



# COMUNE DI GUBBIO

## PIANO ATTUATIVO n. 22

art. 09

### MACROAREA DI GUBBIO EST

APPROVAZIONE MODIFICHE AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### GRUPPO DI LAVORO

Arch. Cecilia Gaggiotti  
Arch. Luigi Rosati

#### IL PROGETTISTA

Ing. Francesco Pes

COMUNE DI GUBBIO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C. <sup>SIU/124</sup> ~~124~~ <sub>124</sub>

N. 124 del 15-6-2014  
DI APPROVAZIONE

| Tav. | Oggetto                             | Data | Scala |
|------|-------------------------------------|------|-------|
|      | <b>Norme Tecniche di Attuazione</b> |      |       |

## **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'area classificata come "Città consolidata" ambito da riorganizzare *arII 09* macroarea Gubbio Est.
2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici, sono censite al N.C.T. al foglio 227, particelle 94-2055-3500-3501-3502-3650-3499-95-3393-96-3504-3503-strada-3653-3652-2014-3649-1308 al N.C.U. foglio 227 particella 3498 vari subalterni

### **Art. 2**

#### ***Norme generali***

1. Per quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione devono essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e, comunque, le normative vigenti.
2. Deve essere applicato quanto previsto nella "Carta delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici" e nel "Piano di classificazione in zone acustiche", che costituiscono, rispettivamente, gli allegati A e B al Piano Regolatore Generale, parte operativa.
3. La legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 deve essere applicata, per quanto applicabile, in sede di perfezionamento dei titoli abilitativi.

### **Art. 3**

#### ***Obiettivi***

1. Il piano attuativo, considera l'ambiente naturale come risorsa limitata e quindi oggetto di salvaguardia, privilegiando le condizioni di salute dei suoi utilizzatori.
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 prevalentemente per attività di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

**Art. 4**  
**Elaborati**

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 00: Relazione tecnica – piano finanziario – cronoprogramma degli interventi (approvato con D.G.C. 35/2015);
- **Elab. 01: Relazione tecnico - urbanistica;**
- **Elab. 02: Norme tecniche di attuazione;**
- Elab. 03: Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 04: Piano particellare – planimetria (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 05: Elenco ditte (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 06: Relazione sullo studio della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 07: Relazione tecnica (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 08: Elenco prezzi (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 09: Computo metrico estimativo - quadro economico (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 10: Disciplinare descrittivo degli elementi tecnici (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 11: Schema di convenzione (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 12: Documentazione fotografica (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Elab. 13: Dichiarazione di conformità (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 14: Estratto del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 15: Piano quotato e sezioni – attuale e trasformato (approvato con D.G.C. 35/2015);
- **Tav. 01: Planivolumetrico;**
- **Tav. 02: Planimetria generale;**
- Tav. 18: Planimetria della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 19: Planimetria del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, degli spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde e particolari costruttivi (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 20: Planimetria della rete idrica (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 21: Planimetria del sistema di raccolta acque reflue (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 22: Planimetria della rete di adduzione dell'energia elettrica (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 23: Planimetria rete di adduzione del metano (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 24: Planimetria rete telefonica (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 25: Planimetria pubblica illuminazione (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 26: Arredo urbano (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 27: Particolari costruttivi (approvato con D.G.C. 35/2015);
- Tav. 28: Individuazione stralci funzionali (approvato con D.G.C. 35/2015);

## **Capo II**

### **Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici**

#### **Art. 5** *Superficie territoriale*

1. Per superficie territoriale (St) si intende la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e/o dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto.
2. La legge regionale 18 novembre 2008, n. 17 e ss. mm. e ii., deve essere applicata sulla St, esclusa l'area da cedere.

