

committente /client

LIFE SOURCE SRL

PIAZZA MATTEOTTI 20 - BERGAMO

progetto / project

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

NUOVO POLO RICETTIVO At_e14

STRADA BRIANTEA – BERGAMO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Art. 1) NORMA GENERALE

Le presenti norme tecniche di attuazione, sono inerenti alla realizzazione del Piano Attuativo At-e14 Polo ricettivo nuovo ospedale, di cui le stesse sono parte integrante ed inscindibile. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica, delle previsioni contenute negli elaborati grafici e documentali che costituiscono il Piano Attuativo.

Le presenti Norme di Attuazione integrano le normative comunali inerenti gli stessi argomenti, fermo restando il rispetto delle norme generali dettate dalla legislazione regionale e statale.

Per quanto non previsto dai sopraindicati documenti del Piano Attuativo e dalle presenti Norme di Attuazione, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, Denunce di Inizio Attività e/o altri titoli abilitativi edilizi.

I parametri del presente Piano Attuativo vincolanti sono disciplinati all'art. 2 della convenzione urbanistica. Le modifiche ai parametri essenziali di cui sopra sono approvate con la procedura di variante al Piano Attuativo. Non necessitano invece di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo stesso, ma si attuano attraverso le normali procedure del Permesso di Costruire, le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12, della legge regionale 12/2005 e s.m.i., ivi compresi gli adattamenti esecutivi del Piano Attuativo, quali ad esempio: la tipologia, il numero e la sagoma degli edifici; le variazioni di destinazioni d'uso e di parametri edilizi e/o urbanistici consentite dalle presenti Norme; le modifiche delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi); le traslazioni di superfici a standard urbanistici; le specificazioni esecutive delle opere di urbanizzazione.

Art. 2) VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il piano attuativo avrà validità giuridica di anni 10 dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della delibera consiliare di esame osservazioni e controdeduzioni con approvazione definitiva del Piano Attuativo, comportante variante urbanistica agli atti del Piano di Governo del Territorio. Tutti i termini per gli adempimenti sono disciplinati all'art. 3 della convenzione. Gli interventi verranno attuati tramite permesso di costruire o DIA,

Art. 3) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il soggetto attuatore, realizzerà le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano Attuativo, come previsto dalla convenzione.

Il contributo sul costo di costruzione, verrà computato secondo le modalità in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Art. 4) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi cui dovranno conformarsi le opere di urbanizzazione e le nuove costruzioni sono quelli indicati nella convenzione e/o contenuti negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo.

Art. 5) DEFINIZIONE INDICI URBANISTICI

Art. 5.1. – Superficie Territoriale (St)

La superficie territoriale (St) espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie complessiva dell'area di intervento al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Art. 5.2 – Superficie Fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie di pertinenza urbanistica degli edifici, corrispondente al lotto, riconducibile ad uno stesso tessuto, comprensiva degli eventuali spazi verdi di mitigazione delle infrastrutture (V7) di cui all'art. 50.4.1, fino a un massimo del 20% della superficie del lotto d'intervento, nonché delle fasce di

rispetto individuate dal PGT, con esclusione delle aree destinate alla mobilità e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Art. 5.3 – Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta (Sc), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno dell'edificio, compresi i cavedi ed eventuali vani tecnici aggettanti con esclusione delle parti edificate completamente in interrato.

Sono esclusi dal computo della Sc i cortili le gronde, i cornicioni, le pensiline, gli sporti ed i balconi aggettanti per non più di metri 2,50 dal filo del fabbricato: nel caso gli stessi abbiano sbalzo superiore verrà conteggiata la sola parte eccedente i metri 2.50

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

Art. 5.4 – Superficie Permeabile (Sp)

La superficie permeabile (Sp), espressa in metri quadrati, rappresenta la quota di superficie fondiaria (Sf) che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, cioè che deve dimostrarsi in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione: la superficie permeabile (Sp) corrisponde pertanto ad una destinazione a prato o sterrato non sovrastante piani interrati, anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.

I prati o gli sterrati sovrastanti i piani interrati possono essere considerati come superficie permeabile (Sp), a condizione che gli stessi abbiano uno strato di terreno di coltivo di almeno 1,50 metri di profondità e qualora vengano previsti idonei sistemi di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Art. 5.5 – Rapporto di Copertura (RC)

Il Rapporto di copertura (RC) è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la Superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la Superficie fondiaria; rappresenta la percentuale di Superficie coperta edificata e/o edificabile sulla Superficie fondiaria.

