

COMUNE DI GUBBIO

Provincia di Perugia

COMUNE DI GUBBIO

Pr. Prot. n. 40306

del 15/10/2019


ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

DI G.C. - ADOZIONI

N. 235 DEL 15/11/2019

Piano attuativo n. 04/A (P.A.P. N° 04/A di Branca)

Elab. B : Norme Tecniche di Attuazione

Scala:	Data: 10 OTT. 2019	Nome file:
Gruppo di lavoro Geom. Federico Latini Geol. Stefano Merangola		Il Tecnico Geom. Federico Latini 

INDICE

Capo I - Generalità

<i>Art. 1 - Ambito di applicazione</i>	pag. 3
<i>Art. 2 - Norme generali</i>	pag. 3
<i>Art. 3 - Obiettivi</i>	pag. 3
<i>Art. 4 - Elaborati</i>	pag. 3

Capo II – Disciplina del Piano Attuativo Particolareggiato n° 04/A, Loc. Branca

<i>Art. 5 - Disciplina generale</i>	pag. 5
<i>Art. 6 - Indicazioni urbanistiche</i>	pag. 5
<i>Art. 7 - Tipologie edilizie e suc realizzabile</i>	pag. 5
<i>Art. 8 - Parametri edilizi</i>	pag. 6
<i>Art. 9 - Parametri ecologici</i>	pag. 6
<i>Art. 10 - Superficie permeabile e superficie impermeabile</i>	pag. 7
<i>Art. 11 - Caratteristiche dimensionali dell'ambito</i>	pag. 7
<i>Art. 12 - Caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso di ogni SF</i>	pag. 8
<i>Art. 13 - Distanze - ambito di variabilità della forma planimetrica e dell'ubicazione degli edifici nelle SF - linea dei fronti di prospetto</i>	pag. 8
<i>Art. 14 - Viabilità carrabile, accessi carrabili e pedonali, parcheggi</i>	pag. 8
<i>Art. 15 - Viabilità pedonale</i>	pag. 9
<i>Art. 16 - Spazi pubblici attrezzati a parco</i>	pag. 9
<i>Art. 17 - Sedi per la raccolta dei rifiuti</i>	pag. 9
<i>Art. 18 - Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	pag. 9

Capo III – Disciplina delle Opere di Urbanizzazione Primaria

<i>Art. 19 - Disciplina generale</i>	pag. 10
<i>Art. 20 - Responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	pag. 10
<i>Art. 21 - Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	pag. 10
<i>Art. 22 - Costi delle opere di urbanizzazione primaria</i>	pag. 10
<i>Art. 23 - Tempi di realizzazione delle oo.uu. primaria</i>	pag. 11
<i>Art. 24 - Gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	pag. 11
<i>Art. 25 - Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio</i>	pag. 12
<i>Art. 26 - Modalità di realizzazione del sistema della viabilità carrabile, pedonale nonché dei parcheggi e della sede necessaria per la raccolta dei rifiuti</i>	pag. 12
<i>Art. 27 - Modalità di realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a parco</i>	pag. 12
<i>Art. 28 - Modalità di realizzazione della rete idrica, della rete di irrigazione e dell'impianto antincendio</i>	pag. 12
<i>Art. 29 - Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue</i>	pag. 13
<i>Art. 30 - Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica</i>	pag. 13
<i>Art. 31 - Modalità di realizzazione della rete di adduzione del metano</i>	pag. 13

Art. 32 - <i>Modalità di realizzazione della rete telefonica</i>	pag. 13
Art. 33 - <i>Modalità di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione</i>	pag. 13
Art. 34 - <i>Modalità di realizzazione e installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità</i>	pag. 14

