

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE



CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
REGIONE DEL VENETO

Variante al Piano Particolareggiato
di attuazione
dei Progetti norma n. 10-13
redatto ai sensi dell'art. 19 della LR 11/2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2019

Testo approvato con delibera di Giunta Comunale n.181 del 12.12.2019

Progettisti
Urb. Finotto Francesco
Arch. Valter Granzotto



Art. 1	Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato	3
Art. 2	Valore prescrittivo degli elaborati.	4
Art. 3	Contenuti e campo di applicazione del Piano Particolareggiato	4
Art. 4	Strumenti ed ambiti di attuazione	5
Art. 5	Tempi di attuazione	5
Art. 6	Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere	6
Art. 7	Zonizzazione	7
Art. 8	Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 1	9
Art. 9	Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 2	10
Art. 10	Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 3	11
Art. 11	Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 4	12
Art. 12	Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 5	13
Art. 13	Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 6	13
Art. 14	Disposizioni formali e costruttive	13

Art. 1 Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

1. Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

a) *Analisi*

- Tav. 1-1 Corografia su base C.T.R., in scala 1:5000,
- Tav. 1-2 Ambito di intervento, su base catastale, in scala 1:2000
- Tav. 2 Rilievo topografico, viabilità, toponomastica, in scala 1:1000;
- Tav. 3.1 Individuazione intervento su P.R.G. vigente, in scala 1:2000;
- Tav. 3.2 Ricomposizione degli ambiti di intervento, in scala 1:5000;
- Tav. 4.1 Tracciati delle reti tecnologiche esistenti: rete gas, idrica, telefonica, ENEL e illuminazione pubblica, in scala 1:2000;
- Tav. 4.2 Tracciati delle reti tecnologiche esistenti: rete fognaria, rete idrografica superficiale, in scala 1:2000;
- Tav. 5 Perimetrazione delle aree a rischio idraulico, in scala 1:5000;
- Tav. 6 Documentazione fotografica;

b) *Progetto:*

- Tav. 7 Zonizzazione, comparti di intervento, indicazioni progettuali puntuali, in scala 1:1000;
- Tav. 8 Carature dei lotti e dei macrolotti, in scala 1:1000;
- Tav. 9.1 Tracciati delle reti tecnologiche di progetto: rete ENEL e illuminazione pubblica, in scala 1:1000;
- Tav. 9.2 Tracciati delle reti tecnologiche di progetto: rete telefonica e idrica, in scala 1:1000;
- Tav. 9.3 Tracciati delle reti tecnologiche di progetto: rete fognaria, in scala 1:1000;
- Tav. 9.4 Tracciati delle reti tecnologiche di progetto: rete gas, in scala 1:1000;
- Tav. 10 Schema della circolazione viaria, in scala 1:5000;
- Tav. 11 Viabilità di progetto, segnaletica, in scala 1:1000;
- Tav. 12 Sezioni stradali tipo, in scala 1:100;
- Tav. 13.1 Progetto degli spazi pubblici, quadro generale, in scala 1:1000;
- Tav. 13.2-1-2 Progetto degli spazi pubblici, particolari in scala 1:500;
- Tav. 14 Individuazione aree da cedere e/o vincolare, in scala 1:1000;

Documenti

- *Relazione Tecnica, Verifica del dimensionamento, valutazione di congruità economica,*
- *Relazione idraulica, idrologica, e di compatibilità idraulica*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti di intervento*
- *Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione*
- *Elenco delle proprietà catastalmente individuate*
- *Rapporto ambientale finalizzato alla verifica di procedura VAS;*
- *Dichiarazione di non necessità di redazione della V.Inc.A;*
- *Elenco delle proprietà catastalmente individuate*

Art. 2 Valore prescrittivo degli elaborati.

1. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto, di cui alla lettera b) del precedente art. 1:

- Tav. 7 Zonizzazione, comparti edificatori, indicazioni progettuali puntuali, in scala 1:1000;
- Tav. 8 Carature dei lotti e dei macrolotti, in scala 1:1000;
- Tav. 12 Sezioni stradali tipo, in scala 1:25;
- Tav. 13.1 Progetto degli spazi pubblici, quadro generale, in scala 1:1000;
- Tav. 13.2-1-2 Progetto degli spazi pubblici, particolari in scala 1:500;
- Tav. 14 Individuazione aree da cedere e da vincolare, in scala 1:1000;

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale, fondiaria e viaria: non potrà in ogni caso essere incrementata la Superficie netta di pavimento totale, né potrà essere ridotta la superficie destinata a standard pubblici (verde e parcheggi).

