

# Comune di Gubbio

Provincia di Perugia

PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA 08

MACROAREA DI FERRATELLE

VARIANTE

Elab. E : Norme tecniche di attuazione

DIS. SCALA	FILE:	ARCHIVIO N.°
DATA	1° AGG.TO	2° AGG.TO

IL TECNICO  
arch. Dante Monarchi



## CAPO PRIMO

### GENERALITA'

#### ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, in applicazione del PIANO REGOLATORE GENERALE parte strutturale e parte operativa, disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ricomprese nella cosiddetta Scheda norma 08, macroarea di Ferratelle.

Dette aree, individuate e perimetrate negli elaborati grafici allegati, sono censite al N.C.E.U. al Fog. 226 con le particelle nn. 1363, 1365, 1367, 1503, 1504, 1373,1371,1394, 1398, 1397, 1393, 1395, 1396, 1369, 1411, 1412, 1492, 1490, 1491, 1493, 1409, 1410, 1385, 1386, 13891458, 1387, 1456, 1457; le particelle nn.1363, 1365 e 1367 sono state cedute al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione originaria.

#### ARTICOLO 2 - NORME GENERALI

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

Deve essere applicato quanto previsto nella "Carta delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici" e nel "Piano di classificazione delle zone acustiche", che costituiscono, rispettivamente, gli allegati A e B al Piano Regolatore Generale, parte operativa.

Per il recupero delle acque piovane da utilizzare per irrigare le aree verdi pubbliche deve essere prevista la posa in opera di una cisterna da almeno seimila litri.

Il recupero delle acque piovane ad uso privato all'interno delle Sf, deve essere regolato dall'articolo 9 della legge regionale 18 novembre, n. 17.

In ogni singola SF possono essere applicati incrementi premiali della SUC-Urb fino ad un massimo del dieci per cento, nel rispetto dell'articolo 136 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa. Pertanto, nel piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, possono essere applicati, complessivamente, incrementi premiali per un massimo di 387,20 mq di SUC-Urb, nel rispetto delle aree previste per spazi pubblici e per attrezzature al servizio dell'insediamento residenziale.

### ARTICOLO 3 - CONTENUTI

Il piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, e la variante 01, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso l'impiego di tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

### ARTICOLO 4 - ELABORATI VARIANTE 01

Gli elaborati che seguono riguardano sia le previsioni urbanistiche operative sia il progetto di urbanizzazione primaria del comparto che è già stato realizzato.

Fanno parte integrante del piano attuativo i seguenti elaborati:

- A. relazione tecnica descrittiva - variante;
- B. rappresentazioni grafiche:
  - tav. 1 inquadramento generale - variante;
  - tav. 2 planivolumetrico - variante;
  - tav. 3 planimetria generale - variante;
  - tav. 4 piano quotato e profili: stato attuale - variante;
  - tav. 5 piano quotato e profili: stato trasformato - variante;
  - tav. 6 planimetria parcheggi, viabilità carrabile e pedonale, verde pubblico attrezzato, particolari costruttivi - variante;
- C. progetto definitivo opere di urbanizzazione:
  - tav. 7 Planimetria della rete idrica, del sistema di recupero delle acque piovane e particolari costruttivi - variante;
  - tav. 8 Planimetria del sistema di raccolta delle acque reflue e particolari costruttivi - variante;
  - tav. 9 Planimetria della rete di adduzione dell' energia elettrica e particolari costruttivi - variante;
  - tav.10 Planimetria della rete di adduzione del metano - variante;
  - tav.11 Planimetria della rete telefonica e particolari costruttivi - variante;
  - tav.12 Pubblica illuminazione e particolari costruttivi - variante;
- C.1 relazione tecnica OO.UU;
- D. convenzione stipulata;
- E. norme tecniche di attuazione - variante;
- F. piano particellare: planimetria - variante;

- H. dichiarazione di conformità del tecnico;
- I. piano particellare: elenco ditte con indicate le aree cedute - variante;
- L. documentazione fotografica – variante.

## CAPO SECONDO

### DISCIPLINA DEL PIANO ATTUATIVO DELLA SCHEDA NORMA N° 08 MACROAREA DI FERRATELLE

#### ARTICOLO 5 – NORME GENERALI

Il piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle e la variante 01, sono stati redatti in conformità alle normative vigenti; per quanto non riportato nei grafici e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si fa pieno riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale parte strutturale, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale parte operativa ed alle indicazioni della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, salvo piccole modifiche.

