadente lungo la linea dei fronti di prospetto e ubicata in una sola Sf;
 - b. obbligatorio realizzare sbalzi per terrazzi, balconi, tettoie e/o pensiline, da un minimo del venti per cento fino ad un massimo del cinquanta per cento della lunghezza della facciata, ricadente lungo la linea dei fronti di prospetto e ubicata in una sola Sf;
3. Sono ammesse articolazioni planimetriche dell'edificio all'interno dell'area di galleggiamento della forma planimetrica, fermo restando la Suc massima.
4. All'interno dell'area di galleggiamento ed al di fuori della linea di prospetto indicata nella Tav 9 è ammessa esclusivamente edificazione di opere pertinenziali.

Art. 29

Viabilità 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, e non deve mai interferire con le aree per parcheggi e per spazi pubblici di quartiere attrezzati a parco. Per particolari problemi tecnici l'accesso carrabile può essere spostato ma non deve mai interferire con le aree per parcheggi e per spazi pubblici attrezzati a parco. Non sono previste limitazioni nel numero degli accessi.
3. Le aree per parcheggi, escluse le corsie di manovra, hanno una superficie complessiva di 165 mq, così suddivisa:
 - P1: 13,75 mq;
 - P2: 13,75 mq;
 - P3: 13,75 mq;

- P4: 13,75 mq;
 - P5: 13,75 mq;
 - P6: 13,75 mq;
 - P7: 13,75 mq;
 - P8: 13,75 mq;
 - P9: 13,75 mq;
 - P10: 13,75 mq;
 - P11: 13,75 mq;
 - P12: 13,75 mq;
4. Sono previsti n. 0 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..

Art. 30

Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali devono essere realizzati in CLS lavato, ad eccezione di filari trasversali di pavimentazione fissata con cemento larga non più di 0,15 m e ad intervalli di 10,00 m l'uno dall'altro, e zone in corrispondenza degli accessi carrabili per una lunghezza di 3,50 m.. Devono essere delimitati dalla viabilità veicolare con cordoli tranne nelle zone per passi d'accesso, sia carrabili che pedonali, alle varie Sf.
2. Sui percorsi pedonali possono essere collocati alcuni servizi, quali idranti, armadi stradali, pali e supporti per la pubblica illuminazione e per la segnaletica verticale; la larghezza dei percorsi pedonali, comunque, non deve essere inferiore a 1,50 m, libera da qualsiasi ostacolo.

Art. 31

Spazi pubblici attrezzati a parco

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco devono essere servite da 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, elementi di arredo e cestini per la raccolta dei rifiuti. Il sistema di sedute, caratterizzato per sobrietà estetica, deve essere realizzato con materiali resistenti alle intemperie e al vandalismo.
2. Nelle aree per spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:
 - DA : 1/40 mq;
 - DAr : 2/70 mq.
3. Gli spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde hanno una superficie complessiva di 186 mq, così suddivisa:
 - V1: 54,44 mq;
 - V2: 65,89 mq;
 - V3: 65,72 mq.

Art. 32

Spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata

1. E' previsto uno spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.
2. Le aree destinate alla raccolta dei rifiuti non devono interferire né con la carreggiata stradale né con i percorsi pedonali e devono essere facilmente raggiungibili.

Art. 33

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. La progettazione di strade, parcheggi, percorsi pedonali ed in generale gli spazi pubblici e di uso pubblico, devono rispettare le norme vigenti in materia di barriere architettoniche e, nello specifico, il Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi pubblici e servizi pubblici", con particolare riferimento agli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11 ed in ogni caso rispettare i criteri tecnico progettuali già stabiliti con decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

Capo IV

Disciplina delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 34

Disciplina generale

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle normative vigenti in materia.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, previa convenzione, dai titolari della proprietà, o loro aventi causa, sulla base di un progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo facente parte del presente piano attuativo.
3. I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita:
 - a. dell'area da cedere al Comune con le modalità e tempistiche stabilite dalla convenzione;
 - b. delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, con le modalità e tempistiche stabilite dalla convenzione; con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
4. I titoli abilitativi, relativi alle costruzioni previste nel piano attuativo, non possono essere presentati prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarati irricevibili.
5. Nessun certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali dell'edificio, può essere rilasciato prima dell'atto di cessione delle aree, dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 35

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 dalle normative vigenti in materia.