Art. 5.6 – Superficie lorda di pavimento (Slp)

La Superficie lorda di pavimento (Slp) misura in metri quadrati la somma di tutte le superfici (misurate su tutti i piani) che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostrine, bow windows, locali seminterrati e interrati abitabili, sottotetti abitabili, oltre a quelle delle murature comprese quelle perimetrali.

Sono esclusi i balconi, le coperture piane a lastrico solare, i ballatoi e le logge, i vani scala e ascensore e gli atrii d'ingresso fino ad massimo del 5% della Slp dell'edificio, i portici, le gallerie pubbliche e di uso pubblico, nonché i parcheggi pubblici o di uso pubblico. Le autorimesse private di pertinenza delle costruzioni e relativi spazi di manovra sono esclusi limitatamente alla quota di 1,00 metro quadrato ogni 4,00 metri cubi del Volume (V) dell'edificio principale.

Sono parimenti escluse, negli edifici produttivi, le superfici occupate da impianti destinati alla depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, nonché tutti gli elementi esclusi dal calcolo della Sc esplicitati all'articolo 8.1.3 delle presenti norme. Sono altresì escluse dalla Slp le porzioni di edificio (muri perimetrali, solai) ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico (L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e s.m.i.).

Art. 5.7 – Superficie di vendita (Sv)

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei

consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

La Superficie di vendita (Sv) del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

Negli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) la Superficie di vendita (Sv) è computata nella misura di un ottavo della Slp. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si richiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva Superficie di vendita.

Art. 5.8 – Altezza dell'edificio (H)

L'altezza dell'edificio (H), viene individuata come di descritto ai commi seguenti.

Altezza massima dell'edificio m 20.00

- a) Ai fini della determinazione del volume, l'altezza dell'edificio misurata in metri la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile: nel caso di solaio inclinato, verrà presa in considerazione l'altezza media ponderale;
- b) Ai fini della misurazione dei fronti degli edifici, l'altezza viene determinata in base al Regolamento Edilizio

Per ogni ulteriore prescrizione e specificazione relativa alla regolamentazione ed alla modalità di calcolo in materia di altezza, anche in relazione a quanto sopra definito si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo.

5 Art..10 – Volume dell'edificio (V)

Per volume si intende la somma dei prodotti della Superficie Lorda di pavimento (Slp) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.

Per quanto attiene lo spessore degli elementi orizzontali e delle murature perimetrali da utilizzarsi per il calcolo del volume trovano applicazione le disposizioni contenute nella L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e s.m.i.

Sono esclusi dalla determinazione del volume dell'edificio i volumi tecnici, da intendersi quelli necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e lo smaltimento dei rifiuti.

Art. 5.11 – Distanza (D)

Per tale definizione si rimanda alle prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo.

Art. 6) ALLINEAMENTI E DISTACCHI TRA EDIFICI E DAI CONFINI – ALTEZZA DEI FRONTI STRUTTURA DI COPERTURA

Al fine del calcolo del distacco fra edifici e fra i confini trovano applicazione al Piano Attuativo At_e14, le disposizioni di cui al vigente regolamento edilizio in particolare gli articoli 70 bis, 71, 72, 73, 75,76) come di seguito modificati e/o integrati.

Artt. 6/a– Distacchi e distanze minime nell'edificazione – definizione di cortina edilizia

Ai fini del calcolo delle distanze tra edifici e tra fabbricati ed i confini, sono esclusi : gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m 2,00; eventuali corpi aggettanti per una profondità di m 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di

carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali; ascensori e/o piattaforme elevatrici esterne da realizzare, ai fini del superamento delle barriere architettoniche, al servizio di edifici legittimati con provvedimenti antecedenti la data di entrata in vigore della Legge 09/01/1989 n. 13 a condizione che tali impianti siano realizzati con caratteristiche che permettano il loro inserimento armonico nel contesto e finalizzate ad evidenziare soltanto la loro funzione tecnologica e di servizio, mediante strutture il più possibile leggere e trasparenti; tali impianti inoltre, ai fini dell'esclusione dal calcolo delle distanze, devono contrapporsi a pareti o a porzioni di pareti prive di aperture.

