

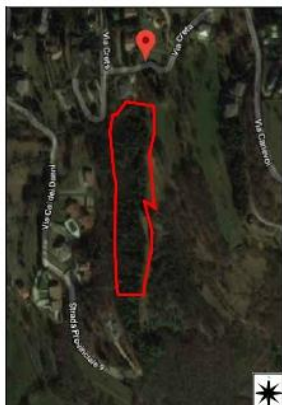
PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SAN ZENO
DI MONTAGNA

PROPRIETÀ':
Sig.ra Paola Peretti

SOGGETTO COINVOLTO PER
ALLARGAMENTO STRADALE:
Sig. Maurizio Peretti

Foto dell'area oggetto d'intervento:



PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO

P.U.A. "La Creta"

Descrizione Elaborato :

NORME DI ATTUAZIONE

Studio Incaricato :



Ingegner Penazzi Roberto

Via Marconi 7 - S.MARTINO B.A. VERONA

Tel. e Fax. 045/8780577

Architetto Peretti Stella

Via G.beltramini 7 - Parona di VERONA

Tel. 045.7285778 | mail: stella.arch@gmail.com

Validazione

data:

Luglio 2020

scala:

Tavola

26

disegnatore

Geom. Bortolani

responsabile progetto

Geom. Bortolani

responsabile commessa

Ing. Penazzi

nome file

SOMMARIO

ART. 1: OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
ART. 2: CONTENUTO ED OBIETTIVI.....	3
ART. 3: MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	3
ART. 4: ZONIZZAZIONE : REGIME ED USO	4
ART. 5: PLANIVOLUMETRICO: DISPOSIZIONE E TIPOLOGIA DEI FABBRICATI	8
ART. 6: TIPOLOGIE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICATO	9
ART. 7: GESTIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.....	11
ART. 8: NORME FINALI.....	13

ART. 1: OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

a. Lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata in esame denominato “Piano Urbanistico Attuativo LA Creta” riguarda le aree urbanisticamente classificate dal Piano Regolatore Vigente come ZTO “C2/11 scheda APP 6”) redatto ai sensi dell’articolo 19, comma 1 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i..

b. L’ambito di nuova pianificazione configura una zona C2 afferente alla “Città in Trasformazione” normata dall’art. 56 delle NTO come esito di un intervento di trasformazione urbanistica derivante dagli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004, recepiti definitivamente con D.C.C. n. 26 del 22/10/2018 e elencati nell’ Art. 58 - Aree oggetto di Accordi tra pubblico e privati ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004.

c. L’area interessata dal Piano è situata in località detta “LA Creta” e si estende su una superficie territoriale di 8433 m² catastali, ed una superficie reale di **8373 m²**, ed è come di seguito individuata catastalmente:

Fg.	mapp.	m ²	R.D.	R.A.	SUPERFICIE CATASTALE COMPRESA NELL'AMBITO
14	192	10819	45,66	23,99	8433
		TOTALE			8433

Le presenti norme sono parte integrante del P.U.A., sono inderogabili ed integrano le vigenti Norme Tecniche Operative ed il vigente Piano degli Interventi del Comune di San Zeno di Montagna.

d. Il P.U.A. potrà essere realizzato anche in comparti funzionali, secondo le caratteristiche dimensionali e funzionali complessive previste negli elaborati di progetto purché vengano realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione comuni e le opere extra ambito: esse possono essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi e non configurano propedeuticità all’ottenimento del titolo edilizio.

ART. 2: CONTENUTO ED OBIETTIVI

a. Il progetto del Piano Attuativo, in attuazione dell'Accordo Pubblico Privato divenuto definitivo con Atto Notarile stipulato il 23 Maggio 2019 (rep 2937 - racc 2446, registrato il 7.6.2019 n. 12060-serie 1T), è finalizzato alla costruzione di una volumetria urbanistica complessiva di 2000 mc. Esso si struttura in due parti principali: realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito del PUA, con le relative cessioni, e realizzazione di opere fuori ambito, che insistono parzialmente su sedi stradali già esistenti, quali: rifacimento della strada podereale esistente in fregio alla lottizzazione; allargamento extra ambito della sede stradale a lato di via Creta e della Strada dei Campi con cessione del terreno; riasfaltatura del primo tratto di intervento su via Creta.

b. Gli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo sono: La redazione di un progetto urbanistico con l'individuazione delle strade, dei lotti su cui insisteranno gli edifici da edificare, dei parcheggi e delle aree a verde; Identificazione delle superfici in cessione (strade e marciapiedi) e delle aree soggette a vincolo d'uso pubblico (altri standard primari).

