

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - IN LOC. VILLO' DI VIGOLZONE - COMPARTO POC R12a



VINCOLI E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

COMMITTENTE

Società Agricola AL.BE.RO. srl

Via Ferdinando di Borbone

Tel. + 39 0523 504228/9

29122 Piacenza

Fax + 39 0523 504530

Web www.allevamentialbero.comE mail info@allevamentialbero.com

Legale Rapp.

Sig. Giorgio Rossetti

PROGETTISTI

Studio Associato Archh. ODDI

Corso Matteotti n. 66

Tel. + 39 0523 881310

Castel San Giovanni (PC)

Fax + 39 0523 881965

Web www.studiooddi.itE mail info@studiooddi.it

Progettista

Dott. Giuseppe ODDI - Dott. Nicola ODDI

SCALA

/

ELABORATO n°

3.3

DATA

07/12/2021

REVISIONE

0

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

/server/archivio/Anno 2018/AL.be.ro -Vigolzone/
PCC2021/

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – IN LOC. VILLO’ DI VIGOLZONE –
COMPARTO POC R12a**

Norme tecniche attuative

**ART. 1
OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D’APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme riguardano l’attuazione del Progetto di urbanizzazione a scopo Prevalentemente Residenziale Ambito POC R12a in Villo di Vigolzone.
Esse si applicano alle aree fondiari comprese nel perimetro delimitato dalle indicazioni delle Tavole di progetto del P.U.A.
2. La funzione primaria delle presenti disposizioni è quella di offrire le indicazioni e le prescrizioni necessarie in fase di attuazione affinché sia raggiunto l’obiettivo perseguito della massima unitarietà della immagine edificata e morfologica della nuova edificazione, indirizzando anche i comportamenti progettuali specifici.
3. Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo degli edifici in esso previsti, in fase di rilascio del Permesso di Costruire. La Relazione Tecnica allegata ad ogni singolo Permesso di Costruire dovrà fare espressa menzione al rispetto delle presenti norme.
4. Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche Operative del Piano Operativo Comunale e la Disciplina Normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, oltre alla vigente normativa Statale e Regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell’ambiente e del territorio.
5. Trattandosi di norme specifiche per il “Piano Urbanistico Attuativo a Destinazione prevalentemente Residenziale in Loc. Villo’ di Vigolzone”, esse vanno a precisare le normative di carattere generale degli strumenti urbanistici comunali, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso d’incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d’incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono comunque prevalenti; in caso d’incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest’ultima.

ART. 2 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

TABELLA RIASSUNTIVA DATI PROGETTO E VERIFICA RISPETTO ALLA SCHEDA POC R12a				
Superficie area edificabile (ST) 37.013 mq		Superficie Utile Lorda (SU) max: 5.551 mq		Volume Utile Lordo (VUL) max: 16.653 mc
Abitanti teorici insediabili: 139 unità				
STANDARD/CESSIONI			PREVISTI	PROGETTATI VERIFICA
	Verde pubblico		6.320 mq	6.962 mq VERIFICATO
	Parcheggio pubblico		3.355 mq	3.355 mq VERIFICATO
	Strada pubblica (compresa porzione già di proprietà comunale)			6.796 mq
	Strada pubblica (porzione già di proprietà comunale)			590 mq
SUPERFICI FONDIARIE				
	Superficie Fondiaria a destinazione residenziale (compreso verde privato)*			16.900 mq
	Superficie Utile realizzabile a destinazione residenziale (85% SU totale)*		4.718 mq	4.718 mq VERIFICATO
	Superficie Fondiaria a destinazione commerciale		3.000 mq	3.000 mq VERIFICATO
	Superficie Utile realizzabile a destinazione commerciale (15% SU totale)°		833 mq	833 mq VERIFICATO
	Verde privato da realizzare all'interno delle superfici fondiarie (38% della SF singolo lotto)		7.496 mq	7.562 mq VERIFICATO
	Permeabilità complessiva del comparto - verde pubblico + verde privato (min. 30% ST)		11.104 mq	14.524 mq VERIFICATO > 39 % S.T.