Sono da ritenere prescrittivi i seguenti elaborati:

- planivolumetrico tav. 2 – variante;
- planimetria generale tav. 3 – variante;
- piano quotato e profili – stato trasformato tav. 5 – variante;
- planimetria parcheggi, viabilità carrabile e pedonale, spazi pubblici attrezzati a parco, arredo urbano, particolari costrutti – variante;
- norme tecniche di attuazione – variante.

La validità del presente piano attuativo scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, è di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipula della convenzione originaria.

#### ARTICOLO 6 – INDICAZIONI URBANISTICHE

Nelle planimetrie del piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, sono riportati:

- a) limite del piano attuativo;
- b) altezza massima (H);
- c) superficie utile coperta (SUC-Urb);
- d) allineamento;
- e) ambito di variabilità della forma planimetrica degli edifici;
- f) percorsi pedonali, carrabili, spazi per la sosta e posti auto per disabili;

- g) spazi pubblici attrezzati a parco;
- h) area per la raccolta dei rifiuti;
- i) area ceduta;
- l) superfici fondiarie;
- m) tipologie edilizie;
- n) fronte unico.

Le previsioni della variante al piano attuativo scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, si attengono alle indicazioni contenute negli elaborati sopraindicati

## ARTICOLO 7 – TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:

a\* edifici mono o plurifamiliari con alloggi in verticale e/o in orizzontale con destinazione abitativa su due o più piani;  
 SUC-Urb (superficie utile coperta) come da tabella che segue;  
 altezza massima: 7,50 m;  
 numero massimo dei piani fuori terra: 3;  
 piani seminterrati e/o interrati: ammessi;  
 utilizzazione dei piani seminterrati e/o interrati: garages, fondi, cantine, servizi.  
 altezza dell'intradosso del primo solaio posta a più m 0,80 dalla quota di spiccatto, relativa al lotto, indicata nella tav. 5 – variante.

a\*\* edifici mono o plurifamiliari con alloggi in verticale e/o in orizzontale con  
 destinazione abitativa su due o più piani;  
 SUC-Urb (superficie utile coperta) come da tabella che segue;  
 altezza massima: 7,50 m;  
 numero massimo dei piani fuori terra: 3;  
 piani seminterrati e/o interrati: ammessi;  
 utilizzazione dei piani seminterrati e/o interrati: garages, fondi, cantine, servizi.  
 altezza dell'intradosso del primo solaio posta a più m 0,80 dalla quota di spiccatto, relativa al lotto, indicata nella tav. 5 – variante.

s\*\* cabina elettrica:  
 SUC-Urb (superficie utile coperta) come da tabella che segue;  
 altezza massima: 3,00 m;  
 numero massimo dei piani fuori terra: 1;  
 piano interrato: ammesso di pari superficie del piano terra.

utilizzo piano interrato: servizi di pertinenza.

Lotto n.	Suc- Urb residenziale massima mq	Suc- Urb commerciale massima mq	Suc- Urb servizi massima mq
1	247,45	0,00	0,00
2	247,45	0,00	0,00
3	247,45	0,00	0,00
4	247,45	0,00	0,00
5	247,45	0,00	0,00
6	247,45	0,00	0,00
7	238,73	0,00	0,00
8	238,73	0,00	0,00
9	122,43	0,00	0,00
10	116,30	0,00	0,00
11	238,73	0,00	0,00
12	122,43	0,00	0,00
13	116,30	0,00	0,00
14	238,73	0,00	0,00
15	122,43	0,00	0,00
16	116,30	0,00	0,00
17	238,73	0,00	0,00
18	122,43	0,00	0,00
19	116,30	0,00	0,00
20	238,73	0,00	0,00
Cabina elettrica	0,00	0,00	11,00
<b>TOTALI</b>	<b>3.872,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11,00</b>

#### ARTICOLO 8 – PARAMETRI EDILIZI

L'altezza massima (H) degli edifici è di m 7,50 calcolata in conformità con quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

La superficie utile coperta (SUC-Urb) deve essere misurata in conformità con quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

I piani seminterrati ed interrati devono avere come dimensione massima, lo stesso perimetro dell'edificio sovrastante e saranno consentiti solo subordinando l'approvazione del progetto all'assunzione di responsabilità, da parte dei proprietari, degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano seminterrato e/o interrato.