ART. 3: MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

a. INTEGRAZIONE TRA NORME DEL P.U.A. E DEL P.I. : In mancanza di indicazioni specifiche si applicano, le norme P.I. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge. In particolar modo l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei "criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile" all'art. 17 ed alle "azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico" all'art. 18 delle N.T.A. del P.A.T. del Comune di San Zeno di Montagna.

Per la specifica zona non è prevista l'applicazione delle indicazioni contenute nell'elaborato del P.I. del Comune di San Zeno di Montagna - " Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", cogente solamente per le Zone Agricole afferenti agli Ambiti Culturali riportati in Cartografia P.I.

b. PRESCRIZIONI GENERALI: La edificazione di tutte le aree residenziali deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto negli elaborati del P.U.A., nello specifico :

i.sono vincolanti:

- le aree destinate a servizi ed a parcheggi
- i volumi totali edificabili e le altezze massime;

ii.sono passibili di modifica , senza che ciò comporti una variante al Piano:

- Nei limiti del 10% previsto dall'art. 6 delle NTO la variazione dei volumi e delle superfici dei lotti nel rispetto della superficie minima prevista dal P.I. e della superficie coperta nel rispetto della superficie massima prevista dal P.I., delle superfici dei pavimenti e dei rapporti fra volume/superficie lotto e volume/superficie coperta nel rispetto dei limiti complessivi previsti dal P.I.
- i tracciati delle infrastrutture tecnologiche.
- Variazioni non sostanziali atte a risolvere elementi di dettaglio.

La superficie fondiaria, la Volumetria e la Superficie Coperta rappresentati nel Planivolumetrico vengono pertanto ripartiti ai singoli Lotti in base alla posizione ed alla estensione degli stessi, con riserva di modifica in sede di progettazione edilizia, nei limiti sopracitati.

c. TITOLI AD ESEGUIRE: Le trasformazioni edilizie e sugli spazi aperti previsti dal Piano Attuativo si attuano mediante acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo che potrà essere il Permesso di costruire (art. 10, comma 1., del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) in prima istanza, o P.d.C. Convenzionato per Varianti successive nei casi previsti dall'art. 6 delle NTO del P. Interventi e la S.C.I.A. o Denuncia di inizio attività - D.I.A. (art. 22, comma 3., lettera b), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) per Varianti in corso d'opera che non alterano la sagoma né incidono sulla volumetria degli edifici già approvati.

L'osservanza di tutte le disposizioni contenute nei presenti articoli verrà ritenuta indispensabile ai fini della segnalazione certificata di agibilità.

ART. 4: ZONIZZAZIONE : REGIME ED USO

a. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PREVISTE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE: L'intera area del Piano di Lottizzazione è suddivisa in:

Aree per strade pubbliche e per reti primarie :

Si tratta di quelle aree pubbliche destinate al movimento dei veicoli e dei pedoni. Sulle stesse aree giacciono i tronchi principali delle reti pubbliche di servizi primari.

i. Fanno parte di tali aree tutte le strade di lottizzazione ad esclusione di quelle interne alle singole zone edificabili e delle aree per parcheggi. Le strade pubbliche residenziali di lottizzazione e le reti dei servizi primari (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) sono da considerare opere di urbanizzazione primaria.

ii. Gli spazi destinati alle sedi viarie sono esclusi dal calcolo della dotazione minima di standard da assicurare ad ogni abitante insediabile, ma vanno cedute, comunque, al Comune come aree per urbanizzazioni primarie.

