



COMUNE DI GUBBIO

Committente

SEP - Società Eugubina Petroli s.r.l.
Legale Rappresentate: Stefano Marinelli Andreoli
Gubbio, via Arboreto 15/17

Lavoro

RICHIESTA Permesso di Costruire PER VARIANTE AL
PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO DA
RIORGANIZZARE DI TIPO II N. 30

E
COMUNE DI GUBBIO
Comune di Gubbio
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
PROCCOCCIA N. 004433662017 del 07/12/2017
Firmatario: DAVID COCCIA

oggetto della tavola

**- VARIANTE -
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

tav

02

arch 13/01/11 file tav. 09 Computo metrico_r2

elab

scala

data	aggiornamento	redatto	verificato	approvato
2 novembre 2017	richiesta PC variante	Violini	Violini	Violini



EXUP Umbertide via Cesare Battisti, 8 06019 Umbertide (PG) Tel. 075 9415871 - Fax. 075 9413449
 EXUP Città di Castello p. Raffaello Sanzio, 5 06012 Città di Castello (PG) Tel. e Fax. - 075 8522809
 EXUP Gubbio via Beniamino Ubaldi, 5 06024 Gubbio (PG) Tel. 075 9276317
 info@exup.it

la proprietà intellettuale del presente disegno è della Società EXUP s.r.l. - riproduzione e pubblicazione vietata

Capo I **Generalità**

Art. 1 *Ambito di applicazione*

1. La presente Variante si riferisce alle 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 *arII30* macroarea Gubbio Ovest.
2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici, sono censite al N.C.T. al foglio 196, partt. 61-530

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.

Art. 4
Elaborati

La Variante al piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 02: Norme tecniche di attuazione;
- Elab. 01: Relazione tecnico-urbanistica;
- Elab. 03: Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica;
- Elab. 04: Piano particellare – planimetria – area d'intervento;
- Elab. 07: Relazione tecnica;
- Elab. 08: Elenco prezzi;
- Elab. 09: Computo metrico estimativo
- quadro economico;
- Elab. 12: Documentazione fotografica;
- Tav. 14: Estratto del Piano Regolatore Generale parte strutturale e parte operativa;
- Tav. 15: Sezioni: attuale e trasformato;
- Tav. 16: Planivolumetrico;
- Tav. 17: Planimetria generale;
- Tav. 18: Planimetria della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici;
- Tav. 19: Planimetria del sistema della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, degli spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde e particolari costruttivi;
- Tav. 20: Planimetria rete idrica;
- Tav. 21: Planimetria raccolta acque reflue;
- Tav. 22: Planimetria rete elettrica;
- Tav. 23: Planimetria rete metano;
- Tav. 24: Planimetria rete telefonica;
- Tav. 25: Planimetria rete pubblica illuminazione;
- Tav. 26: Arredo urbano;
- Pubblica Illuminazione-01_REL SPECIALISTICA
- Pubblica Illuminazione-02_PROGETTO
- Pubblica Illuminazione-03_PIANO DI MANUTENZIONE
- Aree da cedere
- Dichiarazione relativa alle terre e rocce da scavo
- Stima Incidenza Manodopera
- AUA
- Calcolo SUC e SC

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.

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 entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,30 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 2,30 m rispetto alla linea di spiccato dell'edificio.

Art. 8 *Perimetro di un edificio*

1. Si definisce perimetro di un edificio il poligono definito dalla proiezione sul piano della struttura edificata fuori terra o entroterra, con la esclusione delle opere di cui all' articolo 7, comma 2 del RR 2/2015 (Sono escluse dalla misurazione 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 se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,30 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio) e di eventuali intercapedini aventi le caratteristiche di cui all' articolo 17, comma 3, lettera j) del RR 2/2015 (le intercapedini ventilate completamente interrate, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio).