Sono ammessi, fuori dal perimetro dell'edificio sovrastante, intercapedini ventilate completamente interrate di profondità utile non superiore a m 1,50 e la realizzazione di bocche di lupo.

Il piano seminterrato, realizzato con un'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante pari a m 0,80 misurata dalla linea di spiccato delle sistemazioni esterne a lavori ultimati, non concorre alla formazione della SUC-Urb, anche se la rampa o le rampe di accesso verranno realizzate perpendicolari alle facciate degli edifici.

#### ARTICOLO 9 – PARAMETRI ECOLOGICI

L'indice di permeabilità deve essere pari al 50% della superficie fondiaria libera da costruzioni.

La densità arborea (DA) è = 1/40 mq

La densità arbustiva (DAr) è = 2/70 mq

#### ARTICOLO 10 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'AMBITO

Il piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

- ST dell'ambito: 19.307,76 mq;
- UT dell'ambito: 0,20 mq/mq;
- SUC-Urb complessiva: 3.872,00 mq;
- ACEA: 9.214,16 mq;
- spazi pubblici attrezzati a parco: 816,98 mq;
- parcheggi: 308,00 mq;
- area da cedere: 6.769,70 mq;
- VPE: 0,00 mq;
- VP: 0,00 mq;
- SUC-Urb attribuita alle diverse destinazioni d'uso:  
SUC-Urb abitativa: 3.872,00 mq, con le seguenti destinazioni d'uso:  
A1;
- altezza massima degli edifici: 7,50 m

## ARTICOLO 11 - CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESTINAZIONE D'USO DI OGNI SF

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

SF n.	SF mq	Suc- Urb mq	H m	A1 mq
1	526,32	247,45	7,50	247,45
2	637,26	247,45	7,50	247,45
3	526,32	247,45	7,50	247,45
4	621,45	247,45	7,50	247,45
5	526,19	247,45	7,50	247,45
6	618,11	247,45	7,50	247,45
7	526,46	238,73	7,50	238,73
8	620,73	238,73	7,50	238,73
9	272,08	122,43	7,50	122,43
10	254,24	116,30	7,50	116,30
11	622,97	238,73	7,50	238,73
12	272,08	122,43	7,50	122,43
13	254,24	116,30	7,50	116,30
14	625,33	238,73	7,50	238,73
15	272,07	122,43	7,50	122,43
16	254,24	116,30	7,50	116,30
17	627,69	238,73	7,50	238,73
18	272,08	122,43	7,50	122,43
19	254,24	116,30	7,50	116,30
20	630,06	238,73	7,50	238,73

## ARTICOLO 12 – AMBITO DI VARIABILITA' DELLA FORMA PLANIMETRICA DEGLI EDIFICI E DISTANZE

In generale sono ammesse articolazioni planimetriche dell'edificio all'interno “dell'ambito di variabilità dell'area di sedime”, individuata nell'elaborato grafico tav. 3 - variante, fermo restando la SUC-Urb massima, che comunque deve essere distribuita su due o più livelli.

Devono essere inoltre rispettate le seguenti condizioni: l'allineamento (così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale) sul fronte più lungo lato prospiciente l'area agricola; rispetto all'allineamento sono possibili arretramenti parziali, fino ad un massimo del 20% della lunghezza della facciata principale, ma non sono ammessi sbalzi, ad eccezione degli aggetti meramente ornamentali e delle gronde e similari.

Per gli edifici posti sul lato strada comunale di Ferratelle, il fronte prospiciente detta strada deve essere arretrato di m 6,60 rispetto al confine con le aree adibite a spazio pubblico attrezzato a parco.

Rispetto a tale fronte devono obbligatoriamente essere realizzati aggetti, terrazzi, balconi, porticati, verande, scale, bowindows, di profondità fino ad un massimo di ml 1,60 e per uno sviluppo lineare, rispetto alla lunghezza della facciata, compreso tra un minimo del 15% e un massimo del 70%.

L'edificio, all'interno della SF, deve rispettare le seguenti distanze:  
 DE: 10 m da pareti di edifici prospicienti con una o entrambe le pareti finestrate, qualunque sia la superficie dei fronti prospicienti;  
 DC: 5 m dal confine della SF con altre SF o proprietà diverse;  
 DS: 1,50 m dalle strade e parcheggi previste dal presente piano attuativo scheda norma 08, macroarea di Ferratelle.