* L'attribuzione delle superfici utili massime realizzabili ai lotti individuati (SF) potrà variare secondo le esigenze dei soggetti proponenti e comunque sempre nel rispetto inderogabile della superficie utile massima prevista dal progetto di urbanizzazione dell'area oggetto dell'intervento. L'eventuale cessione di capacità edificatoria tra i diversi lotti previsti dovrà risultare da atto registrato e trascritto.

La suddivisione dei lotti all'interno della SF prevista è indicativa e potrà subire variazioni a discrezione del proponente. Delle modifiche alla suddivisione dei lotti verrà data comunicazione al Comune senza che questo comporti variante allo strumento attuativo. (per dettagli singoli lotti vedere tabella sopra riportata).

° Le funzioni commerciali ammesse sono limitate ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentari e non come definito dal RUE vigente e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore.

Dettaglio lotti a destinazione residenziale						Dettaglio lotti a destinazione commerciale		
Lotto	Sup. Fondiaria	Sup. Utile max	Lotto	Sup. Fondiaria	Sup. Utile max	Lotto	Sup. Fondiaria	Sup. Utile max
01	780 mq	224 mq	12	750 mq	224 mq	A	3.000 mq	883 mq
02	810 mq	224 mq	13	830 mq	224 mq			
03	850 mq	224 mq	14	790 mq	224 mq			
04	920 mq	224 mq	15	750 mq	224 mq			
05	1.420 mq	238 mq	16	750 mq	224 mq			
06	750 mq	224 mq	17	750 mq	224 mq			
07	750 mq	224 mq	18	750 mq	224 mq			
08	750 mq	224 mq	19	750 mq	224 mq			
09	750 mq	224 mq	20	750 mq	224 mq			
10	750 mq	224 mq	21	750 mq	224 mq			
11	750 mq	224 mq	Totale	16.900 mq	4.718 mq			

ART. 3
DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO

1. Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tavola di piano Tav. 2.4 e Tav. 3.1, con apposita differente grafia
2. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio

ART. 4
**ELEMENTI PRESCRITTIVI E DESCRITTIVI PER LA PROGETTAZIONE
DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Costituiscono elementi prescrittivi del P.U.A per gli interventi edilizi:
 - 1.2 La massima superficie utile ammessa pari a mq 5.551 di cui 833 mq per struttura commerciale e mq 4.718 residenziali
 - 1.3 La massima altezza dei fabbricati, è di due piani fuori terra con un massimo di altezza di mt 9,50
 - 1.4 L'entità delle dotazioni territoriali è indicata nella tabella del dimensionamento di cui sopra.
2. Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:
 - 2.1 Il numero e la dimensione dei lotti edificabili interni al comparto
 - 2.2 La superficie utile massima (SU), da attribuire a ciascun lotto interno al comparto che dovranno essere calcolate a scalare dalle quantità massime indicate nel P.U.A., precisate negli atti di proprietà e indicate con apposito elaborato alla presentazione di ogni permesso a costruire.
 - 2.3 Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
 - 2.4 La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo;
 - 2.5 La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada

ART. 5
STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI

1. In tutte le strade e i percorsi previsti, interni al comparto PUA, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi omogenei in linea con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.
3. Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.
4. Tutti i collegamenti pedonali saranno realizzati a norma di legge nel rispetto delle disposizioni atte ad eliminare le barriere architettoniche.

ART. 6

AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI

1. Gli spazi adibiti a dotazione territoriale saranno ceduti gratuitamente al Comune e rispetteranno il dimensionamento previsto nel PUA.
2. Le aree destinate a verde o parcheggio pubblico dovranno essere sempre delimitate da apposita cordonata di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi.

ART. 7

AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI, RECINZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Le aree fondiari dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio. I pluviali della copertura, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno sversare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.
2. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dal RUE e comunque realizzate in modo tale da impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione e nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
3. Puntuali differenze di altezza nelle recinzioni potranno essere concesse per la realizzazione degli accessi e unicamente per l'insediamento di cassette per le lettere e componenti dell'impianto videocitofonico.
4. È sempre possibile l'impiego di siepi di essenze autoctone, in abbinamento alle recinzioni disposte sul lato di proprietà.
5. Dovranno essere garantite le quantità minime di parcheggi privati pertinenziali stabilite dalla Disciplina Normativa del RUE.