In sede di direzione Lavori saranno determinati i tracciati definitivi che potranno subire lievi rettifiche, invece le quote ed i profili altimetrici potranno essere variati in funzione della ottimizzazione della percorribilità, senza che ciò costituisca una variante al piano.

iii. La viabilità veicolare è regolamentata dall'apposita cartellonistica come da Tav. n° 21 ed eventuali misure di controllo o riduzione della velocità potranno essere valutate, se ritenute necessarie, con il competente ufficio dei vigili urbani del Comune di San Zeno di Montagna.

iv. Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, si prescrive per le ottiche di tipo stradale, impiegate nell'illuminazione delle strade, parcheggi, piazzali, che siano montate su pali dritti parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione tale da non superare un'emissione di 0 cd/klm a 90° e oltre.

L'esecuzione è subordinata al progetto illuminotecnico, con indicazione della tipologia di luci prevista.

Dovrà altresì essere correttamente rispettata l'inclinazione di montaggio che dovrà essere a 0°; cioè l'ottica del

corpo illuminante si troverà perfettamente parallela alla superficie da illuminare.

Aree a verde pubblico:

Su dette aree sono consentite attrezzature per il gioco dei bambini, per il relax e per le attività sportive all'aperto. E' esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fatta eccezione per i manufatti eventualmente necessari alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria.

Le aree verdi pubbliche presenti nel P.U.A., nello specifico l'area a parco giochi attrezzato, dovranno essere dotate di corpi illuminanti a basso impatto luminoso

L'area destinata ad ospitare quelle opere fa parte della dotazione minima inderogabile di spazi da assegnare ad ogni abitante insediabile (urbanizzazione primaria e integrativa) e andrà ceduta al Comune ovvero soggetta a vincolo ad uso pubblico. La superficie e la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria possono essere compensate e/o monetizzate secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi e dalla Delibera Comunale che ne prevede la quantificazione.

Aree per parcheggi:

Si tratta delle aree per parcheggi e relativa area di manovra da considerare opere di urbanizzazione primaria.

La loro superficie fa parte della dotazione minima inderogabile di spazi da assegnare ad ogni abitante insediabile (urbanizzazione primaria e integrativa) e andrà ceduta al Comune o assoggettata ad uso pubblico.

Le superfici e la quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria possono essere compensate e monetizzate secondo quanto previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi e dalla Delibera Comunale che ne prevede la quantificazione.

Aree di urbanizzazione secondaria:

Si tratta di aree individuate all'interno dell'ambito di urbanizzazione che soddisfano quanto previsto dall'art. 8 delle NTO del Piano degli Interventi: in particolare le opere pubbliche, comprese le attrezzature per la mobilità, in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, e che quindi rivestano una funzione generale di pubblica utilità più ampia di quella relativa al solo PUA. In questo caso è ammessa, in luogo della Monetizzazione, il loro riconoscimento come quota di urbanizzazione secondaria effettivamente realizzata.

Aree edificabili private :

Si tratta di quelle aree destinate alla edificazione privata o destinate a servizi e impianti privati e nelle planimetrie sono indicati i lotti destinati alla costruzione di edifici, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione. Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto che rispetti le presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riguardo la volumetria minima/massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

Per la definizione della quota zero di ogni edificio verrà presa come riferimento la livelletta indicata nella tavola PD09 del P.U.A., relativamente alla quale si determineranno l'altezza massima e le quote di pavimento nel Titolo Edilizio.

