PI 2023 COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

Piano degli Interventi - Variante 5

Piano Regolatore Generale - L.R. 11/2004

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA

Luglio 2025

Elaborato 22

PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA

Comune di Noventa Padovana

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
Via Roma, 4 - 35027 Noventa Padovana (PD)

ADOZIONE _____

APPROVAZIONE _____

AAmministrazione Comunale
Marcello BANO, sindaco

Dott. ssa Raffaella Balestrini, segretario comunale

Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica
Il Responsabile - Geom. Giuliano CHINELLO

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urb. Raffaele GEROMETTA
Urb. Daniele RALLO

Contributi specialistici
Urb. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione Ambientale ed Idraulica
Aequa Engineering

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Sede Operativa - via F. Carlini 5, Milano (MI)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

Luglio 2025

- XXXXX: testo introdotto con la presente Variante n.5

- ~~XXXXX~~: testo stralciato con la presente Variante n.5

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI 3
Art. 1 – Obiettivi 3
Art. 2 – Attuazione 4
Art. 3 – Ambito di applicazione 5
Titolo II: ARREDO URBANO 6
Art. 4 – Tende 6
Art. 5 – Insegne di esercizio Mezzi pubblicitari 8
Art. 6 – Impianti tecnologici a rete 9
Titolo III: EDILIZIA 10
Art. 7 – Prospetti 10
Art. 8 – Portici 11
Art. 9 – Terrazze, balconi, pensiline e balconate 12
Art. 10 – Coperture, comignoli, sfiati, antenne e altri apparati tecnici 13
Art. 11 – Murature, rivestimenti ed intonaci 14
Art. 12 – Forometrie e serramenti 15
Art. 13 – Recinzioni 16
Art. 14 – Impianti produzione energia da fonti rinnovabili 17
Art. 15 – Condizionatori 18
Titolo IV: EDILIZIA SOSTENIBILE 19
Art. 16 – Requisiti dell'edilizia sostenibile 19
Art. 17 – Criteri e pesi di valutazione 20
Art. 18 – Tipologie di incentivazione 22
Art. 19 – Modalità di incentivazione 23
Titolo V - PROGETTAZIONE IN AMBITO RESIDENZIALE PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI ECCELLENZA A BASSO IMPATTO ENERGETICO 24
Art. 20 – Orientamento 24
Art. 21 – Forma 25
Art. 22 – Contenimento dei consumi energetici 26
Art. 23 – Aree a verde privato 27
Art. 24 – Rifiuti 28
Art. 25 – Rivestimenti esterni e colori 29
Art. 26 – Coperture 30
Art. 27 – Serramenti 31
Art. 28 – Poggioli e Logge 32
Art. 29 – Forometrie 33
Art. 30 – Recinzioni, ringhiere e muri di recinzione 34
Art. 31 – Parametri edilizi, abitativi e di prestazione energetica 35

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – OBIETTIVI

1. Il Prontuario per la Qualità Architettonica (PQA) fornisce chiarimenti consultivi in materia di:
   - nuova edificazione;
   - interventi sul patrimonio edilizio esistente;
   - arredo urbano;
   - spazi di uso privato;
   - architettura sostenibile;

   con lo scopo di indirizzare le azioni progettuali e costruttive al raggiungimento di più elevati livelli prestazionali rispetto agli standard minimi di legge.
1. L'obiettivo del PQA è di promuovere l'ordinata trasformazione del territorio e delle città attraverso la regolamentazione delle nuove costruzioni e la tutela, il rispetto e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente sul territorio in quanto:
   – parte integrante del paesaggio;
   – fattore di qualificazione della vita dei cittadini;
   – elemento di promozione degli spazi pubblici.
2. Il PQA si rapporta con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e rappresenta uno degli elementi progettuali del Piano degli Interventi (PI) disciplinandone le specifiche azioni di progetto senza nessun valore prescrittivo.
3. Il PQA si rapporta, inoltre, con i piani ed i Regolamenti comunali vigenti o di futura attivazione quali per es. il Piano dell'Arredo Urbano, il Regolamento comunale per la disciplina degli Impianti di Pubblicità, etc..
4. Qualora i suddetti Regolamenti di cui al punto 4 venissero modificati, il presente PQA si intende automaticamente adeguato alle medesime modifiche.
5. Per le specifiche prescrizioni si rimanda alle relative norme di zona (Norme Tecniche Operative), e alle prescrizioni degli altri Regolamenti vigenti o di futura attivazione.