ART. 8

DISTANZE

1. La distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate), dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00; questa norma si applica

solo relativamente alle pareti che hanno prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata; non si applica invece nel caso di una sola parete finestrata di larghezza inferiore a m 6,00; in tale ipotesi la distanza tra pareti dovrà essere almeno pari all'altezza della parete prospiciente più alta, con un minimo assoluto pari comunque a m 6,00.

2. Nel caso di prospicienza diretta fra pareti entrambe cieche, ovvero non finestrate, la distanza tra di esse potrà essere ridotta a m 3,00. Su tali pareti sarà possibile comunque l'apertura di luci, così come definite dall'articolo 901 del Codice Civile.
3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà non essere inferiore alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m 5,00.
4. Nel caso di due o più lotti contigui la costruzione in confine o a distanza inferiore a quella minima stabilita dal precedente comma 3, è concessa a condizione che sia prodotto un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti; tale accordo, redatto con le prescritte formalità, deve essere registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare. In tale ipotesi rimane comunque ferma la disposizione di cui al comma 1 precedente rispetto alla distanza tra pareti finestrate. È pure possibile, sempre a seguito di accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti, la costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal comma 1 precedente, con un minimo assoluto di 6,00 m e sempre nell'ipotesi di pareti prospicienti entrambe prive di vedute.
5. La distanza degli edifici dalle strade interne al P U A non potrà essere inferiore a m 5,00.
6. Le prescrizioni del presente articolo sulle distanze tra edifici, non si applicano nei casi di distanza tra un fabbricato e le relative pertinenze, fermo restando un minimo assoluto pari a m 3,00.
7. È ammessa la costruzione delle autorimesse in confine, compreso quello stradale, ovvero ad una distanza da esso da m 0,00 a m 5,00, nella misura non superiore ad 1 mq ogni 10 mc del volume utile (Vu) a cui sono pertinenti (riferita alle autorimesse esistenti sommate alle nuove da realizzare), purché le stesse non superino l'altezza da terra di m 3,00; in tal caso tra le autorimesse e gli edifici circostanti non dovranno essere rispettate le distanze minime di cui al primo comma del presente articolo, fermo restando comunque un minimo assoluto pari a m 3,00, come stabilito dall'articolo 873 del Codice Civile, tali autorimesse possono essere realizzate anche di tipologia "aperta" o "porticata", ovvero con uno o più lati privi di chiusure. In ogni caso, per esse, alla comunicazione di fine dei lavori, dovrà essere allegato l'accatastamento in categoria C6.

ART. 9 ATTUAZIONE DEL PUA

1. L'autorizzazione alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali del Piano, è costituita dalla Delibera di Approvazione del P U A medesimo.
2. Il Piano, per la parte afferente alla costruzione degli edifici privati, viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire relativi ai fabbricati previsti, in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del P U A
3. Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli accessi dalla strada pubblica alle strade private interne e alla realizzazione degli allacci ai servizi di rete.

4. Non è ammessa l'attuazione delle previsioni di PUA tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, di cui all'articolo 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013.

ART. 10 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura.
2. Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B.
3. Valgono le disposizioni dettate con DTO dello SUE n. 11/2014 in tema di qualificazione, certificazione e prestazione energetica degli edifici.
4. Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati.
5. I requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici previsti dal P.P. sono stabiliti dal punto 3 della Parte Prima della D.A.L. n. 156/2008 e successive modifiche e fanno riferimento ai requisiti di cui all'Allegato 2 della Parte Seconda della stessa. Per essi occorre garantire una applicazione integrale.
6. L'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idricosanitario deve essere progettato e realizzato in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, oltre, in riferimento ai consumi di energia termica, del 50% della somma dei consumi complessivamente previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
7. È fatto obbligo in sede progettuale di prevedere l'utilizzo delle fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio. A tale fine è obbligatoria l'installazione sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, asserviti agli utilizzi elettrici dell'edificio, con caratteristiche tali da garantire il contemporaneo rispetto delle condizioni seguenti:
 - a) potenza elettrica P installata non inferiore a 1 kW per unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 mq di superficie utile energetica di edifici ad uso non residenziale;
 - b) potenza elettrica P installata non inferiore a:
$$P = S_q/50$$
dove S_q è la superficie coperta dell'edificio misurata in mq.Valgono in ogni caso gli obblighi di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto prescritto dalla D.A.L. n. 156/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

8. Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo.
9. Nelle abitazioni si dovranno prediligere caldaie a gas metano a condensazione sono vietate caldaie a gasolio.
10. In caso di utilizzo di pannelli solari fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
11. I dispositivi di captazione dell'energia solare non dovranno risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti. In ogni caso è raccomandato il rispetto del requisito tecnico volontario, R.V.6.2 "Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale", riportato nell'Allegato 4 al RUE.
12. Le soluzioni adottate sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico per l'approvvigionamento e il risparmio energetico saranno esplicitate più precisamente in fase di presentazione dei permessi di costruire di ogni singolo fabbricato.
13. Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.
14. Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi di collocazione dei contenitori compatibili con il sistema "porta a porta", in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa della raccolta "porta a porta".

ART. 11

REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE ESTERNE DI PERTINENZA

1. **Criteri di progettazione edilizia:** La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri
 - 1.1. di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
 - 1.2. di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
 - 1.3. di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.
2. **Flessibilità progettuale:** Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi (flessibilità distributiva).

In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili (flessibilità impiantistica).

3. **Locali non abitabili ed accessori:** I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate.
4. **Finiture esterne:** Le richieste di Permesso di Costruire dei singoli lotti dovranno essere opportunamente corredate dalle necessarie informazioni in ordine alle finiture esterne. Le finiture (tra cui grondaie, pluviali e scossaline) potranno essere in lamiera di rame, o lamiera preverniciata o acciaio purché uniformi alle finiture di facciata degli edifici stessi.
5. **Qualità estetica:** In particolare, la qualità estetica dei fabbricati dovrà risultare, oltre che dai grafici di progetto completi di particolari, colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul contesto in cui s'inserisce l'edificio o il complesso di edifici, con le aree scoperte, i loro rapporti dimensionali (soprattutto per le altezze dei fabbricati), formali e di scelta dei materiali, con l'edilizia e l'ambiente circostante. Gli edifici potranno essere informati ai caratteri dell'architettura contemporanea con l'impiego di materiali coerenti con le scelte progettuali. In alternativa potranno informarsi ai caratteri dell'architettura del territorio con l'utilizzo di materiali tradizionali come il mattone, il legno, l'intonaco a civile ed a rinzaffo, i manti di copertura in coppi, nonché i materiali di consistenza proporzionata al suo utilizzo e funzionale alla sua gestione.

Occorre evitare, in linea di massima, alterazioni parziali ai prospetti di edifici in linea o a schiera che interessino singole unità immobiliari (es. chiusura di balconi, terrazze o logge, costruzione di appendici, modifiche alle coperture ecc.).

Evitare l'uso di materiali incongrui quali ad esempio la costruzione di autorimesse in lamiera, la copertura di edifici residenziali con elementi in fibrocemento e privilegiare, per quel che riguarda le recinzioni, l'utilizzo di disegni semplici e materiali consoni con l'ambiente e l'edificato.

Evitare formalismi che contrastino con la necessaria coerenza tra impianto planimetrico, articolazione dei volumi e composizione dei prospetti.

6. **Ombre portate:** Inoltre, dovranno essere rappresentate graficamente le ombre portate dai nuovi edifici o corpi di fabbrica sulle altre parti degli stessi e sulle costruzioni circostanti, durante l'arco della giornata nei vari periodi dell'anno. Occorrerà pertanto valutare, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze fra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri edilizi e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
7. **Verde privato:** Preservare in generale e valorizzare il verde privato attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantumazione di alberature ad alto fusto e assicurare la permeabilità del suolo evitando il più possibile l'eccessiva pavimentazione impermeabile delle aree scoperte.
8. **Tinteggiature:** Le tinteggiature esterne saranno tenui con prevalenza ai toni delle terre chiare o del mattone e bianco. Saranno escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere.