CAPO IV – Disciplina dell'Edificazione

Art. 35 - <i>Disciplina generale</i>	pag. 15
Art. 36 - <i>Biocompatibilità ed uso dei materiali nei manufatti</i>	pag. 15
Art. 37 - <i>Fondazioni</i>	pag. 15
Art. 38 - <i>Strutture portanti verticali</i>	pag. 15
Art. 39 - <i>Strutture portanti orizzontali</i>	pag. 16
Art. 40 - <i>Coperture</i>	pag. 16
Art. 41 - <i>Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati</i>	pag. 16
Art. 42 - <i>Finiture esterne</i>	pag. 16
Art. 43 - <i>Finiture interne</i>	pag. 17
Art. 44 - <i>Coibentazione degli edifici</i>	pag. 17
Art. 45 - <i>Impianti tecnologici</i>	pag. 17
Art. 46 - <i>Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile</i>	pag. 18
Art. 47 - <i>Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	pag. 18
Art. 48 - <i>Sistemazioni esterne</i>	pag. 18
Art. 49 - <i>Recinzioni</i>	pag. 18

Capo I - Generalità

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano, nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa, l'urbanizzazione e l'edificazione del Piano Attuativo Particolareggiato n° 04/A in Loc. Branca.
2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici, sono censite al N.C.T. al foglio n° 424 particella n° 19-389-390/rata-391/rata.

Art. 2 - Norme Generali

1. Devono essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa 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. Deve essere applicata la legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 in sede di presentazione delle Segnalazioni Inizio Attività riferite alla costruzione degli edifici ricompresi nell'ambito.
4. Per il recupero delle acque piovane, all'interno delle SF deve essere realizzata una cisterna da, almeno, 2.500 litri per ogni unità abitativa.

Art. 3 - Contenuti

1. Il piano attuativo n° 04/A prevede la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 4 - Elaborati

1. Il piano attuativo n° 04/A è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab.A : Relazione tecnico - urbanistica;
- Elab.B : Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab.C : Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica; Microzonazione sismica;
- Elab.D : Piano particellare - planimetria e individuazione dell'area da cedere;
- Elab.E : Piano particellare - elenco ditte;
- Elab.F : Relazione sullo studio della condizione di insolazione degli edifici;
- Elab.G : Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria;
- Elab.H : Elenco prezzi unitari - analisi nuovi prezzi;
- Elab.I : Computo metrico estimativo - quadro economico;
- Elab.L : Schema di convenzione;
- Elab.M : Documentazione fotografica;
- Elab.N : Dichiarazione di Conformità;

- Tav.01 : Sintesi delle previsioni urbanistiche;
- Tav.02 : Piano quotato e sezioni - stato attuale;
- Tav.03 : Piano quotato e sezioni - stato trasformato;
- Tav.04 : Planivolumetrico;
- Tav.05 : Planimetria generale;
- Tav.06 : Planimetria della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici;
- Tav.07 : Planimetria del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, degli spazi pubblici attrezzati a parco e particolari costruttivi;
- Tav.08 : Planimetria della rete idrica e particolari costruttivi;
- Tav.09 : Planimetria del sistema di raccolta delle acque reflue e particolari costruttivi;
- Tav.10 : Planimetria della rete di adduzione dell'energia elettrica e particolari costruttivi;
- Tav.11 : Planimetria della rete di adduzione del metano;
- Tav.12 : Planimetria della rete telefonica;
- Tav.13 : Planimetria dell'impianto di pubblica illuminazione e particolari costruttivi;
- Tav.14 : Arredo urbano.

Capo II – Disciplina del Piano Attuativo n° 04/A, Loc. Branca

Art. 5 – *Disciplina Generale*

1. Il presente piano attuativo n° 04/A è stato redatto in conformità alle normative vigenti.
2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:
 - Elab.A : Relazione tecnico - urbanistica;
 - Elab.B : Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav.02 : Piano quotato e sezioni - stato attuale;
 - Tav.03 : Piano quotato e sezioni - stato trasformato;
 - Tav.04 : Planivolumetrico;
 - Tav.05 : Planimetria generale;
 - Tav. 14 : Arredo urbano.
3. La validità del presente piano attuativo è di anni 10 a partire dalla data di stipula della convenzione.