Art. 9 *Quota di spiccato*

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 l'assetto che il terreno dovrà avere, dedotto dal piano quotato a corredo del progetto, 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. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:

- a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nel caso di piani di edifici con strutture di copertura inclinate, la suddetta modalità di conteggio della superficie utile coperta, si applica qualora la quota minima di imposta delle strutture di copertura medesime sia superiore a metri lineari 2,80;
- b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata 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' articolo 18, comma 3, lettera c) del RR 2/2015.
- c) non costituisce incremento della superficie utile coperta, e rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia, l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti, che non determini modifiche della sagoma dell'edificio, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

2. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, non sono conteggiati:

- a) gli extra - spessori murari e dei solai:

1) per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;

2) per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;

- b) le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:

1) verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e

serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;

2) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;

c) le superfici utili coperte relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 159 del TU, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) 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 o previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;

f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche;

g) i vani scala, ancorché non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;

h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile, inferiore a metri lineari 2;

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' articolo 21, comma 3, lettera a) e comma 4 , lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

j) le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

k) i locali per attrezzature tecnologiche di cui all' articolo 21, comma 3, lettera o) e comma 4, lettera h) del RR 2/2015;

l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) del TU;

n) le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

3. Per gli extra - spessori di cui al comma 3, lettera a) è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra

edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4. Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti.

5. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al comma 3, lettera b) , devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

6. Nella superficie utile coperta non si computano, ai sensi dell'articolo 158 del TU, le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole.

7. Non costituiscono superficie utile coperta:

a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;

b) l'installazione di manufatti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 5) del TU installati con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti.

Art. 12

Altezza di un edificio

1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari:
 - a. nel caso di edifici con coperture inclinate, la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la quota di spiccatto, e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio stesso, considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al 35%, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio. Per edifici o parti di essi con copertura ad unica falda inclinata, la distanza è la media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda;
 - b. nel caso di edifici con coperture piane, la distanza intercorrente tra la quota di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di centimetri 10. Ove l'altezza del parapetto superi i metri lineari 1,20 dal piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo;
 - c. nel caso di edifici con copertura a volta, la distanza intercorrente tra la quota di spiccatto e la quota dell'intradosso della volta posta al livello più alto.
2. Per edifici con particolare articolazione plani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata, dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso.
3. La misura dell'altezza non tiene conto:
 - a. dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (quali vani scala, extra - corsa 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 metri lineari 5, 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 sono 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;
- d. gli extra - spessori dei solai di cui all' articolo 17, comma 3, lettera a) , punto 2 del RR 2/2015 (1) *per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;*2) *per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;*)

Art. 13

Altezza di una facciata di un edificio

1. Si definisce altezza di una facciata di un edificio, 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' articolo 18, comma 1 del RR 2/2015 (1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari:
- a) *nel caso di edifici con coperture inclinate, la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la quota 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 l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio. Per edifici o parti di essi con copertura ad unica falda inclinata, la distanza è la media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda;*
- b) *nel caso di edifici con coperture piane, la distanza intercorrente tra la quota di spiccato 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 centimetri 10. Ove l'altezza del parapetto superi i metri lineari 1,20 dal piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo;*
- c) *nel caso di edifici con copertura a volta, la distanza intercorrente tra la quota di spiccato e la quota dell'intradosso della volta posta al livello più alto.)*
2. Nella media di cui al comma 1 non si tiene conto di parti di pareti rientranti o sporgenti rispetto al piano prevalente del prospetto.

3. Nel caso di pareti non verticali l'altezza è data dalla loro proiezione virtuale sulla verticale.

Art. 14

Altezza utile di un piano o di un locale di un edificio

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

Art. 15

Opere pertinenziali

1. Per opere pertinenziali (Op) si intendono i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:
 - a. dalla oggettiva strumentalità;
 - b. dalla limitata dimensione;
 - c. dalla univoca destinazione d'uso;
 - d. dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 m dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno della Sf e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
 - e. dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.
2. Le opere pertinenziali, nel rispetto delle caratteristiche di cui al comma 1, sono così differenziate:
3. Le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla Delib.G.R. 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:
 - a) *i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 6 ed altezza non superiore a metri lineari 2,40;*
 - b) *le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;*
 - c) *gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;*
 - d) *gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;*