9. **Tende frangisole:** Le tende frangisole avvolgibili, retrattili e fisse dovranno essere sempre del tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile. In ogni caso dovranno essere del tipo uniforme per ogni ambito di intervento condominiale.
10. **Stipiti e davanzali:** Gli stipiti e i davanzali potranno essere realizzati in pietra, marmo, legno o semplicemente intonacati. Al fine dell'efficienza energetica è consentito l'uso di rivestimento tramite cappotto esterno debitamente intonacato e tinteggiato.
11. **Forometrie:** le stesse saranno libere, non soggette a rapporti tra altezza e larghezza ma armonicamente inserite nella sagoma dell'edificio.
12. **Serramenti:** potranno essere in legno, PVC, ferro, alluminio verniciato. Questo anche per le parti oscuranti quali persiane e/o tapparelle.
13. **Scale esterne:** sono ammesse le scale esterne aperte fino ad una altezza che non superi il piano rialzato per il superamento di un dislivello massimo di ml 1,50. Eventuali rampe di scale esterne dovranno essere di tipo chiuso.
14. **Impianti tecnologici:** apparecchiature come parabole, caldaie esterne, condizionatori, serbatoi ed antenne saranno collocate in posizione tale da non essere direttamente visibili sui fronti degli edifici e dalla via su cui si affaccia il fabbricato per non alterare l'aspetto esteriore dei prospetti.
15. **Igiene sanitaria:** È raccomandato il rispetto di misure contro la penetrazione di animali nocivi negli edifici.
16. **Illuminazione sterna spazi privati:** Gli edifici dovranno rispettare le disposizioni in tema di illuminazione esterna del RUE.
17. **Linee vita:** È obbligatorio il rispetto delle disposizioni in materia di linee vita
18. **Infrastrutturazione digitale:** È obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in tema di infrastrutturazione digitale degli edifici.
19. **Abbattimento delle barriere architettoniche:** È obbligatorio il rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
20. **Dimensionamento degli spazi edilizi:** Il dimensionamento degli spazi edilizi dovrà essere conforme a quanto stabilito dal RUE.
21. **Requisiti di aero-illuminazione:** In tema di requisiti illuminanti e di aerazione degli edifici valgono le disposizioni del RUE.
22. **Scarico dei fumi:** I comignoli dovranno essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati. Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, dovranno essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo, secondo le disposizioni dettate dalla Legge 3.8.2013, n. 90.
Nel caso di installazione di generatori di calore a legna destinati anche alla cottura di cibi, quali caminetti, cucine, cucine a tiraggio naturale con potenza al focolare < 35 kW, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal punto 4.2.4 della norma UNI 10683.
23. **Riduzione dei consumi:** Obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa.
Obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, vaso WC a risparmio, ecc.).

Obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).

24. **Rete idrica privata:** Il diametro minimo dei punti di erogazione della rete idrica non sarà inferiore a 1/2". Ogni singola utenza idrica dovrà essere dotata, al punto di prelievo, di idonea valvola di ritegno; gli edifici condominiali o contenenti più unità immobiliari, dovranno essere ulteriormente dotati di valvola di ritegno nei punti di prelievo dell'acquedotto pubblico.

Ogni alloggio dovrà essere provvisto di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita proporzionalmente al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio e quindi ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

È raccomandabile inoltre l'introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce per l'alimentazione delle cassette di scarico. Le acque di scarico dovranno essere opportunamente trattate per impedire l'intasamento di cassette e tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione.

25. **Recupero acque meteoriche:** Negli interventi di nuova costruzione con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 50,00 mq, è fatto obbligo (fatti salvi casi di impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

26. **Scarichi idrici:** Le condutture di scarico dei servizi igienici dovranno essere isolate dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e dovranno essere costruite con materiali impermeabili, di diametro adeguato al numero delle latrine servite; i pezzi o segmenti delle canne di caduta dovranno essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni. Le condutture di scarico dovranno essere di regola verticali e prolungate sopra al tetto, coronate da mitria ventilatrice e disposte in modo da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato e sifonate al piede. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati. I materiali luridi derivanti dalle latrine non potranno essere immessi nelle fognature senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. dovranno essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. dovranno essere di materiale impermeabile, termoresistente e potranno convogliare i liquidi nel tubo di latrine e mai viceversa.