### ARTICOLO 13 – VIABILITA' VEICOLARE E PARCHEGGI

La viabilità interna al comparto residenziale è prevista a “cul de sac” e a doppio senso di circolazione.

L'accesso carrabile ai lotti deve avvenire da tale viabilità, senza interferire con le aree previste a parcheggio.

Per quanto concerne le aree pubbliche da adibire a parcheggio al servizio degli insediamenti residenziali, sono individuate n. 8 zone, per una superficie complessiva di 308,00 mq, superiore al minimo necessario rispetto alla capacità insediativa del comparto, che è pari a 258,00 mq, così come indicato nella tav. 6.

La superficie complessiva dei parcheggi è così suddivisa:

- P1: 38,50 mq;
- P2: 38,50 mq;
- P3: 38,50 mq;
- P4: 38,50 mq;
- P5: 38,50 mq;
- P6: 38,50 mq;
- P7: 38,50 mq;
- P8: 38,50 mq

Nelle suddette aree sono stati individuati n. 2 posti riservati ai portatori di handicap sistemati in posizione baricentrica rispetto alle cinque strade di penetrazione.

#### ARTICOLO 14 - PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali pubblici, che collegano tutte le diverse aree funzionali, quali ingressi alla residenza, parcheggi, attrezzature pubbliche e/o private, spazi pubblici attrezzati a parco, devono essere realizzati mantenendo quanto più possibile la continuità orizzontale del piano calpestabile; in corrispondenza degli accessi carrabili e/o pedonali e degli attraversamenti pedonali, per facilitare l'ingresso di autoveicoli e pedoni, possono essere realizzati degli abbassamenti o degli scivoli, conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tali percorsi sono tenuti separati dalla viabilità carrabile, limitando al minimo i punti di incrocio.

Gli attraversamenti pedonali posizionati in prossimità degli incroci, devono essere posti a monte della linea di arresto dei veicoli, lasciando uno spazio libero di almeno cinque metri.

#### ARTICOLO 15 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO

Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco sono otto, ed hanno una superficie complessiva pari 816,98 mq, superiore al minimo necessario rispetto alla capacità insediativa del comparto che è pari a 688,00 mq, così come individuato nel piano attuativo approvato con determina dirigenziale n. 67 del 25 marzo 2009. Esse devono essere servite dai percorsi pedonali ed essere trattate prevalentemente a prato; devono essere rispettati inoltre i seguenti parametri ecologici:

densità arborea (DA) = 1/40 mq

densità arbustiva (DAr) = 2/70 mq

Le essenze da mettere a dimora devono essere scelte tra quelle indicate nell'ALLEGATO E, abachi delle specie vegetali in ambito vallivo, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

La superficie complessiva degli spazi pubblici attrezzati a parco è stata così suddivisa:

- V1: 197,05 mq;
- V2: 20,00 mq;
- V3: 152,63 mq;
- V4: 20,00 mq;

- V5: 211,57 mq;
- V6: 20,00 mq;
- V7: 175,73 mq;
- V8: 20,00 mq.

Nelle aree V1,V2,V3,V4,V5,V6,V7,V8 possono essere realizzati percorsi pedonali, fontane ed altri elementi di arredo e posizionate panchine.

#### ARTICOLO 16 – SEDI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

Nel piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, sono state previste n. 2 sedi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

#### ARTICOLO 17 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutte le aree e i percorsi pubblici, devono essere realizzati in conformità alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

In particolare i percorsi pedonali devono essere liberi da ostacoli fissi (non costituiscono ostacoli a tal proposito i pali di sostegno della segnaletica e della pubblica illuminazione).

Anche i parcheggi pubblici devono essere facilmente usufruibili anche per i portatori di handicap.

## CAPO TERZO

### DISCIPLINA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

#### ARTICOLO 18 - NORME GENERALI

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate nel rispetto delle presenti norme tecniche di attuazione e delle normative vigenti in materia.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, previa convenzione, dai titolari della proprietà, o loro aventi causa, sulla base di un progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo facente parte del presente piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle.

I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita dell'area da cedere, contestualmente alla stipula della convenzione, oppure entro e non oltre 60 gg dalla stipula della convenzione (in questo caso deve essere prodotta polizza di garanzia); delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, entro 360 gg dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse; con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.