3. In fase esecutiva le opere pubbliche (viabilità, verde e parcheggi) potranno subire modesti spostamenti ed aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, senza che questo comporti variante al presente Piano Particolareggiato.

Art. 3 Contenuti e campo di applicazione del Piano Particolareggiato

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'ambito territoriale delimitato dai progetti norma n. 10, 11, 12 e 13 ed aree adiacenti, sito in comune di Noventa di Piave, come esattamente individuato con specifica variante urbanistica, approvata con D.C.C. n. 6 del 5 febbraio 2004, elaborato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e successive modifiche.

2. Il Piano Particolareggiato disciplina le destinazioni d'uso, i tipi di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché le modalità di intervento all'interno del campo di applicazione come definito al comma successivo.

3. Il campo di applicazione del presente Piano Particolareggiato è costituito dall'ambito territoriale definito come «ambito di intervento» alla Tav. 1.2 (Ambito di intervento, su base catastale, in scala 1:2000) e interessa i mappali 58, 117 e 450 del Foglio 15 e 103, 104, 105, 144, 145, 197, 202, 502, 978, 979, 1054, 1425, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1486, 1488, 1494, 1495, 1497, 1499, 1507, 1525, 1526, 1527, 1615, 1616, 1617, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1646, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1661, 1662, 1663, 1665, 1667, 1668, 1670, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1689, 1690, 1692, 695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1708, 1716, 1717, 1718, 1721, 1722, 1724, 1725, 1728, 1729, 1739, 1740, 1742, 1743, 1744, 1745, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1760, 1764, 1767,

1772, 1775, 1789, 1790, 1791, 1792, 1806, 1850, 1868, 1869, 1908, 1945, 1966, 1967, 1969 del foglio 19, come esattamente individuato nella medesima tavola.

4. Il presente Piano Particolareggiato contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai sensi dell'art. 22, terzo comma, lettera del D.P.R. 380/01, come esattamente definito nel titolo secondo delle N.T.A: disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive (art. da 7 a 14), e pertanto gli interventi, potranno essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività.

Art. 4 Strumenti ed ambiti di attuazione

1. Il Piano Particolareggiato si attua mediante *intervento diretto*, redatto dagli aventi titolo, relativamente alle aree a destinazione privata (superficie fondiaria, verde privato) nonché, relativamente alle aree con destinazione pubblica o ad uso pubblico, mediante un *progetto esecutivo* per opere di urbanizzazione, esteso tutto l'ambito di ciascun Comparto di Intervento ovvero a uno o più stralci esecutivi qualora individuati, come delimitato nella tavola 7 del precedente art. 1, redatto dagli aventi titolo ai sensi del comma 5 dell'art. 27 della L. 1 agosto 2002, n. 166, ed una *convenzione*, redatta secondo lo *Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti di intervento* di cui al precedente art. 1.

2. Il progetto esecutivo per opere di urbanizzazione, dovrà prevedere l'esatta individuazione delle aree o delle porzioni di area da cedere al Comune o da assoggettare a servitù pubblica, nonché la definizione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste (della viabilità carrabile e ciclo-pedonale, degli spazi pubblici o ad uso pubblico).

3. Prima della stipula della Convenzione definitiva, il soggetto attuatore presenterà al Comune, per l'approvazione, il progetto esecutivo di tali opere, nonché il nullaosta da parte degli Enti preposti.

4. In ogni caso, la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere previste nel presente Piano Particolareggiato, ai sensi della legislazione vigente, comporta la facoltà per il Comune di procedere direttamente all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno presente Piano Particolareggiato, e corrispondenti alle aree da cedere al demanio pubblico, come esattamente individuate nella tav. 14 (individuazione aree da cedere e da vincolare) di cui al precedente art. 1, al di là della procedura di attuazione di cui ai precedenti commi. L'acquisizione gratuita di tali aree comporta la rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale dello *jus ædificandi* corrispondente, che resterà di proprietà dei soggetti cedenti e potrà essere utilizzato, nell'ambito della successiva attuazione dell'intervento.

Art. 5 Tempi di attuazione

1. Il Piano Particolareggiato ha validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione relativamente alle opere di urbanizzazione in esso previste, per l'esecuzione delle quali comporta la dichiarazione di pubblica utilità, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi

edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso.

2. Prima della scadenza il Consiglio Comunale può prorogare la validità del Piano Particolareggiato per altri 5 anni, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 6 Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere

1. I costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste dal Piano Particolareggiato in ciascun comparto di intervento, sono interamente a carico dei soggetti attuatori dello *jus ædificandi* a destinazione privata, in proporzione alla Superficie netta di pavimento attribuita ad ognuno di essi, in ciascun comparto medesimo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ai sensi della legislazione vigente.