27. **Rete gas metano:** È fatto divieto assoluto di utilizzare fonti di alimentazione alternative alla rete pubblica del gas metano (es. bombole di gas di petrolio liquefatto).

Tutti i fabbricati sono tenuti a dotarsi di appositi spazi all'esterno dei fabbricati nei quali andranno localizzati i contatori relativi al gas metano in modo tale da essere in qualsiasi momento ispezionabili ad opera dei relativi addetti. Per le abitazioni unifamiliari e plurifamiliari i contatori potranno essere inseriti in apposite nicchie ricavate nei muri di recinzione.

28. **Impianti di condizionamento:** Le prese d'aria esterna dei condizionatori (e relativi gruppi motore) dovranno essere sistemate di norma alla copertura e, qualora collocati, in facciata, solo su logge e terrazze già provviste di nicchie; in ogni caso dovranno essere collocati ad un'altezza di almeno m 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno m 6,00 se su spazi pubblici. La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

29. **Raccolta rifiuti:** Per ogni edificio plurifamiliare con più di 3 unità abitative, si deve prevedere un'area, coperta o scoperta, all'interno della proprietà e non accessibile direttamente da spazi pubblici, per la raccolta differenziata dei rifiuti. Detto locale o manufatto deve essere munito di chiusura con porta metallica dotata di griglia e di canna di ventilazione, prolungata fino alla copertura. Nel caso di locale esterno, la copertura non può superare la quota del marciapiede stradale, non deve essere visibile da spazi pubblici e non può essere posto in prossimità dei confini (almeno 5,00 m). In ogni caso, sia che si tratti di locale interno o esterno, deve avere accesso direttamente dall'esterno, senza gradini o scale, deve essere rivestito con materiale lavabile, sia il pavimento sia le pareti, deve essere dotato di presa d'acqua e di scarico sifonato (lavaggio e disinfezione).

30. **Locali comuni condominiali:** Negli edifici condominiali con più di 6 unità abitative è obbligatoria la realizzazione di appositi locali destinati sia al gioco dei bimbi sia all'accoglimento delle riunioni condominiali o comunque ad uso degli utenti del fabbricato.

31. **Antenne:** Nelle nuove costruzioni di edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi necessitanti di antenna, è, di norma, obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna per la ricezione dei tradizionali programmi televisivi.

32. **Coperture:** Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, dovranno preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive. Per le coperture a falda è preferibile l'impiego di elementi in cotto a tegola portoghese o a coppo. Sono ammesse coperture con manti in rame naturale o brunito e, per le parti necessarie, anche con pannelli fotovoltaici e solari. Non è ammesso il trattamento con guaine bituminose a vista, o pannelli prefabbricati tipo fibrocemento e similari. Le coperture a falda possono avere una pendenza massima del 40,40% (22°). Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno, nonché la copertura a terrazza. Per le costruzioni pertinenziali la copertura piana è invece generalmente ammessa. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi, previ pozzetti sifonati, nella fognatura per gli scarichi su strada.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. È vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

