

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

## ART. 1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo **denominato**

### **PIANO IMMOBIL GREEN**

**ubicato nel Quartiere n. 3 EST**

**in Via DEL BIGOLO**

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, 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 prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

## ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

Le destinazioni d'uso ammesse dal P.U.A. sono le seguenti:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	QUANTITA'	PERCENTUALE VOLUMETRICA
Residenziale	Volume v.p.p. in mc	7.137,50	100%

Ne consegue che è presente una destinazione prevalente, ai sensi del Titolo 1° art. 3

del vigente “Disciplinare per l’attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati”.

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono di conseguenza calcolati secondo la destinazione prevalente/secondo le differenti destinazioni d’uso previste, adottandone i relativi parametri.

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

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. 02 e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav.06, con apposita differente grafia. Nel rilievo dell’area sono stati adottati appositi capisaldi, la cui monografia compare nella Tav.02 citata. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav.06 citata, corrispondentemente alla quota del percorso scoperto pubblico (marciapiede) limitrofo ai lotti edificabili. Nel presente P.U.A. è previsto un solo punto di zero urbanistico come indicato nella Tav.06 citata.

### **ART. 4      ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- ◆ La linea di massimo inviluppo, fermo restando che un’eventuale diversa linea di massimo inviluppo, potrà essere approvata come modifica non sostanziale, di cui al 13° capoverso del presente articolo, se estesa all’intero ambito edificatorio, con planivolumetrico unitario sottoscritto da tutti gli aventi titolo nell’ambito stesso.
- ◆ Il volume massimo complessivo di progetto (costituito dal volume realizzato in esecuzione del Piano);
- ◆ Il minimo indice di permeabilità, calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 91 e 121 del vigente Regolamento Edilizio;
- ◆ Il minimo indice ecologico (qualora previsto dalla specifica norma di zona del P.R.G.);
- ◆ La massima altezza dei fabbricati;
- ◆ I distacchi minimi tra le sagome di massimo inviluppo o parti di esse contrapposte, e tra esse e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d’intervento del P.U.A.;

- ◆ I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- ◆ Lo zero urbanistico;
- ◆ L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Sono ammessi locali interrati non abitabili (cantine, garage) esclusivamente all'interno del sedime del fabbricato in elevazione, escluse le rampe di accesso, ed a condizione che venga sottoscritta, al momento della richiesta di p.d.c. del fabbricato, impegnativa unilaterale d'obbligo registrata e trascritta di non richiesta danni in caso di allagamento dei locali.

Ferme restando la volumetria totale e le linee di massimo inviluppo, sono ammesse variazioni e traslazioni della volumetria indicata dal Piano per macro lotti, o ambito edificatorio, nella misura massima del 10% da un macro lotto all'altro, prendendo come riferimento il macro lotto più piccolo. In questo caso andrà presentato, con il permesso di costruire, un planovolumetrico di aggiornamento firmato dagli aventi titolo.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto planovolumetrico generale, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche non rilevanti delle linee di massimo inviluppo e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvabili direttamente dalla Giunta Comunale.

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:

- ◆ Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;
- ◆ La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, tenendo presente che gli stessi devono, di norma, avvenire dalla nuova strada di lottizzazione, per non aggravare la viabilità esistente, esterna al Piano.

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiano nelle tavole di P.U.A., vanno considerati prescrittivi.

## **ART. 5 STRADE E PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI**

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal Piano, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. 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 in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

## **ART. 6 AREE A VERDE ATTREZZATO, PIAZZE E PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A., dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi, particolarmente per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza. Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordonata di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate. Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i

percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **ART. 7 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI**

Le aree 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 Edilizio. I pluviali della copertura, quando non sia previsto un auspicabile recupero delle acque meteoriche, dovranno versare il più possibile su terreno drenante, tramite manufatti o ghiaioni frangiflusso ed antierosione.

Le recinzioni del complesso del P.U.A. dovranno essere progettate unitariamente, e, una volta approvate il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di Permesso di Costruire, essere adottate in tutti i lotti privati. Il Permesso di Costruire i fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

Le eventuali rampe di uscita da eventuali parcheggi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico o privato, che dovrà essere agevolmente visibile.

## **ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire, che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati, in funzione

delle modalità di approvazione e attuazione del P.U.A., indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

## **ART. 9    PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

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;

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;

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati o collegati ad apposita rete di teleriscaldamento;

Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa e di 4 kWp ogni 100 mq di superficie commerciale, compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico;

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili;

Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati;

Per la raccolta dei rifiuti col sistema "porta a porta", dovranno essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

Al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa e della richiesta di permesso di agibilità, rispettivamente il Progettista e il Direttore Lavori, dovranno presentare esplicita relazione sull'osservanza delle sopra esposte prescrizioni di qualificazione ambientale ed energetica degli edifici.

## **ART. 10 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE**

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- ◆ 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;
- ◆ 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;
- ◆ 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.

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.

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. 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.

Oltre ai prospetti dell'edificio (o dell'insieme di edifici), o delle parti di edificato che vengono trasformate od ampliate, dovrà essere prodotto uno o più rendering tridimensionali che illustrino il corretto inserimento dell'intervento nel contesto circostante.

A corredo degli elaborati grafici, dovrà essere prodotta una relazione che contempli tutti gli aspetti elencati nel presente articolo. Da tale relazione dovranno risultare i criteri

progettuali e la coerenza di linguaggio architettonico della soluzione progettuale proposta.

## **ART. 11      DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.R.G. e regolamenti comunali vigenti.

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, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.