#### **Art. 6** *Superficie fondiaria*

1. Per superficie fondiaria (Sf) si intende la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate alle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art. 7** *Area di sedime*

1. Per area di sedime (As) si intende l'area ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entro terra non ricoperte superiormente da terreno vegetale contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,50 m rispetto al piano di copertura della costruzione.
2. Sono escluse dalla misurazione, dell'area di sedime, le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne aventi altezza non superiore a 2 m rispetto alla linea di spiccatto 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 m rispetto alla linea di spiccatto 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 spiccatto*

1. Per quota di spiccato (Qs) si intende la quota del terreno sistemato nel punto di contatto con la parete del prospetto dell'edificio, rappresentato dal piano stradale o dal piano del marciapiede o dal piano del terreno a sistemazione definitiva.
2. Per sistemazione definitiva si intende la modifica motivata dell'andamento della linea naturale del terreno, dedotta dal piano quotato, mediante sbancamenti e/o rilevati.

**Art. 10**  
***Linea di spiccato***

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

**Art. 11**  
***Superficie utile coperta***

1. Per superficie utile coperta (Suc), misurata in mq, si intende la sommatoria delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, che devono essere calcolate con le seguenti modalità:
  - a. nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani, o parti di essi, di edifici ecceda i 3,50 m, la superficie utile coperta deve essere conteggiata dividendo il relativo volume per 3,50;
  - b. la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati deve essere calcolata moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all'art. 12, comma 3, lett. c. La superficie delle pareti fuori terra deve essere misurata rispetto alla linea di spiccato.
2. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non devono essere conteggiati:
  - a. la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, eccedente 0,30 m di spessore al finito, per uno spessore massimo da escludere di 0,30 m a condizione che la sezione muraria complessiva non deve includere intercapedini vuote eccedenti 0,05 m di spessore. Nel caso di pareti ventilate, la cui finalità e funzionalità deve essere dimostrata con specifica relazione firmata da un tecnico abilitato, è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 0,20 m;
  - b. nel caso di edifici destinati ad uso abitativo, servizi e turistico - ricettivo, le superfici di:
    1. verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud - est a sud - ovest con funzioni di captazione solare, con superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 50%. Il volume o la superficie delle serre non deve superare il 20% del volume o della superficie 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 del 25% del totale dell'area di sedime dell'edificio;se finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e della captazione diretta dell'energia solare, dimostrate con una specifica relazione, firmata da un tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera e la verifica del benessere termogrometrico durante tutto l'arco dell'anno;

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

- 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, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili) purché siano 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:
  - 1. senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del Comune ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;
  - 2. secondo le seguenti modalità:
    - i porticati a piano terra, fino ad un massimo del 30% dell'area di sedime del relativo piano;
    - le tettoie, le pensiline, i pergolati, ecc., a condizione che siano aperte su tre lati e con sporgenza o profondità non superiore a 2,50 m, fino ad un massimo del 10% dell'area di sedime del relativo piano;
    - gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi, altane, con sporgenza o profondità non superiore a 2 m, fino ad un massimo del 20% dell'area di sedime del relativo piano;
- e. i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche che non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- f. i vani scala, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di 20 mq 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 1,80 m;
- h. le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'art. 15, comma 2, lett. b, punto 4, e lett. c, punti 1, 2 e 3, nei limiti di 30 mq di Suc, ovvero del 5% della Suc complessiva di ogni edificio;
- i. le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore 1,50 m esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;
- j. i locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di cui all' art. 15, comma 2, lett. b, punto 4 e lett. c, punto 6;
- k. i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;
- l. le strutture leggere di sostegno di pannelli fotovoltaici o pannelli solari per la produzione di energia o acqua calda privi di sovrastante serbatoio, posti a copertura di aree per parcheggi pubblici o di interesse pubblico costituenti dotazioni territoriali e funzionali.

### **Art. 12**

#### ***Altezza di un edificio***

- 1. Per altezza di un edificio (Ae) si intende la distanza massima verticale misurata nel modo seguente:
  - a. nel caso di edifici con coperture inclinate, è la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccato 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

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

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 spicco 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 di cui all'art. 13.