33. **Cantine:** I locali ad uso cantina potranno essere destinati esclusivamente a deposito occasionale o ripostiglio e non dovranno essere dotati di impianto di riscaldamento o di erogazione di acqua e di gas ma potranno essere pavimentati così come le loro pareti di delimitazione potranno essere intonacate o rifinite. In ogni caso le murature esterne perimetrali di tali locali non dovranno essere coibentate. Tali locali non potranno avere un'altezza netta superiore a 2,50 m ed essere dotati di finestre di superficie maggiore a mq 0,80, in numero di una ogni 20,00 mq di pavimento (per superfici inferiori ai 20,00 mq la superficie finestrata potrà essere pari comunque a 0,80 mq, per superfici superiori ai 20,00 mq la superficie finestrata sarà dimensionata proporzionalmente). Per tali locali sono ammesse aperture verso l'esterno di larghezza netta non superiore a 1,50 m. I locali destinati a cantina non possono avere accesso diretto da locali abitabili. L'abitazione deve sempre essere dotata di un locale accessorio di servizio – ripostiglio, direttamente accessibile dall'abitazione. Il ripostiglio deve avere superficie utile massima di mq 4,00.
34. **Depositi motocicli:** Gli edifici di tipologia non unifamiliare comprendenti più di cinque abitazioni devono essere dotati di deposito per biciclette e ciclomotori, di capacità non inferiore a due posti per abitazione, nonché di stenditoi, in ragione non inferiore ad uno ogni cinque abitazioni. Lo stenditoio non può essere realizzato nell'interrato degli edifici.
35. **Passi carrai:** L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità, così come le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate, e sono subordinate alla autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. I passi carrabili devono avere un'ubicazione ed una configurazione planoaltimetrica tali da:
- a) non arrecare pericolo od intralcio alla circolazione veicolare e pedonale sulla strada;
 - b) agevolare le manovre dei veicoli in ingresso o in uscita dal passo carrabile;
- Conseguentemente, in corrispondenza dei passi carrabili dovranno, se dal caso, e su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Traffico comunale, essere realizzate zone di visibilità adeguate all'avvistamento reciproco dei veicoli e, in particolare, i passi carrabili non dovranno essere localizzati su zone di incanalamento, né tantomeno su intersezioni.
- I passi carrabili dovranno essere conformi a quanto disposto dall'articolo 22 del D.Lgs. n. 285/1992 e dall'articolo 46 del D.Lgs. n. 495/1992 ed inoltre, alle seguenti prescrizioni:
- a) la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 m e non superiore a 6,50 m;
 - b) la distanza del passo carrabile dall'intersezione fra due strade pubbliche non sia inferiore a 12,00 m;
 - c) la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2,00 m ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1,00 m;
 - d) le opere vengano realizzate senza la creazione di barriere architettoniche sui marciapiedi.
- L'innesto del passo carrabile sulla carreggiata deve essere raccordato con curve circolari di raggio pari a 5,00 m.
36. **Rampe:** La pendenza delle rampe di accesso ad aree private e/o di uscita da eventuali parcheggi interrati, dovranno avere una pendenza massima del 20% e prevedere uno spazio in piano di almeno 5,00 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile. Nel caso di edifici composti da più di 9 unità immobiliari, le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 15%.
37. **Autorimesse:** Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile. Nei box singoli la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente. Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale dell'autorimessa) non inferiore ad 1/30. È vietata la comunicazione diretta

delle autorimesse con locali ad uso abitativo. Il posteggio di autoveicoli alimentati a GPL è consentito solo nei piani fuori terra, che dovranno essere non comunicanti con piani interrati o seminterrati e sprovvisti di fognoli collegati alla fognatura. Le autorimesse per autovetture devono rispettare i seguenti limiti:

- a) lunghezza minima: m 5,00;
- b) larghezza minima: m 2,50;
- c) altezza massima: m 2,50, al lordo di eventuali controsoffittature.

Devono inoltre essere prive di altri requisiti di abitabilità.

È vietata la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o strutture non in armonia con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale ed il contesto nel quale sono inserite. Ogni intervento di nuova costruzione, deve prevedere per ogni abitazione almeno un locale destinato ad autorimessa, idoneo al ricovero di una autovettura, nella misura massima di n. 1 posto auto per le abitazioni fino a 100 mq di superficie utile e di n. 2 posti auto per le abitazioni di oltre 100 mq di superficie utile.

In ogni caso occorre reperire spazi per parcheggi privati nella misura stabilita del RUE, che potranno essere realizzati tutti o in parte mediante autorimesse o box.

38. **Cancelli:** I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici devono essere arretrati di almeno 5,00 m dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. Tale disposizione può essere derogata nel caso di cancelli automatizzati con comando di apertura a distanza. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
39. **Numeri civici e codici ecografici:** Il numero civico dovrà essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da 2,00 a 3,00 m e dovrà essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

ART. 12 DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle Norme Tecniche e la Disciplina Normativa del RUE.
2. In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti.
3. Il progettista del singolo intervento edilizio, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, deve asseverare il rispetto del progetto alle presenti Norme Tecniche Attuative.