- e) *le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;*
 - f) *i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;*
 - g) *le serre e i tunnel che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla Delib.G.R. 7 giugno 2006, n. 955 (legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 . Atto di indirizzo per la definizione delle tipologie di serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, ai sensi dell' art. 34 , commi 2 e 3), destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20;*
 - h) *le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, anche aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;*
 - i) *i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all' articolo 92 , i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati;*
 - l) *i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;*
 - m) *le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;*
 - n) *le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;*
 - o) *gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 10, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a metri quadrati 6;*
 - p) *le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi.*
4. Le opere pertinenziali di cui all' articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all' articolo 124, comma 1 , lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:
- a) *le opere e gli interventi pertinenziali di cui al comma 3 che riguardino gli edifici di interesse storico-artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della Delib.G.R. n. 420/2007;*
 - b) *le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o da compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;*
 - c) *le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;*
 - d) *le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;*

- e) *i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell' articolo 77, comma 4 , anche in deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;*
- f) *i muri di sostegno;*
- g) *le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni pertinenziali di edifici che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000. Nelle zone agricole le recinzioni che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000 sono consentite esclusivamente per le imprese agricole, purché a protezione di attrezzature o impianti;*
- h) *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 metri quadrati 6;*
- i) *gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o) ;*
- l) *nelle zone agricole i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all' articolo 5 della legge regionale n. 16/2014 .*

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 fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
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 agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4 , con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l) del RR 2/2015, nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere

architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile .

Art. 17
Distanze dai confini

1. Per distanza dai confini deve intendersi il segmento orizzontale valutato in senso radiale, tra il perimetro dell'edificio ed il confine.
2. Per gli edifici di nuova costruzione, fatto salvo quanto previsto all' articolo 17, comma 5 del RR 2/2015, per gli extra-spessori murari, sono prescritte le distanze minime come di seguito indicate:
 - a) dai confini: metri lineari 5 nel caso di edifici con altezza superiore a metri lineari 2,40;
 - b) dai confini: metri lineari 3 nel caso di edifici fuori terra aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40;
 - c) dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico: metri lineari 5;
 - d) nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50, 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 metri lineari 2 di altezza anche volti a delimitare confini di proprietà. Per la realizzazione dei muri di contenimento di cui sopra, aventi altezza superiore a metri lineari 2, è prevista una distanza minima dal confine pari all'altezza del muro eccedente i metri lineari 2. Sulla sommità dei muri è possibile realizzare recinzioni e ringhiere in struttura leggera.
3. Per gli edifici ed i 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 proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici.
4. Le distanze dai confini possono essere ridotte, rispetto a piazze o altri spazi pubblici o parcheggi, mediante approvazione di piano attuativo con previsioni planivolumetriche che comprenda tutti gli immobili e le aree interessate.
5. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza dai confini non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico di edifici esistenti necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore di centimetri 10.
6. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima deve distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3.
7. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4 , con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l), del RR 2/2015 nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile .
8. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti per la somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze 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 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 interrate, e di pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche.
2. A tal fine:
 - a. sono considerate superfici permeabili, le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle soluzioni che non compromettono la permeabilità del terreno quali superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso, sovrastante il terreno naturale, non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il 50% della superficie;

- b. sono considerate altresì superfici permeabili le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lett. a, realizzate a copertura di costruzioni interrato con terreno di riporto contiguo al terreno naturale o a sistemazioni realizzate, di spessore non inferiore a 0,30 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. L’Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (ARPA), ha espresso parere favorevole alla deroga dell’indice di permeabilità da adottare per il Piano Regolatore Generale, “è necessario garantire la protezione del suolo e pertanto degli acquiferi da eventuali sversamenti di sostanze pericolose prevedendo superfici impermeabili in corrispondenza dei punti di erogazione, carico e scarico delle sostanze pericolose trattate”;

Capo III
Disciplina del piano attuativo

Art. 23
Norme generali

1. La presente variante al progetto norma è stata redatta in conformità alle normative vigenti.
2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:
 - Elab. 01: Relazione tecnico-urbanistica;
 - Elab. 02: Norme tecniche di attuazione;
 - Tav. 15: Sezioni: attuale e trasformato;
 - Tav. 16: Planivolumetrico;
 - Tav. 17: Planimetria generale;
 - Tav. 26: Arredo urbano;
3. 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

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

Art. 25
Tipologie edilizie

1. Le tipologie edilizie previste sono:
 - a - edifici esistenti;
 - a* - edificio di progetto: stazione di rifornimento con adiacente locale commerciale di 33,00 mq di Suc;