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***

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

1. Per altezza utile di un piano o di un locale di un edificio (Au) si intende la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista.
2. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate devono essere calcolate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

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

*Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

- coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie, aventi una Suc non superiore a 20 mq. Tali serre devono essere realizzate con strutture leggere a carattere precario, materiale metallico, plastico o legno facilmente smontabili e ancorate al terreno senza strutture fondali fisse, non pavimentate internamente. Il rivestimento o la tamponatura possono essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuranti possibilmente non riflettenti. L'altezza massima al colmo non può superare 3,50 m;
8. le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, escluse quelle aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
  9. l'installazione di serbatoi di gpl, fino alla capacità di 13 mc, purché completamente interrati;
  10. i pergolati con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere essenze vegetali o teli ombreggianti;
  11. le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
  12. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a 3.000 mq;
  13. le opere per la eliminazione di barriere architettoniche quali scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati, come previsto all'art. 20, comma 1, lett. d, della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 e ss. mm. e ii.;
  14. gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni che non comportano una occupazione di superficie superiore a 400 mq e nuova Suc. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di Suc non superiore a 6 mq, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a 6 mq;
  15. l'installazione di pannelli solari con serbatoio di accumulo;
  16. l'installazione di serbatoi di gpl diversi da quelli di cui alla lett. a, punto 9, a condizione che siano adeguatamente schermati con essenze vegetali autoctone;
  17. le tende aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
  18. le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi;
- b) opere pertinenziali ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e, punto 6, della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 e ss. mm. e ii., sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività:
1. le tettoie, le pergole, i gazebo, i manufatti per barbecue e per il ricovero di animali domestici o di compagnia aventi caratteristiche superiori rispetto a quelle di cui alla lett. a, punti 6 e 10, per una Suc non superiore a 20 mq e di altezza non superiore a 2,40 m, di pertinenza di edifici residenziali e per attività di tipo ricettivo e servizi;
  2. le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;
  3. i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelle di cui alla lett. a, punto 1;
  4. i muri di sostegno;
  5. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici;
  6. i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a 6 mq;
  7. gli impianti sportivi e ricreativi al servizio delle abitazioni di dimensioni eccedenti quelle previste alla lett. b, punto 4;
  8. i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;

9. l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, nei limiti di cui all'art. 12, comma 5, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e ss. mm. e ii., decreto ministeriale del 19 febbraio 2007 e ss. mm. e ii. e relative disposizioni regionali.

### **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 MO, MS MS1, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 e RE5 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Per tutti gli altri interventi edilizi, diversi da quelli indicati al comma 2, sono prescritte, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, le seguenti distanze minime tra edifici:
  - a. la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
  - b. nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a 10 m purché 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. 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. dagli ambiti o zone edificabili ed altro 5 m;

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

- 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 De 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 della variante al progetto norma con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
  5. 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.
  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. 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 destinate alla viabilità, oltre a quanto indicato dalla legge regionale 16 dicembre 1997, n. 46 (Norme per la riqualificazione della rete di trasporto e viaria del territorio regionale e procedure per l'attuazione dei relativi interventi) e ss. mm. e ii. e relative disposizioni attuative.
2. La distanza minima non derogabile tra edifici ed il confine stradale è di 5 m.
3. In caso di ampliamento, anche interrato, o sopraelevazione degli edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore a quelle derivanti dalle disposizioni di cui al comma 2, le nuove opere non possono ridurre le distanze esistenti, salvo eventuale accordo con l'ente proprietario della strada.