I titoli abilitativi relativi alle costruzioni previste nel piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, non possono essere presentate prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarate irricevibili.

Nessun certificato di agibilità, di qualsiasi tipo, può essere rilasciato prima dell'atto di cessione delle aree dove insistono le opere, che deve essere stipulato successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

#### ARTICOLO 19 – RESPONSABILE DELLE PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Il responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che può coincidere con il tecnico responsabile dell'ambito, con il progettista o con il direttore dei lavori deve, tra l'altro, rispettare quanto previsto all'art. 10 del

decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni.

#### ARTICOLO 20 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il piano attuativo della scheda norma 08, macroarea di Ferratelle, contiene, tra l'altro, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Dopo la stipula della convenzione deve essere approvato, con permesso di costruire, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo.

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

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

Il collaudatore tecnico-amministrativo in corso d'opera che, tra l'altro, deve relazionare mensilmente sull'andamento tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione delle opere, deve essere nominato dal Comune, con oneri a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione o loro aventi causa.

#### ARTICOLO 21 – COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'elenco prezzi unitari deve rispettare quanto previsto nel vigente prezzario della Regione Umbria.

Il computo metrico estimativo deve essere redatto in maniera analitica.

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).

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.

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

#### ARTICOLO 22 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere completate entro 1.080 gg dalla data di stipula della convenzione.

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 gg dalla data di protocollo del certificato di fine lavori o dalla data di protocollo della comunicazione di aver eseguito le eventuali disposizioni del collaudatore.

Decorsi i tempi stabiliti al comma 1, il Comune può sostituirsi ai soggetti che hanno sottoscritto la convenzione, o loro aventi causa, e realizzare, nei modi e con le procedure previste dalla normativa vigente, le opere di urbanizzazione primaria, sia incamerando la polizza di garanzia prevista in convenzione, che, se necessario, addebitando eventuali costi aggiuntivi.

#### ARTICOLO 23 - GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La gestione e la manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire a cura e spese dei proprietari delle SF o loro aventi causa.

La manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, dopo il rilascio del certificato di collaudo, deve avvenire, salvo patti diversi ed eventuali responsabilità nell'esecuzione, a cura e spese del Comune.

#### ARTICOLO 24 - TECNICO RESPONSABILE DELL'AMBITO

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

Il tecnico responsabile dell'ambito deve: 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; disciplinare e verificare la corretta manutenzione ordinaria degli spazi pubblici, ad uso pubblico e privati; individuare e segnalare la necessità di interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamenti alla normativa vigente.

#### ARTICOLO 25 - CRITERI DI USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

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

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.

#### ARTICOLO 26 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DELLA VIABILITA' CARRABILE, PEDONALE, NONCHE DEI PARCHEGGI E DELLE SEDI PER LA RACCOLTA DEI RIFIUTI

Il sottofondo stradale deve essere realizzato a regola d'arte mentre la finitura superficiale delle strade e dei parcheggi deve essere realizzata mediante asfaltatura con binder di spessore non inferiore a otto centimetri e tappetino di usura di spessore non inferiore a quattro

centimetri; lo “spazio strada” deve essere definito da cordoli di calcestruzzo su entrambi i lati e si devono porre in opera le caditoie per il deflusso delle acque piovane.

Gli spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata devono essere delimitati ed adeguatamente sistemati con pavimentazione in calcestruzzo, e opportuna griglia di raccolta, al fine di evitare la dispersione del materiale: onde limitarne la visibilità, devono essere messe a dimora, su tre lati, siepi che devono essere scelte tra le specie vegetali indicate nell'ALLEGATO E, abachi delle specie vegetali in ambito vallivo, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

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

Per le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco, deve essere prevista la dotazione arborea e arbustiva indicata all'articolo 15; le specie vegetali da impiantare devono essere scelte tra quelle indicate nell'ALLEGATO E, abachi delle specie vegetali in ambito vallivo, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Ogni area verde può essere attrezzata con arredi sia fissi che mobili quali panchine, cestini porta rifiuti etc.

Le alberature protette esistenti nelle aree pubbliche devono essere conservate; se di impedimento, e se possibile, potranno essere trapiantate negli spazi pubblici attrezzati a parco dello stesso ambito.