Art. 6 – *Indicazioni Urbanistiche*

1. Negli elaborati individuati all'art. 4, tra l'altro, sono indicati:
 - il limite del piano attuativo;
 - l'area già realizzata;
 - la superficie fondiaria (Sf);
 - la superficie utile coperta (Suc);
 - l'altezza massima degli edifici (Ae);
 - la quota di spiccatto (Qs);
 - le tipologie edilizie;
 - l'individuazione planimetrica degli edifici;
 - l'allineamento;
 - fili fabbricativi;
 - l'ambito di variabilità della forma planimetrica;
 - la viabilità veicolare;
 - i percorsi pedonali;
 - i parcheggi;
 - i posti auto da riservare agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili;
 - gli spazi pubblici attrezzati a parco;
 - gli spazi per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata.

Art. 7 – *Tipologie Edilizie e Suc realizzabile*

1. Le tipologie edilizie consentite sono le seguenti:
 - a) A1 - Edificio mono e plurifamiliare a blocco isolato, con uno o più alloggi disposti in verticale e/o orizzontale su due o più piani;

b) **A2** - Edificio plurifamiliare a schiera;

2. La **tipologia** edilizia in generale, prevede:

a) **altezza** massima 7,50 m (Ae);

b) **numero** massimo dei piani fuori terra: 3;

c) **piani** seminterrati e/o interrati: ammessi;

d) **utilizzo** dei piani seminterrati e/o interrati a garages, fondi, cantine, servizi;

e) **altezza** dell'intradosso del primo solaio dovrà essere posta ad un'altezza tra 0,00 mt e + 1,50 mt dalla quota di **spiccato**, relativa alla SF. Le tipologie edilizie A1 e A2 possono essere indifferentemente utilizzate nelle SF nn. 1, 2, 3, 4 **senza** limitazione del numero delle unità immobiliari, ma comunque nel rispetto delle norme tecniche di **attuazione** del P.R.G.

Art. 8 – Parametri Edilizi

1. **Tutti** i parametri edilizi devono conformarsi al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2 che prevale sulle **Norme** Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale laddove in contrasto.

2. La **SUC** e l'altezza massima (H) degli edifici deve essere: - tipologia A 7,50 m. e deve essere calcolata secondo **quanto** previsto dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2.

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

4. **Fuori** dal perimetro, individuato al comma 3, sono ammesse intercapedini ventilate completamente interrate di profondità utile non superiore a 1,50 m e la realizzazione di bocche di lupo.

5. Tutte le SF possono essere ulteriormente frazionate al fine di assegnare porzioni di aree scoperte in proprietà esclusiva a una o più unità immobiliari che compongono il fabbricato ed in esse possono essere realizzate corti private, facenti parte delle unità immobiliari pertinenti, rialzate rispetto alla quota di sistemazione definitiva del terreno, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) **superficie** massima 30 mq per ciascuna corte privata;

b) **altezza** massima 0,80 m;

c) **distanza** di almeno 5 m dai confini della SF;

d) **garantire**, comunque, la viabilità veicolare e pedonale nella SF.

Art. 9 – Parametri Ecologici

1. Tutti i parametri ecologici devono conformarsi al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2, che prevale sulle **Norme** Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale laddove in contrasto.

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

a) IP (Indice di Permeabilità): valore massimo 40% di SF libera;

b) DA (Dotazione Arborea): 1/40 mq di SF libera;

c) DAr (Dotazione Arbustiva): 2/70 mq di SF libera.

Art. 10 – Superficie Permeabile e Superficie Impermeabile

1. Tutti i parametri di permeabilità devono conformarsi al Regolamento Regionale 15 febbraio 2015 n° 2 che prevale sulle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale laddove in contrasto.