### **Art. 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

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

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 3,50 m 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 interrata, 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, considerando anche la vulnerabilità agli acquiferi elevata ed estremamente elevata, 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

*Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

al:

- 60%, da calcolare sull'intera Sf residenziale, libera da costruzioni;
- 50%, da calcolare sull'intera Sf non residenziale, libera da costruzioni;

**Capo III**  
**Disciplina del piano attuativo**

**Art. 23**  
*Norme generali*

2. La presente variante al progetto norma è stata redatta in conformità alle normative vigenti.
3. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:
  - Elab. 01: Relazione tecnico - urbanistica;
  - Elab. 02: Norme tecniche di attuazione;
  - Tav. 15: Piano quotato e sezioni – attuale e trasformato;
  - Tav. 16: Planivolumetrico;
  - Tav. 17: Planimetria generale;
  - Tav. 26: Arredo urbano
4. La validità del presente piano attuativo è di anni 10, a partire dalla data di approvazione della deliberazione di Giunta comunale.

**Art. 24**  
*Indicazioni urbanistiche*

5. Negli elaborati del piano attuativo, di cui all'art. 4, tra l'altro, sono indicati:
  - il limite dell'ambito da riorganizzare;
  - la superficie fondiaria (Sf);
  - la superficie utile coperta (Suc);
  - l'altezza degli edifici (Ae);
  - la quota di spiccato (Qs);
  - l'individuazione planimetrica degli edifici;
  - l'ambito di variabilità della forma planimetrica;
  - la viabilità veicolare;
  - i parcheggi;
  - il verde pubblico;
  - la sede per la raccolta dei rifiuti.

**Art. 25**  
*Tipologie edilizie*

1. Le tipologie edilizie previste sono:  
a\*:
  - destinazione d'uso abitativa;
  - edifici monofamiliari, bifamiliari e comunque con non più di 4 unità immobiliari per ogni Sf;
  - Suc: 1.545,60 mq;
  - H: 7,50 m;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 3;

*Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

- piani seminterrati e/o interrati: ammessi;
- utilizzazione dei piani seminterrati e/o interrati: garages, fondi, cantine;

a:

- edificio esistente;
- SUC-Urb: esistente;

2. I piani interrati possono essere estesi entro l'ambito di variabilità della forma planimetrica degli edifici individuato nella planimetria generale Tav. 17 nel rispetto della Suc massima consentita, 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/i piano/i interrato/i.

**Art. 26**

*Caratteristiche dimensionali dell'ambito*

3. Il piano attuativo prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

- St dell'ambito: 11.397,21 mq;
- Iuf: 1,00 mq/mq;
- Suc massima di progetto: 4.835,62 mq;
- Ae: 7,50 m;
- Area a parcheggio: 2.189,06 mq
- Area a parcheggio da monetizzare: 832,34 mq;
- Area a verde: 1.166,07 mq;
- Area a verde da monetizzare: 0,00 mq;

**Art. 27**

*Caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso di ogni Sf*

1. Le caratteristiche dimensionali e le destinazioni d'uso sono di seguito elencate:

| Sf<br>n |           |             |         |            |
|---------|-----------|-------------|---------|------------|
|         | Abitativo | Commerciale | Servizi | Produttivo |
| 1       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 2       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 3       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 4       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 5       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 6       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 7       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 8       | 110,40    | -           | -       | -          |
| 9       | 110,40    | -           | -       | -          |

*Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

|    |        |          |          |        |
|----|--------|----------|----------|--------|
| 10 | 110,40 | -        | -        |        |
| 11 | 110,40 | -        | -        |        |
| 12 | 110,40 | -        | -        |        |
| 13 | 110,40 | -        | -        |        |
| 14 | 110,40 | -        | -        |        |
| 15 | -      | 1.180,00 | 2.010,00 | 100,00 |

- commerciale: 1.180,00 mq, pari al 24,40% della Suc complessiva;
- servizi: 2.010,00 mq pari al 41,57% della Suc complessiva;
- artigianato di servizio: 100,00 mq pari al 2,07 % della Suc complessiva;
- abitative: 1.545,60 mq pari al 31,96 % della Suc complessiva a seguito di acquisizione di 920,48 mq di Suc premiale residenziale.