Nell'ambito dei piani attuativi, e limitatamente alle aree interne agli stessi e non quindi riguardo le aree esterne al perimetro di piano attuativo, sono ammesse distanze tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate nei successivi articoli, purché coerenti con la strumentazione urbanistica generale.

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 (Nuovo codice della strada).

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.

Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

Per cortina edilizia s'intende il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i m10, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

Il margine di tolleranza nella valutazione dell'eventuale scostamento della linea di un fronte, rispetto all'allineamento costituito, piuttosto che nella valutazione della dimensione del singolo spazio vuoto, di cui al comma precedente, tale da non compromettere comunque l'unitarietà complessiva del fronte costruito e della cortina, va ponderato a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, previo parere della commissione edilizia o della commissione paesaggio, a seconda dell'ambito di competenza.

Le disposizioni in tema di distanze del presente titolo si applicano sia per la realizzazione di nuovi edifici, sia nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione, con esclusione delle ricostruzioni nell'ambito della tipologia della ristrutturazione edilizia che conferma la sagoma preesistente, sia nel caso di ampliamenti in aderenza e di sopraelevazione. In quest'ultimo caso, le distanze sono misurate con riferimento al perimetro del sopralzo stesso.

Art. 6/b – Distacchi fra gli edifici

I distacchi tra gli edifici vengono valutati tra le pareti degli stessi che si fronteggiano e sono misurati al piede dell'edificio sulla loro proiezione orizzontale.

Fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza, agli effetti della misurazione delle distanze tra edifici, le parti edificate in interrato ed i seminterrati, che non porgano dal caposaldo di riferimento più di m 1,20 all'estradosso della copertura, comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc). Allo stesso modo non hanno rilevanza le costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m 2,50,

misurata dal caposaldo altimetrico di riferimento dell'edificio oggetto d'intervento, purché esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Nel caso di edifici che si fronteggiano, la distanza minima tra pareti, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere pari all'altezza della parete più alta, valutata nel tratto che si contrappone alla parete antistante, e comunque non inferiore a m 10,00. Nel caso di pareti fronteggianti di uno stesso edificio, quando almeno una di esse sia finestrata, dovrà essere rispettata la distanza minima di m 10,00.

Il distacco di cui ai precedenti due commi non si applica negli ambiti territoriali individuati come zona omogenea A, ai sensi del Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444, e perimetrati dalla strumentazione urbanistica generale come zone di recupero.

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, la strumentazione urbanistica generale potrà prevedere distanze diverse.

Per pareti finestate si intendono quelle che presentano aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute.

Dato atto che non vengono considerate contrapposte le pareti formanti, tra loro, un angolo superiore a 75°, in caso di pareti contrapposte di due distinti edifici, non si considerano, agli effetti della misurazione delle distanze tra pareti contrapposte, le rientranze, rispetto al piano di riferimento della parete principale, che abbiano una profondità inferiore a m 2,50.

Non si applicano le presenti limitazioni nel caso di pareti costituenti gallerie commerciali ed alle aperture al servizio di unità non residenziali su vicoli aperti al pubblico.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

In deroga a quanto previsto al precedente comma 3 del presente articolo e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 70 bis comma 1, gli ascensori esterni, conformi alle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, da realizzare al servizio di edifici legittimati prima della data di entrata in vigore della Legge 09/01/1989 n. 13, possono essere collocati a distanza non inferiore a m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, quando almeno una delle pareti è finestrata, purché siano garantite illuminazione ed areazione naturali idonee, secondo i parametri regolamentari.

Art. 6/c – Distanze dai confini

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura avendo come riferimento la proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, misurata al piede dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti e vani tecnici, fino al punto più vicino del confine di proprietà.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni, non hanno rilevanza agli effetti della misurazione delle distanze dai confini le parti edificate in interrato e i semi interrati che non sporgano dal caposaldo di riferimento più di m 1,20 all'estradosso della copertura comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc.).

La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, dovrà essere pari alla metà dell'altezza complessiva del fronte e comunque non inferiore a m 5,00, fatto salvo per quanto riguarda il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63 e seguenti della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, recupero per il quale non è posta una distanza minima dai confini, ma solo il rispetto delle distanze minime tra edifici poste dalle normative generali vigenti.