ART. 2 – ATTUAZIONE

1. Il PQA trova attuazione nell'ambito di:
   a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.),
   b) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
   c) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
   d) Opere Pubbliche (OO.PP.);
   e) Atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli Artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004;

   ed è articolato in:
   - indicazioni: disposizioni che hanno efficacia di suggerimenti sui beni disciplinati regolando le modalità di trasformazione consentite**;**
   - direttive: disposizioni che possono essere osservate nella elaborazione dei progetti di intervento sia diretti che preventivi;

   che integrano i contenuti delle NTO del PI ed il Regolamento Edilizio.

ART. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il PQA ha efficacia sull'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti elementi:

a) arredo urbano
- tendaggi
- insegne di esercizio
- impianti tecnologici

b) ambito privato
- prospetti
- portici
- poggioli, terrazze, pensiline e balconate
- coperture, comignoli, sfiati, antenne e altri apparecchi tecnici
- murature, rivestimenti ed intonaci
- forometrie e serramenti
- recinzioni
- impianti produzione energia da fonti rinnovabili
- condizionatori

c) edilizia sostenibile
- requisiti
- criteri e pesi di valutazione
- tipologie di incentivazione
- modalità di incentivazione

per ognuno dei quali sono dettati obiettivi e regole da osservare con funzione di suggerimento.

TITOLO II: ARREDO URBANO

ART. 4 – TENDE

1. Si definisce “tenda” quel manufatto retraibile sostenuto da intelaiatura, posto a protezione di vetrine, finestre ed ingressi, aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico.

1. Le tipologie di tende aggettanti sullo spazio pubblico sono individuabili in:
   - tende a sbalzo ad andamento orizzontale retraibili;
   - tende sostenute da telai che poggiano al suolo anche con delimitazione perimetrale provvisoria;
   - tende ad andamento verticale installate sui fori dei porticati per schermare le facciate dall’irraggiamento solare.
2. Le tende devono essere preferibilmente in tela, anche sintetica, di colore naturale chiaro tipo canapa o di una gradazione di colore comunque tenue o, comunque, intonate con i cromatismi dell'edificio e del contesto urbano in cui si inseriscono e devono essere caratterizzate da dimensioni proporzionate alle partizioni architettoniche dell'edificio.
3. Le strutture di sostegno alle tipologie di cui al comma 2 possono essere realizzate in legno o in metallo, trattate al naturale (flatting - solo per il legno) o verniciate con colori tenui, comunque in sintonia tipologica e cromatica con le tende, gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono.
4. L'attacco delle tende e delle strutture di sostegno alla facciata dell'edificio deve tenere conto degli allineamenti architettonici orizzontali e verticali; inoltre, le tende retraibili, se ripiegate, non devono sovrapporsi all'apparato decorativo dell'edificio.
5. Lungo il perimetro di proiezione a terra sono consentite partizioni verticali provvisorie quali graticci, siepi e fioriere, purché non costituiscano ostacolo o limitazione del pubblico transito o ostruzione delle eventuali vie di fuga.
6. Le partizioni verticali provvisorie di cui al comma 5 possono essere realizzate in legno o in metallo, trattate al naturale (flatting – solo per il legno) o verniciate, comunque in sintonia tipologica e cromatica con le tende, le strutture di sostegno, gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono.
7. Per le prescrizioni tecniche dei plateatici pertinenziali dei pubblici esercizi si rinvia ad apposito eventuale Regolamento.

8. Le tende devono avere:
   - altezza minima dal suolo delle strutture di sostegno pari a m 2,20;
   - sporgenza massima arretrata di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede o, in mancanza, dalla carreggiata stradale, in conformità ai disposti del Regolamento di esecuzione del Codice della strada.
   - Le tende, per posizione e forma, non devono recare in alcun modo ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale e toponomastica; inoltre non devono interferire con gli impianti di illuminazione pubblica.

9. Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato comunque ogni aggetto sull'area stradale (art. 56 R.E. vigente).