Art. 26
Caratteristiche dimensionali dell'ambito

2. Il piano attuativo prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:
- St dell'ambito: 4711,65 mq;
 - Sf 1: 3990,50 mq;
 - Suc: esistente per gli edifici tipologia a;
 - Suc: 33,00 mq per edificio tipologia a*;
 - Ae: esistente per gli edifici tipologia a;
 - Ae: 3,00 per gli edifici tipologia a* esclusa la pensilina della stazione di rifornimento;
 - Parcheggi: 0,00 mq;
 - Area a verde: 600,00 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	destinazioni d'uso	Suc/SLP totale mq	parcheggi da realizzare mq	verde da realizzare mq
1	artigianato di servizio	496,15	132,31	66,15
	servizi	244,44	171,11	73,33
2	commerciali	33,00	1,5 posti auto	6,60
			303,42 + 1,5 posti auto	146,08

Si precisa inoltre quanto segue:

- artigianato di servizio: sono ammesse le destinazioni d'uso attuali;
 - commerciali: sono ammesse le destinazioni d'uso C1;
 - servizi: sono ammesse le destinazioni d'uso attuali;
 - servizi pubblici: Sp22 - impianti per la distribuzione dei carburanti per uso autotrazione;
2. Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su5.

Art. 27bis

Disciplina degli edifici esistenti

1. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 7 comma 1 lett. a) b) c) e d).

Art. 28

Viabilità veicolare e parcheggi

1. La viabilità veicolare è prevista esterna al piano attuativo, è a doppio senso di

circolazione e costeggia tutto l'ambito sul lato est con accesso da via dell'Arboreto.

2. Non sono previsti parcheggi pubblici.

Art. 29
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.
3. Il verde pubblico, compreso e non, nel limite del piano attuativo, ha una superficie complessiva di 600,00 mq.

Art. 30
Spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata

1. E' prevista la realizzazione di uno spazio per l'ubicazione delle attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, come opera extra comparto nella parte est del piano attuativo.

Art. 31
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. 32 ***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, 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 delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione primaria, entro e non oltre sei mesi dalla data del collaudo delle opere medesime, con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.
4. I titoli abilitativi, relativi alle costruzioni previste nella singola Sf, non possono essere presentati prima della data di stipula della relativa convenzione. In caso contrario devono essere dichiarati irricevibili.
5. Nessun certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali dell'edificio, può essere rilasciato prima dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

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 similari;
 - 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);
 - 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 manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di

conservazione

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 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, è ammessa l'immissione delle acque piovane raccolte nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno.

Art. 41

Modalità di realizzazione del verde pubblico

1. Le aree destinate a verde pubblico, devono essere sistemate secondo quanto previsto agli art.29. 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

1. Il piano attuativo è già fornito di rete idrica, sia a nord che a sud dell'ambito.
2. Per irrigare il verde pubblico deve essere realizzato un idoneo impianto di irrigazione allacciato alla cisterna per la raccolta dell'acqua piovana alimentata dall'acqua piovana proveniente dall'edificio di progetto.

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 dalla Sf di progetto, da utilizzare per irrigare gli spazi a verde pubblico e per l'alimentazione integrativa delle reti antincendio, deve essere realizzata una cisterna da 5.000,00 litri.

Art. 44

Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue

1. La St è già servita ad est da un sistema di raccolta delle acque reflue, con condotte separate per le acque bianche e nere.
2. Nella strada di progetto è prevista la realizzazione di una condotta di acque bianche in pvc ϕ 300, per l'allaccio delle caditoie stradali.
3. Il pozzetto sifonato della sede dei rifiuti, sarà collegato alla condotta delle acque nere esistenti.

Art. 45

Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica

1. La rete di adduzione dell'energia elettrica è già esistente.

Art. 46

Modalità di realizzazione della rete telefonica

1. La rete telefonica è già esistente. Il progetto definitivo prevede l'interramento del tratto di linea aerea che attraversa l'ambito fino a ricongiungersi con il primo palo utile fuori dal piano attuativo. E' prevista anche la predisposizione del cavidotto per fibre ottiche.