Si può costruire sul confine o a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal comma precedente, purché si provveda a convenzionare con il proprietario confinante la futura eventuale edificazione la quale dovrà rispettare i criteri di distanza previsti dalle norme del precedente articolo 71 (*"Distacchi tra gli edifici"*).

I nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti possono essere realizzati in aderenza a fabbricati esistenti sul confine laterale, oppure dovranno essere distaccati da questi secondo quanto previsto dal precedente articolo 71 (*"Distacchi fra gli edifici"*).

In deroga a quanto previsto al precedente comma 3 del presente articolo e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 70 bis, comma 1, gli ascensori esterni, conformi alle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, da realizzare al servizio di edifici legittimati prima della data di entrata in vigore della Legge 09/01/1989 n. 13, possono essere collocati a distanza non inferiore a m1,50 dai confini di proprietà, purché siano garantite illuminazione ed areazione naturali idonee, secondo i parametri regolamentari..

Salvo diverse specificazioni della strumentazione urbanistica generale e fatte salve normative specifiche (Codice della Strada) ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche o d'uso pubblico e le strade esistenti o di progetto adiacenti ai lotti oggetto d'intervento, con esclusione dei percorsi pedonali, gallerie e portici d'uso pubblico e fatti salvi gli interventi nell'ambito dei piani attuativi, gli interventi convenzionati, comunque denominati, e gli interventi di nuova edificazione i quali prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione in ottemperanza alle previsioni della strumentazione urbanistica.

Art. 6/d – Misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici

L'altezza del fronte dell'edificio è data dalla differenza tra:

- la quota massima della linea di intersezione tra il piano del fronte e il piano di estradosso della struttura di copertura. Qualora l'edificio sia dotato di cornicioni o strutture di coronamento, tale quota sarà misurata al punto più alto del cornicione o coronamento stesso. Ai fini della misurazione totale dell'altezza, sono esclusi i vani e le apparecchiature di cui al successivo comma 5, punti 1, 2, 3, nonché i volumi tecnici di cui all'art. 86 del vigente Regolamento Edilizio ed i piani attici, purché gli stessi piani attici siano arretrati di una distanza pari o superiore all'altezza del fronte del piano attico, compresa la struttura di copertura.

- la quota del caposaldo altimetrico.

Per caposaldo altimetrico s'intende:

- la quota del marciapiede, per gli edifici adiacenti a strade o spazi pubblici e/o d'uso pubblico sino alla profondità di m. 20 dal confine dallo spazio pubblico e/o d'uso pubblico; per la porzione di edificio eccedente detta profondità, la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza del perimetro della porzione di edificio eccedente tale profondità;

- la quota più bassa del terreno esistente in corrispondenza del perimetro dell'edificio, in tutti gli altri casi.

In caso di fronti in fregio a vie in pendenza, l'altezza si misura sulla mezzeria del fronte del fabbricato.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico nei seguenti casi:

- in assenza di marciapiede o di spazio pubblico o d'uso pubblico di riferimento;
- in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico, orografico.

Il Dirigente, sentita la Commissione edilizia o per il paesaggio, può concedere altezze superiori a quanto precedentemente prescritto quando si tratti di:

1. apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi;
2. vani tecnici strettamente connessi ai processi produttivi;
3. altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario.

Le torri campanarie e le ciminiere di opifici non sono soggette, per il presente regolamento, a limitazioni dell'altezza.

L'altezza massima dei fronti degli edifici per i quali la strumentazione urbanistica prevede un'altezza semplicemente individuata in numero di piani, viene determinata moltiplicando il numero di piani previsti in progetto per m 3,50. La definizione di altezza massima, espressa in termini metrico - lineari, di cui al comma precedente vale anche per stabilire, in assenza in tal senso di puntuale indicazione urbanistica, il limite massimo indicato dallo strumento urbanistico entro cui concedere il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nei casi di modifica delle altezze di gronda e colmo e delle linee di pendenza delle falde di copertura. Ciò fatto salvo il caso in cui il piano sottotetto, oggetto di recupero, sommato agli altri piani esistenti risulti conforme come numero complessivo di piani al numero massimo di piani

consentiti dallo strumento urbanistico. Qualora l'altezza sia espressa in numero di piani, il piano terreno o seminterrato viene considerato, ai fini del conteggio del numero dei piani dell'edificio, quando il suo sopraelevarsi (misurato all'estradosso del piano medesimo) rispetto al caposaldo altimetrico sia superiore a m 1,80. I cornicioni o le strutture di coronamento potranno condurre ad un'altezza massima complessiva non superiore a m 1,50 rispetto all'altezza così come calcolata al comma 7 del presente articolo. I sottotetti o le loro porzioni, che abbiano altezza media ponderale (rapporto tra volume e superficie occupata) interna superiore a m 1,80, saranno considerati utili alla determinazione del numero massimo dei piani ammessi dalla norma della strumentazione urbanistica generale.