2. Per superficie permeabile (SP) si intende la parte di SF, priva di costruzioni sia fuori terra che interrata e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni alternative di pavimentazioni permeabili, destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.

3. A tal fine:

a) sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali, quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il 50% della superficie;

b) sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lett. a) realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,50 m. rispetto al piano di copertura della costruzione.

4. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunque previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.

Art. 11 – Caratteristiche Dimensionali dell'Ambito

1. Il piano attuativo n° 04/A prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

St dell'ambito 04/A	Mq. 5031,00
Volume Totale realizzabile	Mc. 7546,50
Volume fabbricati esistenti	Mc. 510,00
Suc-Urb esistente	Mq. 170,00
Suc-Urb Totale realizzabile	Mq. 2345,50
Suc-Urb dimezzata Realizzabile	Mq. 1172,75
Sf Libera	Mq. 3768,25

Superficie Permeabile in progetto	Mq. 1949,76
Spazi Pubblici Attrezzati a verde in progetto	Mq. 134,72
Parcheggi in progetto	Mq. 134,42
Altezza massima degli edifici	7,50 ml
Indice di permeabilità min.	40% di SF Libera
Densità arborea	1/40 di SF libera
Densità arbustiva	2/70 di SF libera

Art. 12 – Caratteristiche Dimensionali e destinazioni d’uso di ogni SF

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

<i>Sf (n°)</i>	<i>Sf (mq)</i>	<i>Suc (Mq)</i>	<i>Ae (m)</i>	<i>S perm. (Mq)</i>
1	655,01	250,00	7,50	305,23
2	830,95	250,00	7,50	448,52
3	983,51	422,75	7,50	571,11
4	1075,62	250,00	7,50	624,90
Tot.	3545,09	1172,75	-	1949,76

Art. 13 – Distanze, Ambito di Viabilità della forma planimetrica e dell’ubicazione degli edifici nelle SF

1. Tutti i parametri relativi alle distanze devono conformarsi al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2 che prevale sulle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale laddove in contrasto.

2. Per la realizzazione degli edifici devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

a) 10 m da pareti di edifici prospicienti con una o entrambe le pareti finestrate, qualunque sia la superficie dei fronti prospicienti;

b) 5 m dal confine della SF con altre SF o proprietà diverse;

c) 5 m o la distanza prevista dal presente piano attuativo dalla viabilità carrabile e pedonale.

3. È consentito il raggruppamento sul confine di due edifici di lotti contigui solamente nel caso in cui si voglia realizzare un unico fabbricato con più unità immobiliari; in questo caso non si applicano le distanze di cui al precedente punto b) per la sola linea di confine tra i due lotti; resta fermo l’obbligo di allineamento come da planimetria.

Art. 14 – Viabilità Carrabile, Accessi Carrabili e Pedonali, Parcheggi

1. La viabilità che da accesso ai lotti sarà realizzata internamente all’ambito a doppio senso di circolazione.

2. L’accesso carrabile alle SF deve avvenire dalla viabilità di cui al comma 1 ed all’interno di ogni SF è possibile realizzare una o più rampe carrabili di accesso al piano seminterrato.

3. Gli accessi pedonali possono essere realizzati su tutte le viabilità sia interne che esterne all'ambito.

4. La superficie complessiva dei parcheggi, pari a 134,42 mq è così suddivisa:

- P in progetto: mq 79,07

- Area di Manovra (70%): mq 55,35

5. E' stato previsto n.1 posto auto 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..

Art. 15 – Viabilità Pedonale

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

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

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

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

Art. 16 – Spazi Pubblici attrezzati a Parco

1. Le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco devono essere servite dai percorsi pedonali e trattate prevalentemente a prato. Possono essere realizzate anche attrezzature per il gioco, lo sport e l'attività all'aria aperta, posizionate panchine ed elementi di arredo.