Per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.

2. Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su5.

**Art. 28**

*Distanze e ambito di variabilità della forma planimetrica*

1. L'edificio, all'interno della SF, deve rispettare la seguente distanza di 10 m da pareti di edifici (DE) prospicienti con una o entrambe le pareti finestrate, qualunque sia la superficie dei fronti prospicienti.
2. Rispetto all'allineamento sono possibili arretramenti parziali, fino ad un massimo del 20% della lunghezza della facciata principale, sono ammessi sbalzi, ed oggetti meramente ornamentali o delle gronde e similari, sono ammesse le opere pertinenziali di cui al regolamento regionale 9/2008 richiamate all'art. 15, purchè realizzate con tecniche e materiali uguali all'edificio principale e nel rispetto delle presenti norme dei diritti di terzi.
3. Sono ammesse articolazioni planimetriche dell'edificio all'interno dei fili fabbricativi, fermo restando la Suc massima, che comunque deve essere distribuita su due o più piani.

**Art. 29**

*Viabilità veicolare e parcheggi*

1. L'accesso carrabile alle Sf dalla n. 1 alla n. 14 avviene da via Pierluigi da Palestrina, mentre per la Sf 15 rimane da via Benedetto Croce. Non sono previste limitazioni nel numero degli accessi.
2. Le aree per parcheggi, comprese le corsie di manovra per il 70% e gli spazi per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, hanno una superficie complessiva di 2.189,06 mq.

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

3. Sono previsti parcheggi, di larghezza non inferiore a m 3,50, 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..
4. I parcheggi pubblici mancanti per il raggiungimento delle dotazioni territoriali necessarie può essere monetizzato fino ad un massimo del 30% ai sensi dell'art. 45 comma 2. lettera e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale Parte Operativa.
5. I parcheggi pubblici mancanti per il raggiungimento delle dotazioni territoriali necessarie può essere sostituito dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento ai sensi dell'art. 14 com. 2 del regolamento regionale 25 marzo 2010, n. 7.

### **Art. 30** ***Verde pubblico***

1. Le aree per verde pubblico devono essere trattate prevalentemente a prato. Possono essere realizzate anche attrezzature per il gioco, lo sport e l'attività all'aria aperta, posizionate panchine, elementi di arredo e cestini per la raccolta dei rifiuti.
2. Nelle aree per il verde devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:
  - DA: 1/40 mq;
  - DAr: 2/70 mq.

Il verde pubblico ha una superficie complessiva di 1.166,07 mq.

3. Il verde pubblico mancante per il raggiungimento delle dotazioni territoriali può essere monetizzato fino ad un massimo del 60% ai sensi dell'art. 45 comma 2. lettera e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore Generale Parte Operativa.
6. Il verde pubblico mancante per il raggiungimento delle dotazioni territoriali necessarie può essere sostituito dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento ai sensi dell'art. 14 com. 2 del regolamento regionale 25 marzo 2010, n. 7.

### **Art. 31** ***Spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata***

1. E' prevista la realizzazione di due spazi per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.

### **Art. 32** ***Abbattimento delle barriere architettoniche***

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

**Capo IV**  
**Disciplina delle opere di urbanizzazione primaria**

**Art. 33**  
***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 per stralci funzionali come individuato nella tav. 28 “Individuazione stralci funzionali”
3. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, previa convenzione, dai titolari della proprietà, o loro aventi causa, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo facente parte del presente piano attuativo.
4. 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 entro e non oltre 360 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse, con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
  - b) delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, individuate nel 2° stralcio entro e non oltre 360 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse, con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
  - c) delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, individuate nel 3° stralcio entro e non oltre 360 giorni dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse, con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
5. I titoli abilitativi, relativi alle costruzioni previste nella singola Sf, non possono essere presentati prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarati irricevibili.
6. I titoli abilitativi a sanatoria, relativi alle unità immobiliari esistenti realizzate in difformità dai titoli abilitativi, possono essere presentati prima della data di stipula della convenzione, purchè ottemperanti rispetto alle relative sanzioni.
7. Nessun certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali dell’edificio, può essere rilasciato prima dell’atto di cessione delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria individuate nel 1° stralcio funzionale, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle stesse.
8. 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 individuate nel 2° stralcio funzionale, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle stesse.
9. 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 individuate nel 3° stralcio funzionale, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle stesse.