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.

Art. 6/e – Strutture di copertura

La conformazione geometrica della copertura dovrà essere inscrivibile in un solido avente le seguenti caratteristiche:

- per base, l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile,
- altezza, al perimetro, non superiore a m 1,80, misurata, all'esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura,
- altezza massima del colmo, misurata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile all'estradosso della copertura, non superiore a m 3,50,
- piani inclinati di raccordo tra il perimetro ed il colmo contenuti in una pendenza non superiore al 45%.

In caso di realizzazione di tetti con tipologia a due falde, sui lati più corti dell'edificio, i timpani potranno raggiungere l'altezza del colmo.

Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi ferma neve e di opportuni punti di sicurezza da utilizzarsi nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione edilizia o per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative e/o pendenze superiori e/o volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde che curve. E' altresì facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia o per il Paesaggio, in ragione delle rispettive competenze, in caso d'intervento di nuova costruzione o comunque di modifica in altezza della sagoma di un edificio esistente, prescrivere una particolare soluzione di copertura, ad esempio copertura a tetto piano anziché a falde inclinate, per motivate ragioni di carattere paesaggistico, ambientale e/o architettonico, quali, a titolo esemplificativo, la necessità di salvaguardia di visuali panoramiche di pregio ovvero il rispetto di un determinato ordine compositivo ed architettonico.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc.), gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento le Norme Tecniche UNI, il "Regolamento locale d'igiene", le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Azienda Sanitaria Locale e/o della Regione.

Art. 7) DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Nell'attuazione del Piano Attuativo le destinazioni ammesse, sono quelle previste e consentite nella Scheda progetto dell'Ambito di trasformazione secondo le percentuali di riferimento ivi previste.:

Art. 8) MANUFATTI INTERRATI SCALE E USCITE DI SICUREZZA - INFERNOTTI - SOTTOSERVIZI - AUTORIMESSE INTERRATE

Le autorimesse interrato di pertinenza dell'edificio, dovranno essere realizzate nel sottosuolo delle aree di proprietà del soggetto attuatore. Le stesse saranno escluse dal calcolo della s.l.p. nei limiti di cui al precedente art. 5.6, e potranno essere realizzate nell'ambito delle aree classificate "V5" Verde di valore ecologico, a condizione che vengano garantite le condizioni di permeabilità di cui all'art. 5.4.

Potranno altresì essere realizzati spazi per la sosta o autorimesse interrato di stretta pertinenza dell'edificio, nel sottosuolo delle aree di proprietà del soggetto attuatore, ai sensi della legge 122/89 e L.R. n. 12/2005, qualora venga dimostrata l'effettiva necessità di tali spazi, per un'adeguata funzionalità della struttura ricettiva e dei suoi spazi complementari.

Art. 9) ACCESSI PEDONALI E CARRALI

Gli accessi pedonali e carrali dovranno essere realizzati nel rispetto dei Regolamenti Comunali previo rilascio dei relativi permessi

Art. 10) PERGOLATI TENSOSTRUTTURE E DEHORS

E' ammessa la realizzazione di pergolati, tensostrutture e dehors E' consentita l'installazione di dehors nel rispetto dei Regolamenti Comunali salvo rilascio dei relativi permessi

Tali manufatti dovranno essere realizzati con caratteristiche architettoniche congrue con l'edificio principale, sia per dimensioni, che per materiali utilizzati.

Art. 11) MATERIALI DI FINITURA DELL'EDIFICIO E DEGLI SPAZI APERTI

E' ammessa la realizzazione di facciate continue in vetro (curtain wall) composte da un reticolo portante di montanti e traversi sul quale sono applicati elementi di vetro. E' ammessa altresì la realizzazione di facciate rivestite in lamelle di legno naturale.