2. Il conferimento al Comune degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 4.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente eccedente il valore delle opere di urbanizzazione già eseguite e comunque cedute al Comune, e di quelle che il soggetto attuatore si è obbligato a eseguire, è corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono interamente dovuti e saranno versati obbligatoriamente al Comune all'atto del rilascio dei permessi di costruire.

Art. 7 Zonizzazione

1. Le aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, con riferimento alla tav. 7 sono così classificate:

sistema ambientale

- Zona agricola E;
- Verde privato;
- Edifici storico testimoniali con grado di protezione;
- Fascia di rispetto del depuratore;

sistema insediativo

- superficie fondiaria;
- superficie fondiaria privata ad uso pubblico;
- verde pubblico attrezzato;
- parcheggi pubblici;

sistema relazionale

- viabilità di progetto;
- pista ciclabile;
- marciapiedi;
- attraversamenti ciclo pedonali;

Sono inoltre riportate, prescrizioni particolari relative alla disciplina degli interventi, quali:

- limite di massimo inviluppo;
- lotti consigliati;
- sagome consigliate degli edifici;
- indicazione dell'accesso carraio con obbligo di arretramento;
- indicazione dell'accesso carraio.

2. All'interno della zona agricola, oltre alla disciplina di zona come definita dall'art. 17 delle N.T.O. del P.I. vigente, è ammessa la realizzazione di un bacino di laminazione delle piene fognarie opportunamente dimensionato in rapporto alla superficie scolante del Piano Particolareggiato.

3. All'interno delle aree destinate a verde privato si applica il disposto dell'art. 26, commi da 2 a 5, delle N.T.O del P.I. vigente.

4. Per gli edifici storico testimoniali si applica il disposto dell'art. 26, commi da 6 a 8, delle N.T.O del P.I. vigente.

5. All'interno della fascia di rispetto del depuratore non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

6. La realizzazione della viabilità di progetto, dei marciapiedi e della pista ciclabile dovrà essere conforme alle sezioni stradali tipo di cui alla tav. 12 degli elaborati di progetto; la localizzazione degli attraversamenti ciclo-pedonali è indicativa, dovrà essere esattamente determinata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

7. Il limite di massimo inviluppo come esattamente riportato nella tav. 7 del Piano Particolareggiato ha carattere prescrittivo.

8. Nella tav. 7 del Piano Particolareggiato sono indicati altresì gli accessi carrai: la localizzazione di tali accessi carrai ha carattere indicativo, e sarà

esattamente definita in sede di rilascio del titolo abilitativo. Si dovrà comunque tener conto del passo delle alberature previste lungo le strade. È prescrittivo invece l'obbligo di arretramento, qualora previsto, per ricavare una piazzola di sosta esterna alla recinzione privata, non inferiore a mq 15,00. Nei lotti prospicienti il verde pubblico attrezzato è ammessa l'apertura di un accesso pedonale verso lo stesso.

9. L'individuazione dei lotti all'interno della tav. 7, nonché la determinazione della superficie fondiaria e della S.n.p. massima per ciascun lotto, contenuta nella tav. 8 del presente Piano Particolareggiato, costituisce disposizione efficace unicamente per gli interventi diretti che siano attuati mediante Denuncia di Inizio Attività, e potrà essere puntualmente rideterminata in sede di Permesso di costruire, nel rispetto dei parametri prescritti per ciascun macrolotto nella tav. 8 (S.n.p. massima, Superficie coperta massima, altezza massima, macrolotti destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica).

10. All'interno della superficie fondiaria deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina:

- Lotto minimo* = mq 600
- Rapporto di copertura massimo* = secondo quanto previsto dai parametri prescrittivi di cui alla tav. 8 di progetto
- Altezza massima dei fabbricati* = secondo quanto previsto dai parametri prescrittivi di cui alla tav. 8 di progetto
- Raggio minimo* = ml. 10,00
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10.00, e comunque nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav. 7 di progetto.
- Distanza minima dai confini del lotto* = ml. 5,00 e comunque nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav. 7 di progetto; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.
- Distanza minima dalle strade* = nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav. 7 di progetto.