**Art. 34**

***Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria***

1. Il presente piano attuativo contiene, tra l'altro, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate con le modalità previste dalle normative vigenti. Nella progettazione degli spazi particolare importanza assumono le opere di arredo urbano che devono conferire all'ambito una propria caratterizzazione e nel contempo generare un insieme unitario con il resto della macroarea e degli altri stralci.

In particolare:

- le pavimentazioni degli spazi pubblici possono essere realizzate con i seguenti materiali: pietra locale "gengone", mattoni, autobloccanti, cls spazzolato, cls permeabile, pietra sintetica, cordoli in cls, cordoli in pietra e materiali simili;
  - nei parcheggi gli stalli possono essere realizzati in materiali permeabili o semipermeabili, mentre le corsie devono essere realizzate o in asfalto anche permeabile o in cls anche permeabile;
  - negli spazi pubblici devono essere realizzate opere di arredo urbano quali sedute, cestini, elementi di salvaguardia delle piante adiacenti alle strade veicolari, caratterizzate da sobrietà estetica, resistenza alle intemperie e agli atti di vandalismo;
  - rimodellamenti del terreno potranno essere fatti sia con tecniche di ingegneria naturalistica sia utilizzando dei muri di sostegno, avendo cura in questo caso di mitigare l'impatto visivo attraverso l'uso di colori, verde rampicante, e comunque materiali che costituiscano con il contesto un aspetto omogeneo e sobrio;
  - definire lo "spazio strada" utilizzando gli stessi materiali su entrambi i lati;
  - garantire la continuità di livelli tra i marciapiedi ed eventuali attraversamenti pedonali.
2. Il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera, che, tra l'altro, deve relazionare mensilmente sull'andamento tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione delle opere, deve essere nominato dal Comune, con oneri a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione, o loro aventi causa.

**Art. 35**

***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);

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

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. 36**

#### ***Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria***

1. In convenzione, sulla base della quantità di opere di urbanizzazione primaria, devono essere stabiliti i tempi di realizzazione decorrenti dalla data di stipula della convenzione.
2. Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria deve essere rilasciato, salvo difetti e/o anomalie riscontrate e comunicate agli esecutori, entro e non oltre 90 giorni dalla data di protocollo del certificato di fine lavori o dalla data di protocollo della comunicazione di aver eseguito le eventuali disposizioni del collaudatore.
3. Decorsi i tempi stabiliti al comma 1, il Comune può sostituirsi ai soggetti che hanno sottoscritto la convenzione, o loro aventi causa, e realizzare nei modi e con le procedure previste dalla normativa vigente, le opere di urbanizzazione primaria, sia incamerando la polizza di garanzia prevista in convenzione sia, se necessario, addebitando eventuali costi aggiuntivi.

### **Art. 37**

#### ***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 e cedute gratuitamente al comune dopo il rilascio del certificato di collaudo, deve avvenire, salvo patti diversi ed eventuali responsabilità nell'esecuzione, a cura e spese del Comune.
3. Le opere necessarie (parcheggi) per garantire il rispetto delle dotazioni, che devono essere realizzate nel piano interrato, devono essere libere da cose, fruibili da tutti e aperte 24 ore al giorno, per tutti i giorni dell'anno, fatti salvi impedimenti sanciti da autorità pubbliche. La gestione, la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria di tali opere deve avvenire a cura e spese dei proprietari delle SF o loro aventi causa.