ART. 5 – INSEGNE DI ESERCIZIO MEZZI PUBBLICITARI

1. Si definiscono vetrine, insegne, cartelli, etc. quelle che sono a diretto contatto con lo spazio pubblico o di uso pubblico o visibili dalla viabilità pubblica. Esse devono essere di aspetto tale da non nuocere ai caratteri stilistici degli edifici e del contesto urbano (soprattutto del Centro Storico e delle aree/edifici di pregio storico testimoniale) in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, e devono trovare opportuna sede tra gli elementi architettonici in modo da non interromperli.

1. È ammessa la pubblicità su ponteggi di cantiere con mezzi pittorici (teloni) che possono estendersi a tutta la superficie del ponteggio.
2. All'interno del centro storico del capoluogo e delle frazioni che hanno particolare pregio non è autorizzata l'installazione di insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari, se non successivamente all'approvazione da parte della Giunta Comunale delle indicazioni circa le condizioni, limiti e dimensioni. Fino all'entrata in vigore del citato regolamento si pronuncerà in merito la Commissione edilizia.

Indicazioni specifiche

3. Per le indicazioni specifiche in tale materia si fa riferimento al Regolamento comunale per la disciplina degli Impianti di Pubblicità nonché agli artt. 31 e 82 del REC approvato con DCC n. 49 del 29/12/2020.

ART. 6 – IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

Direttive generali

1. Nella localizzazione e posa dei sotto-servizi vanno attentamente valutate le esigenze legate ai possibili interventi di riparazione e manutenzione ed in generale:
   - le reti delle fognature acque nere vanno localizzate al centro della carreggiata (secondo le disposizioni dell'Ente Gestore);
   - le reti delle fognature acque meteoriche a lato della carreggiata (in posizione opposta ad eventuali filari alberati);
   - le reti gas e acquedotto nella carreggiata stradale;
   - le reti dell'illuminazione pubblica, della rete elettrica, della rete telefonica e fibra ottica nei marciapiedi e/o nelle piste ciclabili;

   qualora lo spazio disponibile non fosse sufficiente, si dovrà utilizzare la carreggiata rispettando le distanze di sicurezza tra reti come da prescrizioni degli enti gestori.

1. Il posizionamento delle centraline degli impianti tecnologici relativi alle reti di servizio va concordato con gli enti gestori. Tali manufatti vanno collocati, per quanto possibile, in posizione defilata, di sicurezza rispetto al traffico veicolare, eventualmente integrati nelle recinzioni o interrati se in ambito architettonico e naturalistico rilevante e occultati da vegetazione arborea/arbustiva.

TITOLO III: EDILIZIA

ART. 7 – PROSPETTI

Direttive generali

1. Lo schema compositivo di una facciata è in genere determinato in base alla tecnologia costruttiva impiegata. Gli elementi fondamentali della composizione del prospetto sono le partiture dei fori e le dimensioni e le forme delle aperture (finestre, porticati, logge, ecc.). Un elemento rilevante a questo proposito è la posizione di fori di grandi dimensioni funzionali a soggiorni e verande, ma che comunque devono tener conto della tipologia dell'edificio, nonché del suo orientamento e del rapporto con il contesto in cui si inserisce (vicinanza ad altri edifici, a strade, ecc.).

1. Pur raccomandando di mantenere e di reinterpretare i caratteri architettonici e distributivi tradizionali, sono tuttavia ammessi, in ossequio al linguaggio della contemporaneità, per evitare eccessive rigidità impositive e consentire la libera espressione, progetti con impostazioni, soluzioni e materiali completamente innovativi che dovranno comunque ispirarsi alla sobrietà di linguaggio architettonico ed essere coerenti e compatibili con il contesto in cui sono inseriti.

Direttive specifiche per il centro storico e gli edifici di particolare pregio storico-testimoniale

2. La definizione dei prospetti deve essere condotta con soluzioni progettuali che:
   - rispettino il rapporto chiaroscurale tradizionale tra "pieni" e "vuoti";
   - rispettino, nella definizione dei fori di nuova realizzazione, l'obbligo di allineamento orizzontale e verticale esteso all'intera unità edilizia: fanno eccezione i fori al piano terra;
   - adeguino la cornice in intonaco dei nuovi fori a quelle esistenti;
   - evitino forometrie sui timpani per consentire, dove possibile, eventuali ampliamenti in linea;
   - evitino elementi aggettanti non consoni alla tradizione architettonica locale come altane, terrazze, balconi, pensiline, tettoie a sbalzo e tettucci sulle facciate.