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 verde pubblico. I corpi illuminanti posizionati nei percorsi pedonali, devono essere messi in opera in modo da garantire libero il marciapiede per una larghezza di 1,50 m. Possono essere realizzate delle rientranze nelle recinzioni per l'alloggiamento dei pali o sostituiti con lampioni a braccio.
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. All'interno delle Sf devono essere individuate aree per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore a quanto previsto dal Regolamento Regionale 2/2015.

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, attestate 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.
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 possono essere realizzate a falde con una inclinazione non inferiore al 25% e non superiore al 35%. Sono ammesse soluzioni, per particolari motivi tecnologico-architettonici, che prevedono sia pendenze minori che parti in piano o coperture completamente piane per gli edifici a carattere tecnologico.
2. Tenendo conto del contesto ambientale, il manto di copertura può essere realizzato:
 - in lastre in rame o piombo o altro metallo ovvero in lastre metalliche a questi riconducibili per effetto cromatico e materico, anche con colorazioni RAL;
 - elementi e pietre artificiali riconducibili, per effetto cromatico e materico, agli esisti formali dei materiali della tradizione locale;
 - coperture a verde e tetto giardino.
3. Sulle coperture possono essere installati pannelli solari e/o pannelli fotovoltaici sulla base di un progetto di sistemazione complessiva.

Art. 54
Collegamenti verticali, logge, balconi e porticati

1. I collegamenti verticali devono costituire spazi di filtro climatico e devono essere realizzati in modo tale da consentire un adeguato irraggiamento solare.
2. La realizzazione di logge riveste grande importanza al fine del raggiungimento ottimale del microclima dell'ambiente. La loro collocazione deve avvenire, preferibilmente, sull'esposizione migliore, in ragione della loro funzione di regolazione e "filtro" climatico (ombreggiatura, protezione, ecc.). Le logge possono essere arricchite da pergole con rampicanti stagionali, schermature mobili, ecc., purché progettati unitariamente. Deve essere favorita la funzione di captazione dell'energia solare (passiva) se rispondente alle caratteristiche minime indicate per le "serre solari".
3. Le strutture di cui ai commi precedenti devono essere calcolate, ai fini del computo della Suc, con le modalità di cui all'art. 11.

Art. 55
Finiture esterne

4. 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, mentre possono essere previste bucatore di dimensioni contenute sul lato nord dell'edificio. Le pareti verticali possono essere in pietra o materiali ricostruiti di sembianze monolitica e di grandi formati, montati preferibilmente a secco con sistema a parete ventilata o per particolari esigenze architettoniche-aziendali con pannelli metallici. Gli infissi, tenendo conto di un generale criterio di unitarietà del progetto architettonico, possono essere realizzati con i seguenti materiali: alluminio e acciaio/ferro. Le superfici vetrate di grandi dimensioni anche orizzontali possono essere di alluminio e acciaio/ferro. Ai piani terra e seminterrato, per grandi dimensioni o per problemi di sicurezza, possono essere realizzati infissi metallici reticolari o a maglia. Possono essere previsti sistemi per l'ombreggiatura, sia mobili che fissi, comunque progettati unitariamente all'edificio. I canali di gronda, se a vista, devono essere armonizzati con le pareti e gli infissi. Le eventuali tinteggiature devono essere realizzate

con prodotti non filmogeni e colore sulla scala delle terre o secondo particolari esigenze architettoniche-aziendali.

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. Possibilmente devono essere utilizzati sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, del tipo a pannelli radianti a pavimento.
4. 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 nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.
2. Negli edifici destinati ad attività produttive comprese quelle agricole e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a metri quadrati 100 è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a 5 chilowatt, 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 Sp prevista all'art. 21 e 22.
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 similari; inoltre possono esservi installati impianti per lo sfruttamento dell'energia solare (solare termico e/o solare fotovoltaico).
3. Nella Sf devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:
 - DA : 1/40 mq Sf libera;
 - DAr: 2/70 mq di Sf libera.
4. Nella Sf libera devono essere messe a dimora essenze arboree e arbustive tenendo conto dell'apporto microclimatico richiesto in base all'orientamento (a foglie caduche a sud e sempreverdi a nord). Tali essenze devono essere scelte tra quelle riportate nell'ALLEGATO E - Abachi delle specie vegetali. 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 secondo lo schema tipologico riportato nella tav.26 ARREDO URBANO