Art. 36

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. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate con le modalità previste dalle normative vigenti.
4. La progettazione di strade e parcheggi, deve puntualmente rispettare la Sezione VI del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2 e il Regolamento per l'attività edilizia e il Territorio.
5. Sulla base del progetto esecutivo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà realizzata nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/2001, art. 16, comma 2 bis e dal D.Lgs. 50/2016, art. 36, comma 4.
6. Il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera, è individuato dal Comune, con oneri a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione, o loro aventi causa.

Art. 37

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.

Art. 38

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere completate entro e non oltre 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 sia, se necessario, addebitando eventuali costi aggiuntivi.

Art. 39

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 della 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. 40

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. 41

Modalità di realizzazione del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi e dello spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbane per la raccolta differenziata

1. Lo "spazio strada" deve essere definito da cordoli e/o recinzioni su entrambi i lati, ad accezione del lato ovest strada esistente. Inoltre devono essere poste in opera le caditoie stradaliper la raccolta delle acque piovane.
2. Il sottofondo stradale deve essere realizzato a regola d'arte, mentre la finitura superficiale deve essere realizzata mediante asfaltatura con binder, di spessore non inferiore a 8cm, con soprastante tappetino, di spessore non inferiore a 4 cm.
3. I percorsi pedonali possono essere realizzati con pavimentazioni continue o con elementi discontinui autobloccanti o similari, posati su sottofondo di sabbia e delimitati da cordoli.
4. Lo spazio a parcheggio è realizzato preferibilmente con moduli grigliati ad incastro in cls o plastica riciclata certificato e resistente a compressione, successivamente inerbato o sistemato a ghiaia. Inoltre dovranno essere messi a dimora individui arborei, appartenenti a

5. specie autoctone coerenti con l'ambiente, in numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina, con tipologia radicale non invasiva a livello di suolo e immediato sottosuolo. Per la salvaguardia degli alberi deve essere lasciato intorno ad essi uno spazio non pavimentato adeguato allo sviluppo radicale della specie arborea piantumata ed in ogni caso non inferiore a tre metri quadrati.
6. Lo spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti 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, delimitato da cordoli in c.a. e pavimentato con masselli autobloccanti in cls, dello spessore minimo di 8 cm. Inoltre deve essere dotato di presa d'acqua per il lavaggio e opportuna griglia di raccolta, del tipo con sifone, collegata alla condotta delle acque nere. Al fine di limitarne la visibilità, devono essere messe a dimora, almeno su tre lati, siepi con arbusti che devono essere scelti tra le specie vegetali riportate nell'ALLEGATO E - Abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Art. 42

Criteria 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. Nella 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. 43

Modalità di realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a parco

1. Gli spazi pubblici attrezzati a parco, devono essere sistemati secondo quanto previsto all'art. 31. Inoltre devono essere messi a dimora alberi e arbusti, con le essenze individuate tra quelle dell'allegato W del regolamento regionale 7/2022 di attuazione della Legge regionale n. 28/2001 e scelte in coerenza con le fitocenosi presenti, nonché con l'Allegato E - Abachi delle specie vegetali delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Art. 44

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

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

piovana raccolta.

2. La rete idrica deve essere realizzata con tubazioni in PEAD del diametro di 63 mm.
3. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, devono essere collocati sul perimetro della Sf, confinante con la viabilità, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di un apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.
4. Per irrigare gli spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde deve essere realizzato un idoneo impianto di irrigazione allacciato sia alle cisterne per la raccolta dell'acqua piovana che alla rete idrica.
5. L'impianto antincendio deve essere realizzato con idranti sottosuolo, collocati a non più di 60 m l'uno dall'altro, in modo da coprire tutta la St, esclusa l'area da cedere.

Art. 45

Recupero delle acque piovane

1. L'acqua piovana proveniente dalla copertura degli edifici deve essere raccolta e riutilizzata, sia per uso pubblico che privato, al fine del razionale impiego delle risorse idriche, anche ai sensi di quanto disposto all'art. 10 della legge regionale 24 febbraio 2006, n. 5 e ss. mm. e ii..
2. L'acqua piovana raccolta, può essere riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:
 - a. manutenzione del verde all'interno delle Sf;
 - b. alimentazione integrativa delle, eventuali, reti antincendio;
 - c. autolavaggi ad uso privato;
 - d. usi domestici compatibili, previo parere dell'ASL, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata.