b. NORME SPECIFICHE DEL PIANO ATTUATIVO

CARATURE URBANISTICHE DEL PIANO ATTUATIVO		"LA CRETA"
DESCRIZIONE	PIANO INTERVENTI	PROGETTO
CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO (zona)	C2/11	
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO DI INTERVENTO (mq)	8.433	8.373
CESSIONE AREE PER STANDARD PRIMARI E SECONDARI (mq)		928
SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE DI PROPRIETA' (mq)		7.445
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)	non indicato	0,27
VOLUME EDIFICABILE (mc)	2.000	2.000
ABITANTI TEORICI (mc/150)	13,33	13
SUPERFICIE COPERTA (mq)	20%	1.489
SUPERFICIE MINIMA LOTTO (mq)	non indicato	-
SUPERFICIE MASSIMA PAVIMENTATA (mq)	non indicato	-
SUPERFICIE MINIMA SCOPERTA A COLTURE E GIARDINI (mq)	non indicato	-
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DAL PERIMETRO DI INTERVENTO	5,00	5,00
DISTACCHI MINIMI TRA FABBRICATI DIVERSI E TRA DIFFERENTI CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO COMPLESSO (m)	10,00	10,00
DISTACCHI MINIMI TRA FABBRICATI DIVERSI E TRA DIFFERENTI CORPI DI FABBRICA DI UNO STESSO EDIFICIO PER PARETI NON FINESTRATE O PER PARETI FINESTRATE DI LOCALI NON ABITABILI (m)	-	6,00
DISTANZA MINIMA DALLA SEDE STRADALE (m)	5,00	5
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (m)	6,50	6,50
TIPOLOGIA EDIFICATO	non indicato	-
SUPERFICIE UNITA' ABITATIVE (N° /mq / %)	non indicato	-
POSTI AUTO PUBBLICI	non indicato	n°= Unità Abitative
NUMERO MASSIMO DI PIANI ABITABILI (n)	2	2

c. PRESCRIZIONI EDILIZIE PER I LOTTI EDIFICABILI

Gli edifici, che secondo gli elaborati di piano possono essere unifamiliari singoli o aggregati, dovranno essere posizionati nel rispetto delle distanze e dei distacchi minimi, così stabiliti:

a) dai confini di lotto: mt. 5,00 da Norme Attuazione del Piano dalle strade pubbliche: minimo mt. 5,00 e come da elaborato grafico;

c) tra edifici non appartenenti allo stesso corpo di fabbrica: mt. 10,00, determinati con le modalità indicate dal REC vigente.

d) tra differenti corpi di fabbrica dello stesso edificio, qualora le pareti non siano finestrate o affaccino su locali non abitabili, è ammessa la distanza minima di mt 6.00 quando sia garantito l'angolo libero di illuminamento previsto dal TULSS.

d. LIMITI DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI

I volumi edificabili e superfici pavimentate saranno calcolati con il metodo previsto dalle N.T.O. del P.I.;

Le altezze massime degli edifici saranno pari a mt 6.50, A VALLE DEL FABBRICATO calcolate alla gronda secondo quanto previsto per la specifica Zona dal Repertorio Normativo del P.I. o diversamente se previsto dal REC;

Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dal vano scale, elementi di mascheratura degli impianti).

Nel computo del numero dei piani non si considerano le coperture praticabili e a giardino e i sottotetti qualora essi siano accessori, anche quando abbiano accesso diretto dall'appartamento sottostante e gli eventuali locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni con superficie non superiore a quella dell'alloggio sottostante.

Sono escluse dal computo della superficie ai fini del Volume le seguenti superfici:

1. vani tecnici e locali destinati esclusivamente agli impianti tecnici;
2. attrezzature tecnologiche di servizio, anche in apposito vano esterno all'edificio;
3. sottotetto per un'altezza netta interna non superiore a m 1,80; la parte di superficie del sottotetto con altezza netta interna superiore a m 1,80 viene computata, se il sottotetto è accessibile.
4. tettoie poste a protezione di passaggi aperte su almeno 2 lati di sporgenza non superiore a m 2,00; eventuali sporgenze eccedenti verranno computate;
5. portici e logge aperti su più lati o su 1 lato con rapporto dimensionale 2:1 ; le eventuali superfici eccedenti verranno computate;
6. i locali a destinazione autorimessa nei limiti dello standard edilizio a parcheggio definito dalla 122/89 e i piani seminterrati a destinazione accessoria il cui intradosso del solaio di copertura emerga per un massimo di m 1,00 dalla linea del terreno circostante, fino ad un massimo di $\frac{1}{2}$ del fronte della costruzione e locali accessori considerati interrati dal Regolamento vigente;
7. VOLUMI TECNICI: volumi per vani ascensore, compresi i locali di sbarco; superfici strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile (es.: Cisterne e serbatoi, serre bioclimatiche, torri o camini di ventilazione); volumi destinati a contenere e a consentire l'accesso alle parti impiantistiche come definiti dalla Circ. LL.PP 2474/73;