Art. 8 Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 1

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le tipologie edilizie ammissibili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto di intervento n. 1:

- a) carature urbanistiche:
- | | | |
|--|----|---------|
| - Sup. territoriale | mq | 107.421 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato | mq | 63.073 |
| - Sup. destinata a viabilità pubblica | mq | 15.806 |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato | mq | 22.695 |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico | mq | 3.606 |
| - Sup. destinata a piazza pubblica | mq | 2.241 |
| - S.n.p. massima totale | mq | 22.135 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 553
- c) Tipologie edilizie ammissibili: case isolate, a schiera, condomini.
- d) Destinazioni d'uso: residenza e terziario diffuso.
- e) Prescrizioni particolari: poiché a fronte di 553 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 3.606, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dall'art. 41 delle N.T.O. del PI di mq 841 ($481 \times 5 = 2.765$; $3.606 - 2.765 = 841$) è ammessa la destinazione a terziario diffuso, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 1.682. La destinazione a terziario diffuso di un'ulteriore quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private. È fatto obbligo al soggetto attuatore **del primo stralcio esecutivo** di intervento successivo all'approvazione del presente Piano Particolareggiato di realizzare/corrispondere all'Amministrazione comunale i costi relativi alla realizzazione della dorsale che collega via Gondulmera-Treponi con via Libertà, nel tratto compreso nel successivo comparto 6 contestualmente alla realizzazione del primo stralcio esecutivo medesimo. I tempi e la modalità di realizzo dovranno essere indicati nella convenzione da sottoscrivere per la realizzazione del primo stralcio esecutivo.

Art. 9 Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 2

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le tipologie edilizie ammissibili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto di intervento n. 2:

- a) carature urbanistiche:
- | | | |
|--|----|--------|
| - Sup. territoriale | mq | 61.438 |
| - Sup. destinata ad zona agricola | mq | 3.897 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato | mq | 27.265 |
| - Sup. destinata a viabilità pubblica | mq | 11.731 |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato | mq | 16.870 |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico | mq | 1.722 |
| - S.n.p. massima totale | mq | 12.312 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 308
- c) Tipologie edilizie ammissibili: case isolate, a schiera, condomini.
- d) Destinazioni d'uso: residenza e terziario diffuso.
- e) Prescrizioni particolari: poiché a fronte di 308 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 1.722, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla legislazione vigente di mq 644 ($308 \times 5 = 1.540$; $1.722 - 1.540 = 182$) è ammessa la destinazione a terziario diffuso, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 364. La destinazione a terziario diffuso di un'ulteriore quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private. Fino al 15% della S.n.p. localizzata nei lotti 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4 nella Tav. 8 - Carature dei lotti e dei macrolotti può essere trasformata in credito edilizio dal soggetto avente titolo, ai sensi dell'art. 13, comma 5 delle N.T.O. del P.I.

Art. 10 Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 3

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le tipologie edilizie ammissibili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto di intervento n. 3:

- a) carature urbanistiche:
- | | | |
|---|----|--------|
| - Sup. territoriale | mq | 14.260 |
| - Sup. destinata a verde privato | mq | 9.263 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato | mq | 3.607 |
| - Sup. destinata a percorso ciclabile | mq | 1.390 |
| - S.n.p. massima destinata ad uso privato | mq | 660 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 17
- c) Tipologie edilizie ammissibili: case isolate, a schiera, condomini.
- d) Destinazioni d'uso: residenza e terziario diffuso.
- e) Prescrizioni particolari: La destinazione a terziario diffuso comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private. È posto a carico del soggetto attuatore la realizzazione di una viabilità interna privata di raccordo con Via Roma.

Art. 11 Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 4

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le tipologie edilizie ammissibili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto di intervento n. 4:

- a) carature urbanistiche:

- Sup. territoriale	mq	4.203
- Sup. destinata a verde privato	mq	4.203
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante):
- c) Tipologie edilizie ammissibili:
- d) Destinazioni d'uso: residenza e terziario diffuso.
- e) Prescrizioni particolari: poiché il carico insediativo relativo alla S.n.p. esistente stimata risulta pari a 43 abitanti teorici insediabili ($1.700 \text{ mq di S.n.p.} \times 3,75 = 6.375$; $6.375/150 = 43$) e non appare opportuno localizzare standard pubblici all'interno della superficie di pertinenza dell'edificio storico testimoniale, in sede di intervento dovrà essere corrisposto all'amministrazione comunale l'importo pari a 151 mq di parcheggio pubblico ed a 258 mq di verde pubblico attrezzato, determinato sulla base di prezzi reali (comprensivi dell'acquisizione dell'area e della realizzazione delle opere). Relativamente ai servizi pubblici corrispondenti alla destinazione a terziario diffuso ammessa, si applica il disposto dell'art. 41 delle N.T.O. del P.I.vigente.