### **Art. 38**

#### ***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

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

uso pubblico e privati;

- c. individuare e segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamenti alla normativa vigente.

### **Art. 39**

#### ***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 urbani e per la raccolta differenziata***

1. Lo "spazio strada" deve essere definito da cordoli e/o recinzioni su entrambi i lati. Inoltre devono essere poste in opera le caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane.
2. Il sottofondo stradale deve essere realizzato a regola d'arte, mentre la finitura superficiale deve essere realizzata mediante asfaltatura con binder, di spessore non inferiore a 8 cm, con soprastante tappetino di spessore non inferiore a 4 cm.
3. Lo spazio per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata deve essere opportunamente delimitato e pavimentato. 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. 40**

#### ***Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio***

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.
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. 41**

#### ***Modalità di realizzazione del verde pubblico***

1. Le aree destinate a verde pubblico, devono essere sistemate secondo quanto previsto agli artt. 30 e 34. Inoltre devono essere messi a dimora alberi e arbusti, con le essenze riportate nell'ALLEGATO E - Abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale,

parte strutturale.

**Art. 42**

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

1. Deve essere prevista la rete idrica per il riutilizzo dell'acqua piovana raccolta.
2. La rete idrica deve essere realizzata con tubazioni in PEAD e/o acciaio di opportuno spessore.
3. Per irrigare il verde pubblico deve essere realizzato un idoneo impianto di irrigazione allacciato sia alle cisterne per la raccolta dell'acqua piovana che alla rete idrica.
4. L'impianto antincendio deve essere realizzato con n° 2 idranti in modo da coprire tutta la St; la condotta della rete idrica antincendio deve essere realizzata con tubazioni di opportuno spessore.

**Art. 43**

***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. Per il recupero delle acque piovane, provenienti dalle Sf, da utilizzare per irrigare gli spazi a verde pubblico e per l'alimentazione integrativa delle reti antincendio, deve essere realizzata una cisterna da 35.000,00 litri.
3. I titolari della proprietà della Sf, prima del rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, devono presentare un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, con il quale garantiscono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la sostituzione e/o il rinnovo e, comunque, tutto quanto necessario per garantire, nella massima efficienza, il recupero e il trasporto, fino al limite della Sf, dell'acqua piovana relativa alla copertura dell'edificio (o della porzione di edificio) ricadente nella Sf di riferimento.
4. L'acqua piovana raccolta, di cui al comma 2, può essere riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:
  - a. manutenzione del verde pubblico;
  - b. alimentazione integrativa delle eventuali reti antincendio.

**Art. 44**

***Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue***

1. La St deve essere servita da un sistema di raccolta delle acque reflue, con condotte separate per le acque bianche e nere.
2. La condotta delle acque bianche deve essere realizzata, fino alla condotta principale, con tubazioni a tenuta di opportuno diametro rinfiancata con sabbia.

*Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

3. La condotta delle acque nere deve essere realizzata, fino alla condotta principale, con tubazioni a tenuta di opportuno diametro, dotate di controtubo rinfiancato 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. 45**

***Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica***

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

**Art. 46**

***Modalità di realizzazione della rete telefonica***

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

**Art. 47**

***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 verde pubblico.
2. Devono essere utilizzati pali metallici zincati a caldo. Nelle vicinanze di ogni palo installato deve essere realizzato un pozzetto con chiusino in ghisa. Il quadro principale deve essere dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).
3. Devono essere, comunque, rispettate le norme in materia di inquinamento luminoso.

## **Capo V - Disciplina dell'edificazione**

### **Art. 48**

#### ***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 quanto previsto dagli articoli nn. 12 e 13 del Regolamento Regionale 7/2010.

### **Art. 49**

#### ***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, attestata dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

### **Art. 50**

#### ***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 idro-geomorfologica e stratigrafica del terreno di giacitura dalla quale deve emergere che le opere di fondazione non provocano o favoriscono possibili inquinamenti della falda idrica.