Art. 46

Modalità 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. La condotta delle acque bianche deve essere realizzata, fino alla condotta principale, con tubazioni in PVC rigido, con caratteristiche e spessori conformi alle norme UNI EN 1401-2, tipo SN 8, di diametro variabile, da 315 mm a 630 mm, opportunamente rinfiancata con sabbia.
3. La condotta delle acque nere deve essere realizzata, fino alla condotta principale, con tubazioni in PVC rigido, con caratteristiche e spessori conformi alle norme UNI EN 1401-2, tipo SN 8, del diametro minimo di 200 mm, opportunamente rinfiancata con sabbia.
4. Tutte le tubazioni sia delle acque bianche che delle acque nere devono essere rese ispezionabili mediante pozzetti di idonee dimensioni, con sovrastante chiusino di copertura in ghisa. Tali pozzetti devono essere posti nei punti di incrocio e nei cambi di direzione, e in caso di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da 50 a 80 m.

Art. 47

Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica

1. La rete di adduzione dell'energia elettrica deve essere realizzata conformemente al progetto allegato e 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 progetto allegato e 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 perimetro della Sf, confinante con la viabilità veicolare, o con i percorsi pedonali, 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 progetto allegato e 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 carrabile, i percorsi pedonali, le aree destinate a parcheggio e quelle destinate a spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde.
2. Devono essere utilizzati pali metallici zincati a caldo. Nelle vicinanze di ogni palo installato deve essere realizzato un pozzetto con chiusino in ghisa. Il quadro principale deve essere dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).
3. Devono essere utilizzate esclusivamente armature a led 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 tenere conto degli standard urbanistici, edilizi ed ecologici, nonché delle modalità costruttive e della qualità dei singoli elementi che concorrono alla realizzazione della costruzione (tecniche e componenti).
2. I progetti degli edifici devono essere armonizzati tra loro da un linguaggio architettonico comune.
3. All'interno delle Sf devono essere individuate aree per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di Suc delle parti abitative. Tali parcheggi devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 19.

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., a platea debolmente armata, travi rovesce 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 idrogeomorfologica 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 cementoarmato, legno o altro.
2. Per le strutture portanti verticali realizzate in muratura sono consigliati spessori maggiori, rispetto a quelli necessari ai soli fini statici, per aumentare l'inerzia termica.

Art. 55
Strutture portanti orizzontali

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

Art. 56
Coperture

1. Le coperture devono essere realizzate a falde con una inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Sono ammesse soluzioni, esclusivamente per motivi tecnologici e/o architettonici, che prevedono sia pendenze minori che parti in piano purché la loro superficie non sia maggiore del 50% del totale.
2. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi, coppi tegola, tegole olandesi, tegole portoghesi) e/o in rame anche preossidato.
3. Sulle coperture possono 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 spazi di filtro climatico alle abitazioni e devono essere realizzati in modo tale da consentire un adeguato irraggiamento solare.
2. La realizzazione di logge riveste grande importanza al fine del raggiungimento ottimale del microclima dell'alloggio. La loro collocazione deve avvenire, preferibilmente, sull'esposizione migliore, in ragione della loro funzione di regolazione e "filtro" climatico (ombreggiatura, protezione, ecc.). Le logge possono essere arricchite da pergole con rampicanti stagionali, schermature mobili, ecc., purché progettati unitariamente. Deve essere favorita la funzione di captazione dell'energia solare (passiva) se rispondente alle caratteristiche minime indicate per le "serre solari".
3. Le strutture di cui ai commi precedenti devono essere calcolate, ai fini del computo della Suc, con le modalità di cui all'art. 11.

Art. 58
Finiture esterne

1. I progetti relativi agli edifici dovranno esser tra loro coordinati ed armonizzati con l'impiego di materiali da costruzione omogenei così da costituire un insieme organico

ed uniforme.