Art. 12 Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 5

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, relative al comparto di intervento n. 5:

- | | | |
|----------------------------------|----|-----|
| a) carature urbanistiche: | | |
| - Sup. territoriale | mq | 520 |
| - Sup. destinata a verde privato | mq | 520 |

Art. 13 Carature urbanistiche del Comparto di intervento n. 6

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche relative al comparto di intervento n. 6:

- | | | |
|---------------------------------------|----|-------|
| a) carature urbanistiche: | | |
| - Sup. territoriale | mq | 6.920 |
| - Sup. destinata a viabilità pubblica | mq | 6.920 |

Art. 14 Disposizioni formali e costruttive

1. Gli interventi edificatori in ogni loro parte, le modifiche dello stato dei luoghi, le scelte materiche e in particolare le opere di finitura e completamento, dovranno essere informate alla ricerca del migliore accostamento alle preesistenze e alle migliori condizioni d'inserimento nell'ambiente e nel contesto edificato.

2. In particolare nelle nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti materiali e modalità di intervento:

- *coperture, grondaie e pluviali*: gli edifici possono avere coperture a falde, a padiglione realizzate in coppi laterizi tradizionali e con pendenza compresa tra il 30 e il 40%, copertura piana o semi piana, coperture metalliche (lamiera zincata verniciata, leghe di zinco-titanio ecc.) aggraffate e non aggraffate. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, quadra o rettangolare, in rame o altro metallo verniciato; i pluviali avranno sezione circolare, quadra o rettangolare e potranno essere incassati nelle murature.
- *Oscuri e serramenti*: i fori esterni saranno protetti da serramenti (oscuri) in legno naturale o verniciati naturali o mordenzati, nel rispetto delle caratteristiche tradizionali o con tapparelle in pvc o alluminio o avvolgibili metallici orientabili. Gli infissi saranno in legno, Pvc, alluminio, o misti legno-alluminio, dovranno essere ad elevate prestazioni termiche e acustiche con finestre ad una o più ante apribili nelle varie modalità (anta, anta ribalta, alzanti scorrevoli, scorrevoli paralleli, ecc).
- *Rivestimenti esterni e isolamenti a cappotto*: i rivestimenti delle pareti esterne, ove non costituiti da mattoni a vista, dovranno essere costituiti da intonaci di tipo tradizionale, anche in malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Sono consentiti anche intonaci con lisciatura di calce o marmorini colorati o rivestimenti a spessore acrilici, al quarzo, silossanici o acril silossanici. La formazione di isolamenti termici a

cappotto potrà avvenire con isolanti inorganici sintetici o naturali, con isolanti organici naturali o sintetici. Gli isolamenti termici a cappotto potranno essere integrati con rivestimenti in pietra ricostruita, in mattone, in gres ceramico o porcellanato, ecc. Sono ammessi sistemi di facciata ventilata adatti, per materiali e qualità formale, all'edilizia residenziale.

- *Componenti cromatiche*: le componenti cromatiche delle varie componenti architettoniche degli edifici dovranno essere tra loro armonizzate per garantire un buon risultato estetico.
- *Superficie non impermeabilizzata*: almeno il 40% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

3. Le recinzioni degli spazi scoperti devono essere realizzate, utilizzando i seguenti materiali:

- a) rete metallica, con zoccolo in muratura o calcestruzzo non superiore a cm 50, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe;
- b) in muratura in cotto a facciavista, ovvero muratura di qualsiasi tipo intonacata o dipinta;
- c) zoccolo in muratura o calcestruzzo, con soprastante ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice, o rete metallica accompagnata da essenze arbustive potate a siepe.

4. L'altezza delle recinzioni di cui al comma precedente non deve essere, di norma, superiore a ml. 1,50, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi.

5. Ove siano previste recinzioni tra la superficie fondiaria ad uso privato e quella ad uso pubblico queste dovranno essere conformi al tipo b) di cui al precedente comma 3.

6. Ove siano previste recinzioni tra la superficie fondiaria ad uso privato ed il verde pubblico attrezzato, queste dovranno essere conformi al tipo a) di cui al precedente comma 3.

7. Le recinzioni verso gli spazi aperti della campagna, relative ai lotti perimetrali, quando confinano direttamente con le zone agricole, dovranno essere accompagnate da piccoli frangivento disposti all'esterno delle recinzioni stesse, verso gli spazi aperti, con le modalità previste negli schemi tecnici di riferimento per la piantumazione, di cui all'Allegato 2 alle N.T.O del P.I. vigente: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.

8. È consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di ml. 2,00 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.

9. *Efficienza energetica, compatibilità ambientale e fonti rinnovabili*: i nuovi edifici dovranno rispondere agli attuali standard relativi ai requisiti prestazionali degli edifici, alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni

inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo, in conformità al Regolamento Edilizio e alle norme di legge vigenti.