Nel caso in cui per tale fosse necessario realizzare un mascheramento dei modesti volumi tecnici in facciata, questi potranno essere concordati con il Funzionario Responsabile del Servizio con soluzioni architettoniche anche determinanti nuovi volumi, comunque non superiori a 5 (cinque) mc., senza che essi costituiscano volume ai fini urbanistici.

-spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti previsto dalle normative locali e sulle prestazioni energetiche previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni;

- l'intero volume dei sottotetti qualora non accessibili; non si considerano accessi le botole di ispezione o qualsivoglia altro accesso esterno alla sottostante unità.

8. manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini aventi superfici fino ad una superficie lorda di mq. 6,00 e di altezza in gronda non superiore a m. 2,10 collocati a distanza dai confini non inferiore a mt. 1,50, come definite dalle attuali Norme e Definizioni del P.I.

ART. 5: PLANIVOLUMETRICO: DISPOSIZIONE E TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

La disposizione planimetrica dei fabbricati, così come prevista nel Piano di Lottizzazione è indicativa.

Sono indicativi anche i corpi di fabbrica così come presentati nel piano e non impegnano l'esecutività delle opere. Le sagome sono indicate allo scopo di assicurare la più opportuna esposizione dei fabbricati, il rispetto del contesto paesaggistico e dell'andamento geomorfologico dei siti.

Nello stesso lotto sarà possibile edificare più di una costruzione, anche con distinti interventi in tempi successivi, a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e quelle fra pareti finestrate.

Per il profilo del terreno e le quote altimetriche di progetto relativamente al singolo lotto, verrà presa come riferimento la livelletta indicata nella tavola PD09 del P.U.A..

Il profilo del terreno di progetto è di carattere indicativo e potrà essere modificato in sede di PDC.

a. SUPERFICIE DEI LOTTI

Nella fase di picchettamento dei lotti le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano attuativo, senza costituire variante al P.U.A. nei limiti della tolleranza prevista dall'art. 6 delle NTO del P.I.: esso non ha previsto per la zona edificabile una misura di lotto minimo, pertanto l'unica limitazione rimane l'invariabilità della superficie totale del PUA.

b. VOLUMI DEI LOTTI

La volumetria urbanistica complessiva prevista dal Piano non è derogabile.

Ai fini delle altezze di edificio e del computo volumetrico è presa a riferimento la livelletta di progetto nella tavola PD09 del P.U.A..

c. SUPERFICIE COPERTA

La sagoma e la collocazione della superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto è solamente indicativa.

Pertanto l'edificio potrà essere collocato liberamente in tutta l'area a disposizione senza alcuna limitazione che non sia quella del rispetto delle distanze dai confini, da superfici finestrate e dei rapporti massimi di superficie coperta (mq./mq.) prevista dal PI.

La progettazione degli edifici dovrà garantire l'accesso ottimale alla radiazione solare lasciando al sole per tutto il giorno gli impianti solari ma limitando l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva.

Gli elementi a verde dovranno essere progettati, oltre per il valore decorativo, anche come elemento per il controllo del microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estiva e consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici.

ART. 6: TIPOLOGIE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICATO

Gli edifici dovranno essere realizzati conformemente alle vigenti normative edilizie utilizzando, compatibilmente alle condizioni del sito di costruzione, materiali biocompatibili ed impiegando fonti di energia rinnovabile e tecnologia per il risparmio, secondo quanto previsto dalle presenti norme e da leggi o disposizioni più restrittive che saranno emanate prima del deposito della richiesta di permesso di costruire. Dovranno essere rispettate anche le normative igienico- sanitarie ed in materia di sicurezza.

La tipologia ammessa è di tipo unifamiliare singolo o aggregato; L'architettura dei fabbricati dovrà conseguire una unità progettuale evitando l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive contrastanti per i vari lotti di cui si compone il Piano.

Le costruzioni riprenderanno i caratteri tipologici e formali dei fabbricati presenti nel territorio circostante.

Le superfici esterne degli intonaci e dei rivestimenti presenteranno materiali e coloriture consoni all'ambiente circostante e comunque conformi al Piano del Colore se presente.

Per le indicazioni relative agli aspetti edilizi –ambientali si rimanda al Prontuario di Mitigazione allegato.

I materiali di finitura ammessi sono: per il rivestimento di scale esterne e vialetti, porfido o pietra locale non geliva, masselli drenanti per le superfici maggiori di 30 mq e il gres tecnico sopraelevato o legno ricomposto per le terrazze di copertura; i serramenti in legno o in alluminio o in acciaio. Gli elementi oscuranti potranno essere in legno, oppure con sistemi frangisole.

Eventuali componenti metallici in acciaio zincato potranno essere installati se trattati a polveri con finitura micacea nella scala colore dei grigi e dei bruniti.

Nei cortili interni dei fabbricati è possibile inserire, a protezione del piano terra, pergole con strutture portanti in legno o ferro .

a. COPERTURE

I manti di copertura potranno essere realizzati in laterizio tipo coppo o unicoppo ovvero, quando coerenti con l'impianto architettonico, con copertura verde o a tetto-giardino o con manto di copertura in metallo con finitura ossidata o/e opaca, escludendo l'uso di qualsiasi altro materiale. In caso di realizzazione di coperture, piane o inclinate, con essenze vegetali, non si computa, nell'altezza del fronte, lo spessore dello strato di coltivo necessario per l'attecchimento ed il mantenimento delle essenze.

Sono ammessi tagli lungo le falde per la realizzazione di terrazze o simili, in conformità alle disposizioni del REC. Sono ammesse parti piane di copertura praticabili o trattate a tetto giardino praticabile, quando coerenti

con l'impianto architettonico.

E' ammesso, in ogni caso, l'inserimento di finestre lungo le falde e la realizzazione di abbaini, in conformità alle disposizioni geometriche eventualmente previste dal REC.

Nel caso i sottotetti presentino una copertura in legno, le altezze fanno riferimento dal pavimento finito all'intradosso del travetto di legno della copertura.

b. ENERGIE RINNOVABILI

I nuovi edifici che saranno realizzati nell'ambito del PUA hanno l'obbligo di coprire il fabbisogno energetico attraverso energia derivante da fonti rinnovabili, secondo quanto previsto dal DLGS 28/2011 e successive modifiche e integrazioni che saranno apportate e vigenti prima del deposito della richiesta di permesso di costruire.

c. RACCOLTA E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, sia quando il tetto dell'edificio supera i 100 mq di superficie, sia quando i giardini pertinenziali superino i 200 mq, è obbligatorio il recupero e l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, in ottemperanza al REC.

Le coperture dei tetti, le terrazze e le aree pavimentate superiori ai 30 mq devono essere munite di sistema di raccolta e filtraggio, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Si prescrive inoltre che i deflussi di origine meteorica indotti dalle coperture degli edifici residenziali, debbano essere captati mediante canali di gronda opportunamente dimensionati e adotti a un sistema di accumulo e dispersione interamente dedicato a ogni singolo lotto, così articolato:

- Vasca di laminazione di circa 12 mc e un'altezza massima di 1.5 m. . I volume d'acqua raccolto dalle vasche potrà essere riutilizzato per l'irrigazione delle aree prative.
- Un'unità disperdente , collegata per troppo pieno alla vasca di cui al punto precedente con dispersione dimensionata in rapporto alle caratteristiche di assorbimento del terreno.

L'acqua oggetto di raccolta potrà essere utilizzata per usi domestici non potabili o per irrigazione dei giardini garantendo però che rimanga sempre nella vasca un volume libero per l'invaso delle precipitazioni successive.

Il progetto della rete di smaltimento delle acque meteoriche dei lotti privati, dovrà essere predisposto per il rilascio del permesso di costruire. Tale opera dovrà essere realizzata secondo progetto autorizzato per il rilascio del titolo abitativo.

d. IMPIANTI DI FOGNATURA

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei reflui domestici ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione Imhoff, nella misura di una fossa per ogni edificio. Il dimensionamento e la tipologia di smaltimento

secondario sarà predisposto in sede di rilascio del permesso di costruire del singolo edificio su progetto di tecnico competente. La deroga all'allaccio è limitata fino alla realizzazione della condotta di fognatura pubblica.

ART. 7: GESTIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

a. FINITURE ESTERNE E DECORO URBANO

Al fine di armonizzare le costruzioni edilizie con l'ambiente circostante i materiali di finitura dovranno essere studiati in maniera omogenea relativamente a ciascun lotto. Le murature potranno essere realizzate in pietrame a faccia a vista, mattoni o finiture ad intonaco, purché con colorazioni tali da risultare perfettamente adeguate alla qualità dell'ambiente circostante.

Gli infissi esterni dovranno essere in legno od altri materiali comunque armonizzabili al tipo di costruzioni come previsto dalle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Si dovrà limitare la densità e la potenza delle emissioni luminose, anche in ambito privato, in modo da non arrecare danno alla fauna, all'uomo e alla vegetazione.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali verranno sistemate a verde e pavimentate secondo i rapporti di pavimentazione previsti dalle N.T.O. per quanto non previsto dalle seguenti norme.

Le superfici scoperte quali percorsi pedonali, parcheggi esterni, accessi carrabili ecc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici e pavimentazioni drenanti favorendo l'infiltrazione delle acque nel terreno. Tali accorgimenti o i sistemi equivalenti di raccolta e riutilizzo adottati dovranno essere opportunamente indicati in fase di progetto per il rilascio del Permesso di Costruire.

b. SPAZI A PARCHEGGIO

Il numero di posti auto a destinazione pubblica dovrà essere in quantità minima pari al numero delle unità abitative insediate.

Per i parcheggi scoperti privati è consentita la pavimentazione con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato chiusi o aperti tipo erborella e/o in asfalto a semipenetrazione.

c. AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

Le autorimesse private possono essere dislocate in sotterraneo o in elevazione in apposite strutture, comunque realizzate in corpo unico col fabbricato principale.

Nei limiti di superficie previsti della L. 122/89 esse non danno luogo a volume urbanistico, così come le eccedenze quando siano realizzate in "locali sotterranei" secondo la definizione del Regolamento Edilizio vigente. Qualora venga dimostrata mediante apposita relazione redatta da tecnico competente che la realizzazione interrata non sia attuabile per la natura dei terreni e la stabilità dei versanti, è ammessa la realizzazione di autorimesse parzialmente interrate anche in corpo separato in posizione idonea in rapporto con l'orografia dei terreni, eventualmente in deroga alle distanze tra edifici solamente relativamente all'edificio principale di proprietà, sempre garantendo l'illuminamento dei locali abitabili in esso insediati.

Sono ammesse, come previsto dalle “Definizioni e Norme” le costruzioni accessorie per il ricovero auto realizzate al di fuori del perimetro dell'edificio principale per una superficie massima di 18 mq per unità immobiliare: esse devono essere accorpate alle altre strutture ammesse (tettoie solari /ricovero attrezzi / casa dei giochi) nelle pertinenze degli edifici così da garantire il decoro complessivo dell'insediamento.

d. RECINZIONI

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni: entro i limiti delle zone residenziali è fatto salvo quanto previsto dalla normativa di PI per il centro storico, quando prospettanti spazi pubblici, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con rete e siepi di essenza locale, cancellate, muri, grigliati con mantenimento della trasparenza e con limite di altezza di m 1,50 di cui la parte cieca non deve essere superiore a 0,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna, con la sola eccezione delle parti destinate ad accogliere apparecchiature varie, quali: contatori, citofoni, allarmi ecc. che possano raggiungere i 2,00 m. Per le aree private prospicienti gli spazi pubblici realizzati in rilevato è ammessa l'installazione di cancellate dei lotti privati sulla muratura, sia essa pubblica o privata, posta a sostegno del rilevato stradale. L'altezza dei muri di recinzione con funzione anche di contenimento o sostegno della terra, sarà da valutarsi caso per caso, e per essi in ogni caso non si computa nell'altezza la parte a sostegno del terreno.

Le recinzioni potranno essere altresì realizzate con caratteristiche tipologiche dei terrazzamenti della zona rurale-agricola degli ambiti colturali adiacenti il P.U.A.

Vanno conservati e recuperati i muri di cinta con caratteri storici o di tipicità, ed in ogni caso quelle recinzioni realizzate con i metodi ed i materiali della tradizione locale ancorché non individuati dallo strumento urbanistico generale. Qualora risultino necessarie operazioni di consolidamento di questi elementi, dovranno essere eseguite in modo da mantenere a vista il paramento esterno.

Nei fronti stradali panoramici anche di strade secondarie non è ammessa la creazione di cortine opache continue mediante installazione di recinzioni, per la continuità di percezione del panorama.

e. CONFIGURAZIONE PLANOALTIMETRICA DELLE PERTINENZE

Nel rispetto della geometria di massimo pendio (riportata nella Tav. PD09- Sezioni Significative di Insediamento dell'Edificato) dei *“dislivelli di origine artificiale”* desumibile dal dettato inserito nelle “Definizioni e Norme” del P.I. a pag 2 nel capoverso ***DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI: “I muri di contenimento in sopraelevazione dei dislivelli di origine artificiale dovranno mantenere una distanza dal confine pari all'altezza del muro con un minimo di ml 1,50. L'altezza dei muri dovrà essere inferiore a ml 3,00”*** è ammessa, nella più precisa definizione del Profilo del Terreno in sede di Titolo Edilizio, la realizzazione di terrazzamenti realizzati parzialmente o totalmente mediante stabilizzazioni con geostuoie o terre armate a sostegno delle parti più pendenti a giardino nel primo intorno degli edifici.

Le murature di limitata altezza a sostegno dei rilevati potranno essere realizzate in muratura preferibilmente riprendendo gli elementi percettivi dei terrazzamenti con muri faccia a vista degli ambiti colturali adiacenti.

f. SISTEMA DEL VERDE –PIANTUMAZIONE

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, quando L'AREA NON SIA GIA' DOTATA DI PIANTUMAZIONI AUTOCTONE PREESISTENTI, è prevista dal PQAMA la messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità di terreno, come indicato nel Prontuario PQAMA, la cui applicazione è prevista dalle NTO del PI solamente nel Territorio Agricolo .

“Nel disegno dei nuovi tessuti urbani, gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree. A tal fine: • nelle nuove edificazioni andranno poste a dimora essenze arboree nella misura di 1 ogni 40 mq. di superficie scoperta di lotto, utilizzando preferibilmente le aree in fregio alla viabilità sia pedonale che carroia ed ai corsi d'acqua in forme di quinte o schermature alberate; • le alberature abbattute saranno sostituite utilizzando esclusivamente essenze autoctone.”

Gli alberi messi a dimora, sia in filari o nuclei di vegetazione, in conformità al Regolamento Comunale del Verde, saranno di medio fusto e distribuiti sul fronte strada come elementi con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti e sul perimetro dei lotti come contorno ecologico del nuovo edificio.

La rimanente parte di area scoperta, al netto delle superfici massime pavimentate e delle superfici massime coperte, dovrà essere a verde inerbito.

ART. 8: NORME FINALI

1. Il termine per l'attuazione del Piano Attuativo è fissato in 10 anni dalla data della sua effettiva entrata in vigore ai sensi dell'art. 20, comma 8, della L.R. n. 11/2004; prima della scadenza, la validità può essere prorogata con provvedimento comunale .

2. In caso di contrasto tra le prescrizioni delle Norme Tecniche Comunali con quelle delle presenti Norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.