### **Art. 51**

#### ***Strutture portanti verticali***

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

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

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. 52**

#### ***Strutture portanti orizzontali***

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

### **Art. 53**

#### ***Coperture***

1. Le coperture devono essere, principalmente, realizzate a falde inclinate con una pendenza non inferiore al 20% e non superiore al 35%. E' obbligatoria la realizzazione del "tetto verde" in caso di porzioni piane di copertura superiori ai limiti stabiliti dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, parte operativa.
2. Le coperture degli edifici possono essere realizzate a falde inclinate, con elementi curvi lineari o altri elementi architettonici comunque ben inserite nell'edificio e nell'ambiente circostante. E' consigliata la realizzazione del "tetto verde".
3. Sulle coperture devono essere installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare, solare termico e/o solare fotovoltaico, sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

### **Art. 54**

#### ***Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati***

1. I collegamenti verticali devono essere ubicati in zone specifiche e devono essere ad uso esclusivo delle abitazioni. Inoltre devono costituire un filtro climatico alle abitazioni ed essere realizzati in modo da permettere un adeguato irraggiamento solare.
2. Le logge, vista la loro importanza al fine del raggiungimento del microclima ottimale dell'alloggio, devono essere realizzate, preferibilmente, sull'esposizione migliore. Possono essere arricchite da graticci con rampicanti stagionali, schermature mobili, ecc., purché progettati unitariamente.
3. I porticati devono essere realizzati, preferibilmente, sull'esposizione migliore.

### **Art. 55**

#### ***Finiture esterne***

4. 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.
5. Possono essere previsti sistemi per l'oscuramento e l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio.
6. Le pareti verticali possono essere realizzate prevalentemente, con intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate. E' ammessa la possibilità di integrare

## *Approvazione modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione*

l'intonaco tradizionale con mattoni a faccia vista, per una percentuale, variabile da 0 a 40, per ogni singolo edificio. Le tinteggiature devono essere realizzate con prodotti non filmogeni e con colori nella gamma delle terre.

7. Gli infissi devono essere realizzati in legno o alluminio. Gli infissi da installare al piano terra o al piano rialzato, di notevoli dimensioni, possono essere realizzati con materiali metallici. Gli infissi devono essere tinteggiati di colore marrone, verde, bianchi o grigi.
8. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati in rame.

### **Art. 56** ***Finiture interne***

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

### **Art. 57** ***Coibentazione degli edifici***

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

### **Art. 58** ***Impianti tecnologici***

1. L'impianto idro-sanitario deve essere realizzato con tubazioni in polipropilene o similari; le condutture di scarico possono essere realizzate in polietilene. Le rubinetterie 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...
3. Gli impianti elettrici possono essere previsti con disgiuntori. Si consiglia l'utilizzo di cavi schermati per l'alimentazione delle linee serventi gli utensili di lavoro. Inoltre è opportuno utilizzare lampadine a fluorescenza ad alto rendimento.

### **Art. 59** ***Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile***

1. Negli edifici di NC è obbligatoria l'installazione d'impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al 50% del fabbisogno annuo dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
2. Negli edifici di NC destinati ad attività produttive di tipo artigianale, con superficie utile coperta superiore a 100 mq è obbligatoria l'installazione d'impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione superiore a 5 kw, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

**Art. 60**

***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., dal 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. 61**

***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 permeabilità.
2. La Sf libera, nel rispetto di quanto previsto all'art. 21 e 22, può essere anche asfaltata e/o pavimentata con elementi autobloccanti o simili; 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. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. In sede di rilascio del certificato di agibilità deve essere verificato, anche con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal Direttore dei Lavori, il rispetto della DA e della DAr.

**Art. 62**

***Opere pertinenziali (tipologie e materiali utilizzabili)***

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

**Art. 63**

***Recinzioni***

1. Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto della tav.26 Arredo urbano