2. Nelle aree per spazi pubblici attrezzati a parco i seguenti parametri ecologici:

- DA = 1/40 mq;

- DAr = 2/70 mq.

3. Gli spazi pubblici attrezzati a parco hanno una superficie complessiva di 134,72 mq.

Art. 17 – Sedi per la Raccolta dei Rifiuti

1. È stata prevista un'area per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata.

Art. 18 – Abbattimento delle Barriere Architettoniche

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico (parcheggi, viabilità pedonale, ecc.) devono essere facilmente percorribili, di dimensioni adeguate e con pendenza inferiore all'8%.

Capo III – Disciplina delle Opere di Urbanizzazione Primaria

Art. 19 – Disciplina Generale

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle normative vigenti in materia.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate, previa convenzione, dai titolari della proprietà, o loro aventi causa, sulla base di un progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo facente parte del presente piano attuativo.
3. I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita:
 - a) delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, entro 12 mesi dal rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse; con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
4. Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività relative alle costruzioni previste nel piano attuativo n° 04/A, non possono essere presentate prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarate irricevibili.

Art. 20 – Responsabile delle procedure per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria

1. I titolari della proprietà devono nominare il responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e darne comunicazione scritta al Comune.
2. Il responsabile delle procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che può coincidere con il tecnico responsabile dell'ambito, con il progettista o con il direttore dei lavori, deve, tra l'altro, rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss. mm. e ii..

Art. 21 – Modalità di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria

1. Il piano attuativo n° 04/A contiene il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.
2. La stipula della convenzione costituisce titolo abilitativo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, secondo il progetto esecutivo allegato al Piano Attuativo, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, e/o da eventuali prescrizioni, al progetto definitivo.
3. Per l'esecuzione delle opere si applica quanto previsto dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss. mm. e ii..
4. Il collaudo delle opere realizzate sarà effettuato da Tecnico incaricato dal Comune di Gubbio, prima che tali opere vengano cedute, entro 90 gg dalla fine lavori; la cessione delle aree ed opere di urbanizzazione deve avvenire entro 120 gg dall'approvazione del collaudo.

Art. 22 – Costi delle Opere di Urbanizzazione Primaria

1. L'elenco prezzi unitari deve rispettare quanto previsto nel vigente prezziario della Regione Umbria.
2. Il computo metrico estimativo deve essere redatto in maniera analitica.

3. Nel quadro economico devono essere, almeno, riportati:

- a) importo lavori;
- b) oneri per la sicurezza;
- c) IVA sui lavori;
- d) spese tecniche per la progettazione;
- e) spese tecniche per la direzione lavori;
- f) spese tecniche per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- g) spese tecniche per il collaudo tecnico-amministrativo;
- h) altri oneri (con 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 di urbanizzazione", il Comune può incamerare quota parte della polizza di garanzia fino al raggiungimento dell'importo dovuto.

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

Art. 23 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere completate entro 36 mesi dalla data di stipula della convenzione; la realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di quelle private ad uso pubblico, può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno dello strumento attuativo di ciascun comparto, fermo restando il termine ultimo e inderogabile previsto.

2. Il Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria deve essere rilasciato, salvo difetti e/o anomalie riscontrate e comunicate agli esecutori, entro e non oltre 3 mesi dalla data di protocollo della comunicazione al Comune, di ultimazione del tappetino di usura delle strade pubbliche o private ad uso pubblico,

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. 24 – Gestione e Manutenzione delle opere di Urbanizzazione Primaria

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

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

Art. 25 – Criteri di Uso Sostenibile e Tutela del territorio

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.
2. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a 50 posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque bianche e quindi nel collettore principale comunale o, in alternativa, nel corso d'acqua più vicino.
3. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno.

Art. 26 – Modalità di realizzazione del Sistema della Viabilità Carrabile, Pedonale, nonché dei Parcheggi e delle sedi per la Raccolta dei Rifiuti

1. Lo "spazio strada" deve essere definito da cordoli in calcestruzzo, su entrambi i lati; inoltre devono essere poste in opera le caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.
2. Il sottofondo stradale deve essere realizzato a regola d'arte, mentre la finitura superficiale deve essere realizzata mediante asfaltatura con binder, di spessore non inferiore a 8 cm, e tappetino di usura, di spessore non inferiore a 4 cm.
3. I percorsi pedonali (marciapiedi) devono essere realizzati in c.l.s. spazzolato, con granulometria mista e fine, opportunamente delimitati da cordoli in calcestruzzo, almeno, sul lato strada. Inoltre, trasversalmente, devono essere delimitati da elementi in laterizio.
4. Gli spazi per l'ubicazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata devono essere delimitati da cordoli in c.a., senza ostacoli, ed adeguatamente sistemati con pavimentazione del tipo "stradale" ed opportuna griglia di raccolta acque, per evitare la dispersione del materiale.

Art. 27 – Modalità di realizzazione degli spazi pubblici attrezzati a parco

1. Gli spazi pubblici attrezzati a parco, aree V, devono essere sistemati secondo quanto previsto all'art. 16. 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. 28 – Modalità di realizzazione della rete idrica, della rete di irrigazione e dell'impianto antincendio

1. La rete idrica al servizio degli edifici deve essere realizzata in modo da avere una facile sezionatura.
2. La rete idrica deve essere realizzata con tubazioni in polietilene PEAD PN 16 o 63, per il trasporto di acqua potabile con durezza residua °F < 30 – 35. Deroghe a quanto sopra possono essere ammesse soltanto su prescrizione dell'ente gestore dell'acquedotto.

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

4. Per irrigare gli spazi pubblici attrezzati a parco, deve essere realizzata un'ideale presa per l'irrigazione.

Art. 29 – 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. Il sistema di raccolta delle acque nere deve essere realizzato nel rispetto della deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 2007, n. 1171; deve essere collegato al collettore principale comunale più vicino.

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

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

Art. 30 – Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica

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

Art. 31 – Modalità di realizzazione della rete di adduzione del metano

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

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

Art. 32 – Modalità di realizzazione della rete telefonica

1. La rete telefonica deve essere realizzata conformemente alla normativa della Società preposta alla gestione.

Art. 33 – Modalità di realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione

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

2. Devono essere utilizzati pali metallici zincati a caldo. Nelle vicinanze di ogni palo installato deve essere realizzato un pozzetto con chiusino in cls. Il quadro principale deve essere dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).
3. Devono essere utilizzate esclusivamente lampade ad alto rendimento il cui flusso luminoso deve essere orientato verso il basso riducendo al minimo il riflesso sugli edifici.
4. Devono essere rispettate le norme in materia di inquinamento luminoso.

Art. 34 – Modalità di realizzazione e installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità

1. L'impianto di predisposizione ed installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità (fibra ottica) viene definito dal D. Lgs. n° 33 del 15/02/2016 e ss. mm. e ii., il quale stabilisce le finalità ed i requisiti minimi relativi alle opere civili e alle infrastrutture fisiche.
2. La predisposizione e la realizzazione dell'impianto di cui al comma n. 1 deve seguire le linee guida conformemente alla normativa di riferimento.

Capo IV – Disciplina dell'edificazione

Art. 35 – Disciplina generale

1. La progettazione degli edifici deve tener conto degli standard urbanistici ed edilizi nonché delle modalità di realizzazione e della qualità dei singoli elementi che concorrono alla realizzazione della costruzione (tecniche e componenti).
2. I progetti degli edifici, devono essere tra loro armonizzati da un linguaggio architettonico comune, anche in presenza di tipologie differenti.

Art. 36 – Biocompatibilità ed uso dei materiali nei manufatti

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile dell'edificato negli interventi edilizi deve essere privilegiato l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali.
2. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizi con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

Art. 37 - Fondazioni

1. Le fondazioni possono essere realizzate in muratura continua, in c.a. continue, a platea debolmente armata od altro.
2. Le quote di spiccato delle fondazioni devono avere i requisiti di idoneità sia dal punto di vista idrogeologico che igienico sanitario.
3. Non sono ammesse fondazioni profonde con pali o micropali, fatti salvi i casi in cui sia dimostrata la necessità di tale soluzione tecnica. Il progetto di tali sistemi di appoggio fondale deve 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.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno comunque fare riferimento alla normativa sismica vigente ed alla relazione geotecnica allegata.

Art. 38 – Strutture portanti verticali

1. Le strutture portanti verticali possono essere realizzate in muratura, in cemento armato o altro.
2. Per le strutture portanti verticali realizzate in muratura sono consigliati spessori maggiori, rispetto a quelli necessari ai soli fini statici, per aumentare l'inerzia termica. Comunque in tutti i tipi di strutture, ai fini del calcolo della SUC, gli extraspessori necessari per la coibentazione degli edifici, devono essere calcolati con le modalità di cui al Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2.

4. Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno comunque fare riferimento alla normativa sismica vigente ed alla relazione geotecnica allegata.

Art. 39 – Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali possono essere realizzate in cemento armato e laterizio, in legno o altro.
2. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque fare riferimento alla normativa sismica vigente ed alla relazione geotecnica allegata.

Art. 40 - Coperture

1. Le coperture devono essere realizzate a falde con una inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Sono ammesse soluzioni che prevedono sia pendenze minori che parti in piano, purché la loro superficie non sia più del 40% del totale e finalizzata a motivi tecnologici e/o architettonici.
2. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi, coppi tegola, tegole olandesi, tegole portoghesi) e/o in rame anche preossidato.
3. Sulle coperture possono essere collocati pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.
4. Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno comunque fare riferimento alla normativa sismica vigente ed alla relazione geotecnica allegata.

Art. 41 – Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati

1. I collegamenti verticali, ad uso esclusivo delle abitazioni, devono essere individuati in ambiti specifici. Inoltre devono costituire spazi di filtro climatico alle abitazioni ed essere realizzati in modo tale da permettere un adeguato irraggiamento solare.
2. La realizzazione di logge riveste grande importanza al fine del raggiungimento ottimale del microclima dell'alloggio. La loro collocazione deve, preferibilmente, avvenire sull'esposizione migliore, in ragione della loro funzione di regolazione e "filtro" climatico (ombreggiatura, protezione, ecc.). Le logge possono essere arricchite da pergole con rampicanti stagionali, schermature mobili, ecc., purché progettati unitariamente. Deve essere favorita la funzione di captazione dell'energia solare (passiva) se rispondente alle caratteristiche minime indicate per le "serre solari".
3. I porticati devono essere realizzati, preferibilmente sull'esposizione migliore.
4. Le strutture di cui ai commi precedenti, devono essere valutate, ai fini del computo della SUC, con le modalità previste dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2.

Art. 42 – Finiture esterne

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

2. Al fine di migliorare la captazione solare ed ottenere un più efficace bilancio energetico, possono essere previste ampie superfici vetrate sull'esposizione migliore, mentre possono essere previste bucatore di dimensioni contenute sul lato nord dell'edificio.
3. Le pareti verticali possono essere intonacate e tinteggiate, o totalmente o parzialmente rivestite con mattoni a faccia a vista, pietra e simili.
4. Gli infissi devono essere uniformi sia nei materiali che nel colore per ogni edificio e possono essere realizzati in legno naturale, in alluminio preverniciato o in pvc tinteggiati di bianco, marrone o verde. E' sconsigliato l'uso di legnami d'origine tropicale. Al piano seminterrato, per grandi dimensioni o per problemi di sicurezza, possono essere utilizzati infissi metallici reticolari o a maglia.
5. Possono essere previsti sistemi per l'oscuramento quali persiane in legno o in alluminio preverniciato o in pvc, oppure avvolgibili; i colori possono essere legno naturale, bianco, marrone o verde. Sono consentiti anche sistemi per l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio.
6. 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.
7. La tinteggiatura deve essere realizzata con prodotti non filmogeni e colore sulla scala delle terre.

Art. 43 – Finiture interne

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

Art. 44 – Coibentazione degli edifici

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

Art. 45 – Impianti Tecnologici

1. L'impianto idro-sanitario deve essere realizzato con tubazioni in polipropilene o similari; le tubazioni di scarico possono essere realizzate in polietilene. Le rubinetterie, escluse quelle della lavatrice, della lavastoviglie e della vasca da bagno, possono essere previste con limitatore di flusso a 12 litri/minuto.
2. L'impianto di riscaldamento può essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile sia tecnicamente che economicamente si può prevedere l'utilizzo di cogeneratori, termopompe, ecc.. Devono essere previsti termoregolatori in ogni alloggio. Possibilmente devono essere utilizzati sistemi di riscaldamento a bassa temperatura del tipo a pannelli radianti a pavimento, inglobati nel massetto di allettamento del pavimento.
3. Gli impianti elettrici possono essere previsti con disgiuntori. Si consiglia l'utilizzo di cavi schermati per l'alimentazione delle linee serventi gli elettrodomestici. Inoltre è opportuno utilizzare lampadine a fluorescenza ad alto rendimento.

Art. 46 – Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile

1. Negli edifici di NC 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.

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

Art. 47 – Abbattimento delle barriere architettoniche

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

Art. 48 – Sistemazioni Esterne

1. Le SF libere possono essere destinate a verde privato, orti, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi, e dotate delle relative attrezzature definite come Opere Pertinenziali dal Regolamento Regionale 18 febbraio 2015 n° 2 (elementi di arredo, barbecue, forno, pergolato, gazebo, ecc.), comunque nel rispetto dell'IP previsto all'art. 9, comma 1, lett. a).

2. Le SF libere, nel rispetto di quanto previsto all'art. 9, possono essere anche asfaltate e/o pavimentate con elementi autobloccanti o similari; inoltre possono esservi installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico).

3. Nelle SF libere devono essere messe a dimora essenze arboree e arbustive tenendo conto dell'apporto microclimatico richiesto in base all'orientamento (a foglie caduche a sud e sempreverdi a nord). Tali essenze devono essere scelte tra quelle riportate nell'Allegato E - Abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito vallivo, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. In sede di rilascio del certificato di agibilità deve essere verificato, anche con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal Direttore dei Lavori, il rispetto della DA e della DAR.

Art. 49 - Recinzioni

1. Le recinzioni devono essere realizzate lungo tutti i confini delle SF, con muretti in cls di altezza non superiore a 0,10 mt sul terreno a sistemazione avvenuta o quello naturale per l'esterno dell'ambito, con sovrastante rete metallica plastificata e paletti in ferro plastificati o zincati, il tutto di colore verde; le colonnine di delimitazione degli accessi carrabili e pedonali potranno essere realizzate in c.a., in ferro, eventualmente rivestite con pietra o mattoni. Per motivi di sicurezza, eventuali cancelli carrabili (a scorrere motorizzati) possono essere del tipo a maglie chiuse.

2. Le recinzioni di divisione di cui al comma 1) possono essere integrate con siepi, o reti ombreggianti.
3. L'altezza massima delle recinzioni è di 2m.
4. Le recinzioni, comunque, devono essere realizzate nel rispetto degli schemi tipologici facenti parte del presente piano attuativo n° 04/A, Tav.14: Arredo urbano.

Gubbio, li 1^o OTT. 2019

Il Tecnico
(Latini Geom. Federico)