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

La rete idrica al servizio degli edifici ricadenti nella lottizzazione deve essere realizzata con tubazioni in polietilene HD PN 16 per il trasporto di acqua potabile con durezza residua °F < 30 – 35, se superiore tubazioni in acciaio UNI 6363 spessore standard, rivestimento pesante jutato e catramato. Deroghe a quanto sopra possono essere ammesse soltanto su prescrizione dell'ente gestore degli acquedotti. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singola unità immobiliare, devono essere collocati sulla parte di perimetro

del lotto confinante con la strada pubblica e preferibilmente sulla recinzione, all'interno di apposito alloggio che ne garantisca la protezione. Per irrigare gli spazi pubblici attrezzati a parco, deve essere realizzata apposita cisterna per la raccolta delle acque piovane, come indicato nel precedente articolo 2, e idoneo impianto di irrigazione.

L'impianto antincendio deve essere realizzato con idonei idranti, che potranno essere installati sia sotto che sopra suolo, e posti ad una distanza tra loro non superiore a 60 m, posizionati in maniera da coprire tutta la ST, esclusa l'area da cedere.

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

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.

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

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

Tutte le tubazioni sia delle acque bianche che delle nere devono essere rese ispezionabili, mediante appositi pozzetti dalle dimensioni minime esterne di 100 x 100 cm con sovrastante chiusino di copertura carrabile in ghisa; tali pozzetti devono essere posti obbligatoriamente nei punti di incrocio e cambi di direzione, ed in caso di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da ottanta a cento metri al massimo.

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

La rete di distribuzione dell'energia elettrica deve essere realizzata conformemente alle direttive impartite dall'Ente erogatore preposto alla gestione che deve successivamente collaudare l'impianto.

### ARTICOLO 31 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA RETE DI ADDUZIONE DEL METANO

L'impianto deve essere realizzato conformemente alle direttive impartite dalla società preposta alla gestione che deve successivamente collaudare l'impianto.

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

### ARTICOLO 32 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLA RETE TELEFONICA

L'impianto deve essere realizzato conformemente alle direttive impartite dalla società preposta alla gestione che deve successivamente collaudare l'impianto.

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

La pubblica illuminazione deve essere realizzata in modo da illuminare la viabilità carrabile, i percorsi pedonali, le aree destinate a parcheggio e quelle destinate a spazi pubblici attrezzati a parco. 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).

Devono essere utilizzate esclusivamente lampade ad alto rendimento il cui flusso luminoso deve essere orientato verso il basso riducendo al minimo il riflesso sugli edifici.

Si devono inoltre rispettare le norme in materia di inquinamento luminoso.

## CAPO QUARTO

### DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

#### ARTICOLO 34 - NORME GENERALI

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

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

#### ARTICOLO 35 – BIOCOMPATIBILITA' ED USO DEI MATERIALI NEI MANUFATTI

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.

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.

Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, la presenza di elementi e soluzioni costruttive che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura ecologica, deve essere mantenuta attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi stessi o la sostituzione con materiali che ne mantengano inalterate le caratteristiche originali di qualità edilizia e biocompatibilità.

## ARTICOLO 36 - FONDAZIONI

Le fondazioni possono essere realizzate in muratura continua, in c.a. continue, a platea debolmente armata od altro.

Le quote di spiccato delle fondazioni devono avere i requisiti di idoneità sia dal punto di vista idrogeologico che igienico sanitario.

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

## ARTICOLO 37 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

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

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

## ARTICOLO 38 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

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

## ARTICOLO 39 - COPERTURE

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

Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi, coppi tegola, tegole olandesi, tegole portoghesi) e/o in rame anche preossidato. Sulle coperture possono trovare collocazione pannelli solari e/o impianti fotovoltaici sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

## ARTICOLO 40 - COLLEGAMENTI VERTICALI, LOGGE, BALCONI E PORTICATI

I collegamenti verticali devono essere individuati in ambiti specifici e sono ad uso esclusivo delle abitazioni. Devono costituire spazi di filtro climatico alle abitazioni ed essere realizzati in modo tale da permettere un adeguato irraggiamento solare.

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.). Tali logge possono essere arricchite da graticci 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".

I porticati devono preferibilmente essere realizzati sull'esposizione migliore.