2. Al fine di migliorare la captazione solare ed ottenere un più efficace bilancio energetico, possono essere previste ampie superfici vetrate sull'esposizione migliore,
3. Le pareti verticali devono essere intonacate. E' ammessa la possibilità di integrare l'intonaco con pietra o mattoni, purché la superficie rivestita non sia maggiore del 50% della superficie esterna di ogni singola facciata dell'edificio. Le pareti verticali degli edifici delle Sf n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 possono essere rivestite anche totalmente con mattoni o con pietra a faccia vista.
4. Gli infissi, che devono essere uniformi sia nei materiali che nel colore, possono essere realizzati in legno, naturale o laccato, o in alluminio preverniciato, e tinteggiati di bianco, grigio, marrone e verde. 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 o sportelloni in legno o in alluminio preverniciato, oppure avvolgibili in PVC o in alluminio. I colori possono essere bianco, grigio, marrone e verde. Sono consentiti anche sistemi per l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio.
6. Gli aggetti, come terrazzi, parapetti, scale, gronde ecc., devono, essere realizzati in cls a faccia vista, in laterizio, in pietra anche ricostruita (artificiale) e/o in ferro.
7. Gli eventuali sporti di gronda, che non possono essere sporgenti più di 80 cm, devono essere realizzati in cls a faccia vista o con zampini in legno e piastrelle in cotto o tavolato.
8. I canali di gronda ed i discendenti devono essere realizzati 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.
9. La tinteggiatura deve essere realizzata con prodotti non filmogeni e colore sulla scala delle terre.

Art. 59
Finiture interne

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

Art. 60
Coibentazione degli edifici

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

Art. 61
Impianti tecnologici

1. L'impianto idro-sanitario deve essere realizzato con tubazioni in polipropilene o

similari; le tubazioni di scarico possono essere realizzate in polietilene. Le rubinetterie, escluse quelle della lavatrice, della lavastoviglie e della vasca da bagno, possono essere previste con limitatore di flusso a 12 litri/minuto.

2. L'impianto di riscaldamento può essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile, sia tecnicamente che economicamente, possono essere previsti cogeneratori, termopompe, ecc..
Devono essere previsti termoregolatori in ogni alloggio.
Possibilmente devono essere utilizzati sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, del tipo a pannelli radianti a pavimento.
3. Gli impianti elettrici possono essere previsti con disgiuntori. Si consiglia l'utilizzo di cavi schermati per l'alimentazione delle linee serventi gli elettrodomestici. Inoltre è opportuno utilizzare lampadine a fluorescenza ad alto rendimento.
4. L'impianto TV deve essere "centralizzato" per ogni edificio, con una sola antenna.
5. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga ed i connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Art. 62

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 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 3Kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzazione tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

Art. 63

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Gli edifici devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e ss. mm. e ii., e successive modifiche e integrazioni e dal relativo decreto ministeriale del 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..

Art. 64

Sistemazioni esterne

1. La Sf libera può essere destinata a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili,

- parcheggi, e dotata delle relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, pergolato, gazebo, ecc.), comunque nel rispetto della Sp prevista all'art. 21, comma 1.
2. La Sf libera, nel rispetto di quanto previsto all'art. 21 comma 1, può essere pavimentate con elementi autobloccanti o similari, o con pavimentazioni continue in cls spazzolato o similari; inoltre possono esservi installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico).
 3. Nella Sf devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:
 - DA : 1/40 mq Sf libera;
 - DAr: 2/70 mq di Sf libera.
 4. Nella Sf libera 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, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. In sede di rilascio del certificato di agibilità deve essere verificato, anche con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal Direttore dei Lavori, il rispetto della DA e della DAr.

Art. 65

Opere pertinenziali (tipologie e materiali utilizzabili)

1. Le opere pertinenziali, devono essere realizzate con materiali e finiture affini a quelle dell'edificio principale, con forme sobrie e lineari, curandone l'impatto visivo, la visibilità dalla pubblica via, e le eventuali sistemazioni a verde atte al migliore inserimento con le eventuali alberature scelte tra quelle di cui all'allegato E alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale, parte strutturale.

Art. 66

Recinzioni

1. Le recinzioni devono garantire la continuità e l'omogeneità dei materiali e delle altezze nell'intero abitato. Recinzioni e cancellate devono avere disegno semplice. È vietata la realizzazione di recinzioni con rete metallica sui fronti principali.
2. Le recinzioni devono essere realizzate lungo i confini della Sf. Sono ammesse, comunque, piccole rientranze per gli accessi e/o particolari motivi tecnici o architettonici.
3. L'altezza massima delle recinzioni deve essere di 2,00 m.
4. Le recinzioni, comunque, devono essere realizzate nel rispetto degli schemi tipologici facenti parte del presente piano attuativo: Tav. 16. Determinate variazioni sull'ubicazione/caratteristiche degli accessi deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia.