



COMUNE DI MONTELLA

PROVINCIA DI AVELLINO



PROGETTO

LOTTIZZAZIONE DI UFFICIO

" Dietro Corte "



Elaborato **4.**: Norme Tecniche di Attuazione

Il Progettista

Dr. Ing. Arnaldo Chiaradonna



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Lottizzazione di ufficio “Dietro Corte”

1 Introduzione

In attuazione del Piano Regolatore Generale si è provveduto alla redazione del Piano Preventivo ovvero a lottizzazione privata per la zona C1, destinata ad accogliere nuove zone residenziali, alla località comunemente denominata *Dietro Corte*.

La quasi totalità dei proprietari delle aree interessate, ed in ogni caso la maggioranza qualificata, avvalendosi dell’art. 110 del Regolamento edilizio comunale e della normativa nazionale, hanno chiesto con più note, al Comune, di provvedere alla esecuzione della lottizzazione cosiddetta “d’ufficio” e cioè direttamente dal Comune. In relazione a ciò il Comune ha provveduto alla redazione del presente piano di lottizzazione.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Montella approvate con Decreto D.P.C.M. “Terminio – Cervialto” n. 3761 del 21/agosto/2001.

Sommario

1	Introduzione	1
2	Finalità	3
2.1	Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione	3
2.2	Attuazione del piano	4
3	Definizioni	4
4	Soggetti interessati nella lottizzazione	5
5	Attuazione del Piano di Lottizzazione	6
5.1	Integrazione tra norme del P.d.L. e del P.R.G.	6
5.2	Prescrizioni generali	6
5.3	Dati complessivi del Piano di Lottizzazione	7
5.4	Comparto edificatorio	7
5.5	Volume edilizio realizzabile V	8
5.6	Diritto edificatorio	8
5.7	Aree destinate a verde pubblico e parcheggi	9
5.8	Aree destinate a strade	9
5.9	Superficie fondiaria	9
5.10	Lotti	10
5.11	Plano - Volumetrico	13
6	Prescrizioni edilizie	14
6.1	Prescrizioni edilizie per i lotti edificabili	14
6.2	Sostenibilità ambientale	15
6.3	Finiture esterne e decoro urbano	16
6.4	Recinzioni e aree di pertinenza	16
6.5	Piantumazioni	17
7	Viabilità	18
7.1	Accessi	18
8	Urbanizzazioni	19

2 Finalità

Il presente Piano di Lottizzazione organizza il territorio della zona C1 alla località comunemente denominata *Dietro Corte* in funzione delle esigenze della comunità locale.

Il Piano di Lottizzazione (P.d.L.) è posto in esecuzione sulla base dell'art. 110 del Regolamento edilizio comunale e della normativa nazionale e del Capo III della Legge Regionale 14/1982 e successive modificazioni e integrazioni.

Esso integra il piano Regolatore Generale e disciplina le trasformazioni urbanistiche, le trasformazioni edilizie ed ogni altra iniziativa edificatoria relativa all'area. Si rimanda al Piano Regolatore Generale, nonché alle norme ed ai regolamenti vigenti, per la regolamentazione delle trasformazioni di destinazione d'uso e di ogni altro aspetto non espressamente trattato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ogni indicazione delle presenti N.T.A., ove fosse modificata da leggi emanate successivamente alla stesura di questo P.d.L., s'intende automaticamente prevalere.

2.1 Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione

Sono elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione:

- Relazione Tecnica;
- Elaborati grafici allegati alla Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione Geologica;
- Relazione di Compatibilità Geomorfologica del territorio;
- Convenzione di piano.

Nel caso in cui tra le tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata. In caso di difformità tra parte grafica e Norme Tecniche di Attuazione prevale la parte normativa.

Eventuali imperfezioni sullo stato viario o edificatorio che dovessero rilevarsi negli elaborati grafici e non riscontrate in sede di adozione non potranno in nessun caso essere adottate, in fase attuativa, per modificare le previsioni urbanistico – edilizie del presente Piano, né sanare situazioni di illegittimità.

Gli elaborati grafici costituenti il Piano di Lottizzazione sono da intendersi come prescrittivi.

2.2 Attuazione del piano

L'affidamento dei lavori di urbanizzazione e la loro esecuzione dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D. Lgs. 163 del 12.04.2006 in materia di appalti pubblici e dal relativo Regolamento attuativo di cui al D.P.R. 207 del 05.10.2010.

Le previsioni del Piano potranno essere attuate e collaudate anche per stralci per consentire la progressiva utilizzazione delle aree edificabili. La richiesta di Autorizzazione per l'esecuzione degli interventi di cui alle presenti norme, deve essere prodotta entro i termini di validità previsti nella convenzione.

L'agibilità delle costruzioni sarà subordinata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e solo dopo collaudo e cessione gratuita delle stesse al Comune.

3 Definizioni

Per ogni dettaglio si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale ed al vigente Regolamento Edilizio comunale.

4 Soggetti interessati nella lottizzazione

I soggetti interessati alla formazione del comparto per la lottizzazione sono tutti i proprietari di aree ed immobili compresi entro il perimetro del piano di lottizzazione o loro aventi causa.

I soggetti attuali interessati dal piano di lottizzazione sono riportati in Tabella 1:

Particella ¹ [n]	Superficie catastale [mq]	Intestatario
594	399	Merola Alberino, nato a Montella il 28/04/1946
595	3420	Merola Rocco. Nato a Montella il 22/09/1937
599	474	Volpe Aurelio, nato a Montella il 06/03/1947
600	555	Santoro Leopoldo, nato a Montella il 21/12/1928
601	655	Carbone Lelia, nata a Montella il 18/04/1931
604	578	Cientanni Antonio, nato a Montella il 27/12/1947
644	1995	De Stefano Vinicio, nato a Montella il 28/12/1932
650	727	Carbone Italia, nata a Montella il 05/05/1934
660	1047	Schiavo Vincenzo, nato a Montella il 19/07/1941
661	948	Carbone Generoso, nato a Montella il 01/03/1931
670	482	Manzi Antonio, nato a Montella il 06/11/1947
677	420	Cientanni Antonio, nato a Montella il 27/12/1947
681	427	Marano Antonio, nato a Montella il 01/06/1959
682	1140	Moscariello Rocco, nato a Cassano Irpino il 24/05/1951
683	1138	Pizza Claudio, nato a Montella il 17/09/1966; Pizza Franco, nato in Francia il 19/06/1959; Pizza Italo, nato a Montella il 14/09/1956; Recupido Letizia, nata a Montella il 10/07/1956
757	474	Dragone Antonietta, nata a Montella il 13/09/1969; Dragone Carmela, nata a Montella il 16/02/1938; Dragone Ettore, nato in USA il 09/07/1972; Dragone Lidia, nata a Montella il 14/06/1949; Dragone Marco, nato a Avellino il 30/03/1974; Dragone Rosita, nata a Bagnoli Irpino il 27/03/1971; Dragone Salvatore, nato in USA il 22/05/1967
787	736	Pascale Mario, nato a Montella il 28/04/1945
788	710	Ortù Giuseppina, nata in Svizzera il 06/02/1966; Ortù Tiziana, nata in Svizzera il 25/06/1973

Tabella 1: Soggetti interessati nella lottizzazione

¹ Foglio n. 30 del Catasto Terreni del Comune di Montella.

5 Attuazione del Piano di Lottizzazione

5.1 Integrazione tra norme del P.d.L. e del P.R.G.

In mancanza di indicazioni specifiche, si applicano per quanto non in contrasto con le presenti norme, quelle del P.R.G. in vigore, le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge.

5.2 Prescrizioni generali

L'edificazione di tutte le aree residenziali deve avvenire nel rispetto di quanto contenuto nel planivolumetrico.

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione:

- il perimetro del piano di lottizzazione, indicato nella tavola 13, entro il quale hanno validità le presenti norme;
- i volumi totali edificabili;
- le destinazioni d'uso delle aree, le indicazioni di utilizzazione edilizia e la tipologia degli edifici;
- le aree destinate a verde pubblico e parcheggi come indicato nella tavola 17 "Aree destinate a Parcheggi e Verde pubblico";
- le indicazioni fornite dalla tavola 25 "Viabilità: Planimetria generale", per la parte attinente la viabilità pubblica.
- le presenti norme tecniche.

Hanno valore indicativo:

- le superfici dei lotti, la superficie coperta e i rapporti volume/superficie lotto e volume/superficie coperta indicazioni fornite nella tavola 20 "Piano Planimetrico" e 22 "Piano Plano-Volumetrico";
- i tracciati delle reti tecnologiche indicati nelle tavole; 28 "Reti tecnologiche: Sistema fognario", 29 "Reti tecnologiche: Acquedotto interno" e 30 "Reti tecnologiche: Pubblica illuminazione".

Il singolo compartista non ha alcun diritto soggettivo all'attuazione del comparto, ma solo un'aspettativa commisurata ai vantaggi offerti dal piano.

5.3 Dati complessivi del Piano di Lottizzazione

Si riportano in Tabella 2 i principali dati del Piano di Lottizzazione:

Dati complessivi del Piano	
Superficie territoriale S_t	12.577,64 mq
Superficie fondiaria S_f	12.150,27 mq
Volumetria edificabile V	11.938,29 mc
Aree per standard urbanistici	427,38 mq
di cui:	
per verde annesso alle residenze	124,88 mq
per parcheggi pubblici	302,50 mq

Tabella 2: Dati complessivi del Piano

5.4 Comparto edificatorio

Il piano di lottizzazione è ispirato dal concetto di perequazione urbanistica, con l'assunto generale di voler mitigare, se non annullare, le disuguaglianze generate dalla pianificazione comunale, al fine di tendere ad un comune concetto di equità.

Il meccanismo perequativo è attuato secondo le disposizioni dell'art.32 della Legge Regionale n.16/2004, che prevede il riconoscimento di diritti edificatori come potenziale implicito non negoziabile alle condizioni di fatto e di diritto dei suoli, indipendentemente dalle scelte di piano per il futuro assetto territoriale.

Le procedure perequative vengono attuate mediante lo strumento del Comparto edificatorio ai sensi degli art. 33 e 34 della Legge Regionale n.16/2004. Il Comparto edificatorio è costituito dall'intera zona C1 oggetto di trasformazione. In Tabella 3 si riportano le quote di partecipazione dei soggetti lottizzanti al comparto edificatorio.

Proprietario / Particella	Quota di partecipazione al comparto
594	2,800%
595	23,444%
599	3,396%
600	2,507%
601	4,541%
604	2,239%
644	11,724%
650	3,029%
660	6,620%
661	6,478%
670	3,284%
677	2,760%
681	2,542%
682	6,565%
683	3,920%
757	3,313%
787	5,856%
788	4,983%
Totale complessivo	100,000%

Tabella 3: Quote di partecipazione al comparto.

I costi di piano verranno ripartiti tra i soggetti lottizzanti in base alle quote di partecipazione al comparto riportati nella Tabella 3.

5.5 Volume edilizio realizzabile V

Il volume edilizio realizzabile nell'intera area è pari a 11.938,29 mc.

5.6 Diritto edificatorio

Ai sensi dell'art.12 comma 7 del Regolamento n.5/2011, i diritti edificatori sono ripartiti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, tra tutti i proprietari degli immobili compresi negli ambiti, in relazione al valore dei rispettivi immobili.

Le quote edificatorie, espresse in metri cubi (mc), attribuite a ciascuna particella, e dunque a ciascun proprietario degli immobili compresi nell'ambito, sono riportate in Tabella 4.

Proprietario	Diritto edificatorio [%]	Quota edificatoria [mc]
594	2,800%	334,26
595	23,444%	2 798,83
599	3,396%	405,42
600	2,507%	299,27
601	4,541%	542,08
604	2,239%	267,29
644	11,724%	1 399,60
650	3,029%	361,57
660	6,620%	790,28
661	6,478%	773,41
670	3,284%	392,02
677	2,760%	329,48
681	2,542%	303,42
682	6,565%	783,73
683	3,920%	468,01
757	3,313%	395,55
787	5,856%	699,16
788	4,983%	594,90
Totale complessivo	100,000%	11 938,29

Tabella 4: Quote edificatorie.

La somma delle quote edificatorie attribuite a ciascuna particella catastale costituisce l'intero volume edilizio V.

5.7 Aree destinate a verde pubblico e parcheggi

Il piano attuativo di lottizzazione prevede la realizzazione:

- n. 8 aree destinate a verde pubblico, individuate con i codici da V-1 a V-8, distribuite all'interno del comparto edificatorio per una superficie complessiva di 124.88 mq come rappresentato nella tavola 17;
- n. 5 aree destinate a parcheggi, individuate con i codici da P-1 a P-5, distribuite all'interno del comparto edificatorio per una superficie complessiva di 302.50 mq come rappresentato nella tavola 17.

Sono possibili variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici senza stravolgere lo schema della lottizzazione e salvo conservare le superfici di piano.

Le superfici destinate a verde pubblico e parcheggi saranno cedute al Comune, a titolo gratuito.

Le aree a verde e a parcheggio dovranno rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza, segnaletica orizzontale e verticale e superamento delle barriere architettoniche.

5.8 Aree destinate a strade

Il piano attuativo di lottizzazione prevede la realizzazione della viabilità rappresentata nella tavola 25.

Le superfici occupate dalle strade, sia per la parte carrabile che quella pedonale, saranno cedute al Comune a titolo gratuito.

Le aree stradali dovranno rispettare la normativa vigente in materia di sicurezza, segnaletica orizzontale e verticale e superamento delle barriere architettoniche.

5.9 Superficie fondiaria

La superficie fondiaria S_f corrisponde alla superficie dei singoli lotti edificabili ed esclude le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. Tavola 18).

La superficie fondiaria del piano di lottizzazione è pari a 12.150,27 mq.

Si riporta di seguito le quote dei singoli proprietari nella costituzione della superficie fondiaria.

Proprietario	Superficie [mq]
594	346,91
595	2 816,48
599	423,31
600	331,36
601	524,74
604	295,89
644	1 388,78
650	394,60
660	701,97
661	776,74
670	409,96
677	339,74
681	323,11
682	831,79
683	500,52
757	411,54
787	757,25
788	575,58
Totale superfici fondiaria	12 150,27 mq

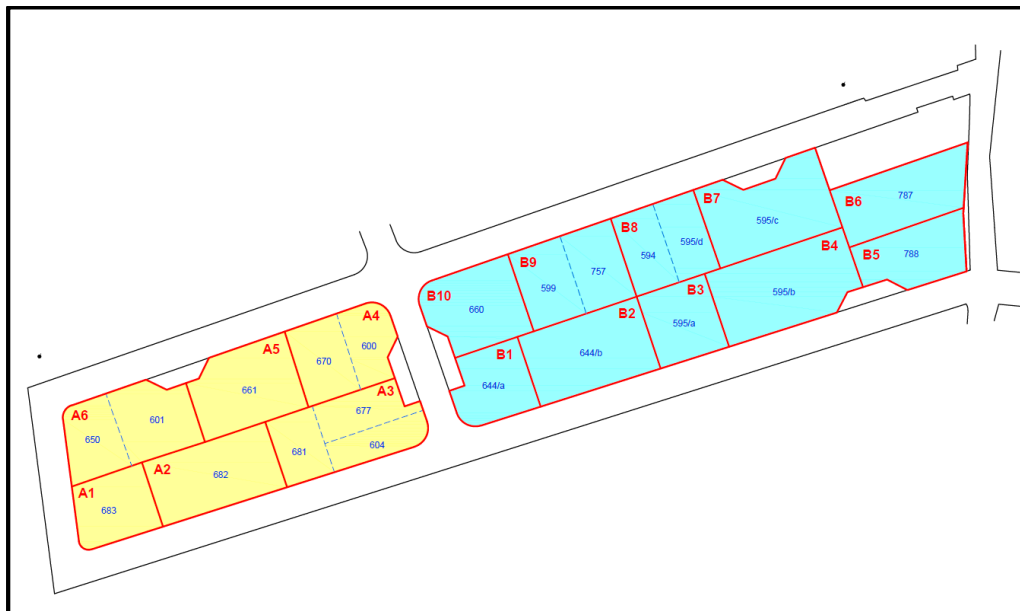
Tabella 5: Costituzione della superficie fondiaria.

La superficie fondiaria dei singoli proprietari non è vincolante per la definizione del volume edificabile. Nella fase di picchettamento delle aree le superfici potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano. Resterà comunque valido il "Volume massimo edificabile" assegnato nel planivolumetrico al singolo compartista.

5.10 Lotti

Il piano di lottizzazione prevede la costituzione di n.16 lotti (cfr. Tabella 6) di superficie da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 1 026 (cfr. Tavola 19).

I lotti sono definiti in modo da ricalcare le particelle esistenti e dall'unione di particelle contigue quando non si raggiunge la superficie minima del lotto.



Nella fase di picchettamento dei lotti le superfici delle aree potranno discostarsi da quelle previste negli elaborati del piano. Resterà comunque valido il "Volume massimo edificabile" dei singoli lotti indicato nel planivolumetrico.

Lotto	Volumetria edificatoria [mc]	Superficie fondiaria [mq]
Zona A		
A1	468,01	500,52
A2	783,73	831,79
A3	900,19	958,74
A4	691,30	741,32
A5	773,41	776,74
A6	903,66	919,34
Zona B		
B1	510,66	506,71
B2	888,94	882,07
B3	511,66	514,89
B4	1026,21	1 032,68
B5	594,90	575,58
B6	699,16	757,25
B7	927,75	933,60
B8	667,47	682,22
B9	800,97	834,85
B10	790,28	701,97
Totale	11 938,29	12 150,27

Tabella 6: Lotti

Si riporta in Tabella 7 la composizione dei lotti prima descritti ricordando che questi sono stati definiti in modo da ricalcare le particelle esistenti e accorpando particelle contigue quando non si raggiungono le superficie minime del lotto. In altre circostanze si è provveduto a frazionare i

lotti maggiori. I lotti costituiti da aggregazioni di proprietari sono stati definiti garantendo la fattibilità e ripartizione di costruzioni plurifamiliari.

Lotto	Proprietario	Volumetria edificatoria [mc]	Superficie fondiaria [mq]
Zona A			
A1		468,01	500,52
	683	468,01	500,52
A2		783,73	831,79
	682	783,73	831,79
A3		900,19	958,74
	604	267,29	295,89
	677	329,48	339,74
	681	303,42	323,11
A4		691,30	741,32
	600	299,27	331,36
	670	392,02	409,96
A5		773,41	776,74
	661	773,41	776,74
A6		903,66	919,34
	601	542,08	524,74
	650	361,57	394,60
Zona B			
B1		510,66	506,71
	644/a	510,66	506,71
B2		888,94	882,07
	644/b	888,94	882,07
B3		511,66	514,89
	595/a	511,66	514,89
B4		1 026,21	1 032,68
	595/b	1 026,21	1 032,68
B5		594,90	575,58
	788	594,90	575,58
B6		699,16	757,25
	787	699,16	757,25
B7		927,75	933,60
	595/c	927,75	933,60
B8		667,47	682,22
	594	334,26	346,91
	595/d	333,21	335,31
B9		800,97	834,85
	599	405,42	423,31
	757	395,55	411,54
B10		790,28	701,97
	660	790,28	701,97
Totale		11 938,29	12 150,27

Tabella 7: Costituzione dei lotti edificatori.

Sono possibili variazioni rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici senza stravolgere lo schema della lottizzazione e salvo conservare le superfici minime dei lotti.

5.11 Piano - Volumetrico

Nell'area di lottizzazione potranno realizzarsi: ville e villini isolati, villini in linea o a schiera fino a 6 unità residenziali, palazzine isolate ed in linea da 2 a 5 unità residenziali, case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte (con un rapporto minimo larghezza della corte / altezza dell'edificazione uguale a 2).

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare i parametri fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e di seguito riportate.

Parametro	
Indice di copertura Q massimo	25 % dell'area fondiaria S_f
Altezza massima del fabbricato H	10.00 m
Numero di piani	2 + P.T.
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi fra le fronti degli edifici	10.00 m
Distacchi dai confini	4.00 m
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	3.00 m ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora già configurato
Parcheggi inerenti le costruzioni	1 mq / 10 mc

Tabella 8: Parametri urbanistici.

La superficie coperta indicata nelle planimetrie di progetto non è vincolante. Sono possibili soluzioni alternative nel rispetto dell'indice di copertura massimo e delle distanze dai confini.

Sarà possibile occupare due lotti e costruire un solo edificio dove il proprietario lo riterrà più opportuno, a condizione che si rispettino le distanze dai confini. Nello stesso lotto sarà possibile edificare più di una costruzione a condizione che siano rispettate le distanze dai confini e quelle fra pareti finestrate.

Sarà possibile costruire in aderenza, anche dove non è previsto nel planivolumetrico, a condizione che siano d'accordo ambedue i proprietari confinanti.

Nei lotti in cui si prevede l'edificazione in aderenza il progetto degli edifici accorpati dovrà essere unitario. Nel caso i progetti siano presentati in tempi separati, il primo dovrà presentare un planivolumetrico comprendente anche l'edificio in aderenza ed il secondo si dovrà adattare al planivolumetrico presentato o lo potrà modificare, ma sempre considerando ambedue gli edifici.

Dovranno essere coordinati anche i materiali ed i colori.

6 Prescrizioni edilizie

Le Z.T.O. classificate come C1 sono destinate a nuova edilizia residenziale di iniziativa privata.

Si riportano in Tabella 9 i parametri edilizi zonali:

Indici edilizi zonali	
Indice di copertura Q massimo	25 % dell'area fondiaria S_f
Altezza massima del fabbricato H	10.00 m
Numero di piani	2 + P.T.
Rapporto relativo tra pareti finestrate	1/1
Distacchi fra le fronti degli edifici	10.00 m
Distacchi dai confini	4.00 m
Distacchi dagli spazi pubblici e strade	3.00 m ovvero in allineamento con i fabbricati esistenti qualora già configurato
Parcheggi inerenti le costruzioni	1 mq / 10 mc
Superficie minima del lotto	500 mq

Tabella 9: Indici edilizi zonali

Nell'area di lottizzazione potranno realizzarsi: ville e villini isolati, villini in linea o a schiera fino a 6 unità residenziali, palazzine isolate ed in linea da 2 a 5 unità residenziali, case a blocco isolate, in linea o aggregate a corte (con un rapporto minimo larghezza della corte / altezza dell'edificazione uguale a 2).

È ammessa la costruzione in aderenza con le prescrizioni definite al punto 5.11 e per quant'altro si fa riferimento al vigente Regolamento Edilizio comunale.

6.1 Prescrizioni edilizie per i lotti edificabili

Le volumetrie consentite in ogni singolo edificio verranno calcolate secondo quanto previsto nelle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e successive disposizioni.

I piani sottotetto potranno essere destinati alla residenza purché calcolati in volumetria e conformi a norme e regolamenti vigenti (altezza media non inferiore a mt 2.70 netta).

I sottotetti destinati ad accessori (soffitte e locali lavatoi), saranno contenuti entro l'altezza netta interna di mt 2.20 e dovranno avere caratteristiche conformi alle norme del vigente Regolamento Edilizio e successive integrazioni.

Le altezze massime degli edifici saranno pari a mt 10.00, calcolate alla gronda. Le altezze dovranno essere riferite alla quota d'imposta del terreno a sistemazione avvenuta.

Al fine di consentire l'areazione dei locali sottotetti, oltre la falda del tetto, saranno consentiti gli abbaini strettamente necessari a contenere le aperture dimensionate in misura non superiore ad 1/15 della superficie del locale da areare.

Le costruzioni accessorie (centrali termiche, ecc.) dovranno risultare inserite armoniosamente nei fabbricati principali sia a livello morfologico, sia a livello di scelta di materiali e delle finiture.

Si precisa che le coperture potranno avere le forme che il progettista riterrà più opportuno purché esteticamente decorose ed in armonia con l'architettura del fabbricato.

Il rilascio delle concessioni edilizie in seno al lotto è subordinato alle previsioni di cui alla convenzione tra le parti.

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006 e s.m.i., al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura:

- a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i 30 cm, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm;
- b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i 20 cm se contribuisce al miglioramento statico degli edifici e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
- c) Serre bioclimatiche fino ad una larghezza di 1.50 m.

6.2 Sostenibilità ambientale

Allo scopo di favorire una sempre più ampia adesione dell'architettura ai temi della sostenibilità ambientale e dell'uso di fonti rinnovabili di energia, si prescrive che ogni costruzione soddisfi la dotazione minima in termini di:

- installazione di impianti fotovoltaici per produzione di energia elettrica e per la produzione di acqua calda sanitaria, integrati nell'architettura dell'edificio;
- installazione di cisterna di raccolta delle acque piovane ad uso irriguo;
- utilizzo di materiali da costruzione ecocompatibili ed ogni altro accorgimento finalizzato al risparmio energetico o al riciclo di materiali.

A seguito dell'attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE avvenuta con D.Lvo n. 28 del 3/3/2011, Art. 12, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 %

rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 %, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali.

Sono ammessi bonus volumetrici legati alla sostenibilità ambientale del costruito previsti delle normative nazionali e regionali, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali.

6.3 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 comparto.

Le murature potranno essere realizzate in pietrame a facciavista, 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 con l'esclusione dell'alluminio di tipo anodizzato naturale.

6.4 Recinzioni e aree di pertinenza

Le recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.80 comprensiva dello spessore della copertina, con sovrastante schermatura metallica in grigliato e retrostante siepe vegetale.

Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

È fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi di cemento stampato.

Soluzioni alternative a quanto sopra specificato, adeguatamente motivate, potranno in ogni modo essere ammesse in sede di rilascio del titolo abitativo.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali verranno sistemate a verde o pavimentate.

Le recinzioni lungo i fronti stradali saranno realizzate in muratura di calcare a faccia vista con altezza fuori terra non superiore a cm. 80; le ringhiere soprastanti non dovranno superare i cm. 120.

6.5 Piantumazioni

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero adeguato o proporzionale alla disponibilità di terreno.

È consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona.

Dovranno in particolare essere messi a dimora n. 1 albero di altezza mt 3.50/4.00 od in alternativa n. 4 arbusti di altezza mt 1.50 ogni mq 250 di terreno a disposizione, esclusa l'area di sedime del fabbricato, ed il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali finalizzati al rilascio della singola concessione.

L'osservanza di tutte le disposizioni contenute nei presenti articoli verrà ritenuta indispensabile ai fini del rilascio del certificato di abitabilità.

7 Viabilità

La viabilità a servizio della lottizzazione "Dietro Corte" sarà regolamentata dal D.M. 5 novembre 2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*".

Ai sensi del comma 2 dell'art. 2 del richiamato Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285 "*Nuovo Codice della Strada*", del regolamento D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e successive modifiche e integrazioni, del D.M. 5/11/2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*", le strade della lottizzazione sono classificate come strade locali di tipo F urbane.

Le intersezioni stradali saranno regolamentate dal D. M. 19 aprile 2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*".

La visibilità dovrà essere verificata e garantita ai sensi del D.M. 19 aprile 2006, par. 4.6. Le aree individuate dai triangoli di visibilità relativi ai punti di conflitto saranno vincolate per garantire la continua e diretta visione reciproca dei veicoli afferenti al punto di intersezione (cfr. Tavola 34).

7.1 Accessi

Gli accessi sulla viabilità sono regolamentati dal D.M. 19 aprile 2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*".

La localizzazione e la configurazione degli accessi e dei passi carrabili dovranno essere tali da rispettare le distanze di visuale libera stabilite per le intersezioni. La sistemazione geometrica degli accessi dovrà essere realizzata come per le corrispondenti tipologie di intersezione.

I passi carrabili dovranno avere un'ubicazione ed una configurazione plano-altimetrica tali da:

- Non arrecare pericolo o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale;
- Agevolare le manovre dei veicoli in ingresso o in uscita dal passo carrabile.

Le disposizioni descritte si applicano sia agli accessi da area o edificio privato alla strada ad uso pubblico, sia agli accessi da strada ad uso privato a strada ad uso pubblico; per queste ultime valgono altresì le norme sulle intersezioni stradali.

Gli accessi dovranno essere collocati in modo da avere una distanza minima tra accesso e intersezione di 12.00 m.

8 Urbanizzazioni

La lottizzazione sarà servita dalle seguenti reti di servizio:

- Sistema fognario
- Acquedotto interno
- Rete elettrica
- Rete comunicazioni
- Impianto di pubblica illuminazione
- Rete di distribuzione del Gas Metano

In tutte le aree a destinazione pubblica, l'Amministrazione comunale, potrà insediare, a suo insindacabile giudizio e secondo le effettive necessità del più generale ambito urbano di riferimento, attrezzature ed impianti tecnologici quali: cabine elettriche e telefoniche, stazioni ecologiche eventuali impianti di pompaggio ecc. I relativi manufatti dovranno essere di volumetria strettamente contenuta alle reali esigenze dell'impianto.

Le opere di urbanizzazione pubbliche sono a carico solidale del proprietario delle aree incluse nel comparto ed indicate nel piano di lottizzazione e la loro realizzazione precede l'utilizzazione edificatoria delle aree. Esse potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempre che ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del presente piano.

Le opere di urbanizzazione pubbliche saranno eseguite in conformità agli schemi allegati al progetto urbanistico di dettaglio della lottizzazione, da precisare nelle successive fasi progettuali. Sono ammesse modeste varianti ai tracciati stradali ed agli ingombri delle aree per standard fermo restando la consistenza minima obbligatoria. Le aree destinate a sistemazione del verde pubblico ed i parcheggi devono essere progettate con opportune soluzioni di arredo a carattere unitario.

Le opere ultimate dovranno essere collaudate ed inserite nel demanio comunale.

Tutte le reti dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte degli Enti gestori del servizio.

Gli allacci dovranno essere realizzati in via preventiva per limitare lavorazioni successive alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. È posto a carico dei proprietari/concessionari l'onere di allacciamento.