Tutte le strutture di cui sopra devono essere valutate, ai fini del computo della SUCUrb, con le modalità di cui all'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

## ARTICOLO 41 - FINITURE ESTERNE

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

Al fine di migliorare la captazione solare ed ottenere un più efficace bilancio energetico, possono essere previste ampie superfici vetrate sull'esposizione migliore;

Le pareti verticali esterne possono essere realizzate prevalentemente con intonaco tinteggiato con prodotti non filmogeni e colore sulla scala delle terre; è ammessa la possibilità di integrare l'intonaco con mattoni e/o pietra (anche artificiale) per una percentuale variabile da zero a ottanta per cento per ogni singolo edificio.

Gli infissi, possono essere realizzati in legno naturale, in alluminio preverniciato, in pvc; i colori possono essere bianco, grigio, verde o marrone. 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, ed anche porte sezionali per garage.

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

Gli aggetti, come terrazzi, parapetti, scale, sporti di gronda ecc., possono essere realizzati in cls a faccia vista (anche tinteggiato), in laterizio a faccia vista, in pietra (anche artificiale), in legno, in acciaio, in ferro, in vetro, intonaco e combinazioni di detti materiali.

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

#### ARTICOLO 42 - FINITURE INTERNE

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

#### ARTICOLO 43 - COIBENTAZIONE DEGLI EDIFICI

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

#### ARTICOLO 44 - IMPIANTI TECNOLOGICI

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, dovranno prevedersi con limitatore di flusso a 12 litri/min. L'impianto di riscaldamento può essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile sia tecnicamente che economicamente si può prevedere l'utilizzo di cogeneratori, termopompe, collettori solari. Sono da prevedere termoregolatori in ogni appartamento. Possibilmente si devono utilizzare sistemi di riscaldamento a bassa temperatura.

Gli elementi radianti migliori risultano quelli a parete e a battiscopa ma si possono utilizzare comunque anche quelli a lastre e alettati. 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 ed alto rendimento.

L'impianto T.V. dovrà essere "centralizzato" per ogni corpo di fabbrica, per un minore impatto visivo degli impianti di ricezione.

#### ARTICOLO 45 – RISPARMIO ENERGETICO E UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

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

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

#### ARTICOLO 46 – ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli edifici devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla Legge 13/89 e dal relativo Decreto Ministeriale del 14.06.1989 n. 236, dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

## ARTICOLO 47 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree di pertinenza dei fabbricati possono essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi e dotate delle relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, pergolato, gazebo, ecc.)

Nelle SF devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

IP = 50% SF libera;

DA = 2/70 mq di SF libera;

DAr = 1/40 mq di SF libera.

La messa a dimora delle essenze arboree deve avvenire tenendo conto dell'apporto microclimatico richiesto in base all'orientamento (a foglie caduche a sud e sempreverdi a nord), e le essenze devono essere scelte tra quelle indicate nell'ALLEGATO E, abachi delle specie vegetali in ambito vallivo, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

In sede di rilascio del certificato di agibilità deve essere verificato il rispetto della DA e della DAr.

Le SF libere, nel rispetto di quanto previsto al comma 2, possono essere anche asfaltate e/o pavimentate con elementi autobloccanti, pietra, legno, laterizio, resine, cls, cls spazzolato o similari;

Nelle SF libere, nel rispetto di quanto previsto al comma 2, possono essere installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico).

## ARTICOLO 48 - RECINZIONI

Le recinzioni devono essere poste in opera lungo i confini delle Sf. Sono ammesse, comunque, rientranze per gli accessi e/o particolari motivi tecnici o architettonici.

L'altezza massima delle recinzioni deve essere di 2,00 m. compreso l'eventuale parapetto metallico. Per particolari motivi architettonici, per la parti fronteggianti gli spazi pubblici, le colonnine, le pensiline d'ingresso, i cancelli e i parapetti costituenti recinzione, potranno essere progettati unitariamente all'edificio e quindi con caratteristiche simili allo stesso, ma nel rispetto della tipologia di cui alla Tav. 06 - variante. Per motivi di sicurezza, qualora si realizzino cancelli carrabili a scorrere motorizzati, questi possono essere del tipo a maglie chiuse.

Le recinzioni delle Sf, con le eventuali esclusioni di cui ai commi precedenti, comunque devono essere realizzate nel rispetto degli schemi tipologici facenti parte del presente piano attuativo Tav. 06 - variante.

#### ARTICOLO 49 - OPERE PERTINENZIALI

E' ammessa la realizzazione delle opere pertinenziali previste dall'art. 21 del Regolamento Regionale 3 novembre 2008 n. 9, nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nelle presenti norme.