Direttive specifiche per le zone agricole, case isolate e nuclei rurali

3. La definizione dei prospetti deve essere condotta con soluzioni progettuali che:
   - rispettino, nella definizione dei fori di nuova realizzazione, l'obbligo di allineamento orizzontale e verticale esteso all'intera unità edilizia: fanno eccezione i fori al piano terra;
   - adeguino la cornice in intonaco dei nuovi fori a quelle esistenti;
   - evitino elementi aggettanti non consoni alla tradizione architettonica locale come terrazze, balconi, pensiline, tettoie a sbalzo e tettucci sulle facciate.

Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

4. Per le facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio si fa rinvio all’art. 72 del REC vigente

ART. 8 – PORTICI

Direttive generali

1. I portici degli edifici (soprattutto quelli di valenza storico testimoniale) costituiscono un elemento caratteristico molto importante dell'edilizia minore e quelli esistenti vanno tutelati preservandone l'integrità tipologico-formale.

1. La disposizione prioritaria è organizzata tipologicamente generalmente sul lato più lungo dell'edificio rivolto verso sud.

2. Il dimensionamento va proporzionato alla tipologia, alle dimensioni e alla funzionalità dell'edificio.

3. Il foro non dovrebbe essere evidenziato in muratura faccia-a-vista ma semplicemente intonacato salvo che tutto l'edificio non sia realizzato in muratura laterizia faccia-a-vista.

4. La realizzazione dei portici deve essere condotta con soluzioni progettuali che:
   - salvaguardino la forma architettonica del porticato esistente indipendentemente dal tipo di intervento edilizio (restauro o ristrutturazione dei volumi);
   - ripristinino l'aspetto originario dell'immobile nei casi in cui i portici preesistenti siano occlusi da superfetazioni murarie;
   - rendano leggibili ed identificabili gli archivolti, i piedritti e i pilastri della fronte esterna nei casi in cui i porticati occlusi siano utilizzati come vani abitabili dell'alloggio esistente;
   - privilegino le pavimentazioni in acciottolato, lastre di pietra locale o ammattonato in cotto, o comunque di materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

5. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Indicazioni generali

6. Per i portici destinati ad uso pubblico le dimensioni sono prescritte all'art. 46 del REC vigente.

7. Non sono ammessi portici e porticati che modifichino la forma regolare (rettangolare o a "L") della pianta del fabbricato. La superficie coperta dei portici non dovrebbe essere superiore al 30% della Superficie complessiva del fabbricato. I portici in aggetto dovrebbero essere in continuità con una falda dell'edificio.

8. Sotto i portici pubblici o di uso pubblico sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da inferriate a maglie fitte.

9. Nelle zone sottoposte a vincolo di tutela i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto dell'art. 46 del REC vigente

ART. 9 – TERRAZZE, BALCONI, PENSILINE E BALCONATE

Definizioni

1. Si tratta di componenti architettoniche che non costituiscono elemento né funzionale né decorativo nella tradizione architettonica minore locale.

1. Possono essere presenti come elementi originali in unità edilizie padronali o signorili ed in tal caso costituiscono oggetto di tutela e salvaguardia.

Direttive generali

2. Deve essere privilegiata la rimozione di terrazze, scale esterne, ed in genere sporti aggiunti in epoche successive all'origine della costruzione e che costituiscano superfetazioni.

3. È consentita la realizzazione di elementi di copertura degli ingressi soggetti ad eventi meteorologici per uno sbalzo non superiore a m 0,50, preferibilmente in materiali trasparenti e comunque coerenti con il contesto architettonico in cui si inseriscono.

4. Va evitata la realizzazione di altane sulla copertura degli edifici poiché manufatto estraneo alla tradizione edilizia locale.

5. Per gli sbalzi aperti (terrazze, pensiline, tettoie, poggioli, etc.) aggettanti su spazi aperti al pubblico si fa rinvio all'art. 73 del REC vigente.

ART. 10 – COPERTURE, COMIGNOLI, SFIATI, ANTENNE E ALTRI APPARATI TECNICI

Direttive generali

1. Le coperture degli edifici (soprattutto quelli di pregio o di rilevanza storico-testimoniale) costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico/figurativo e pertanto devono essere concepite in relazione alle tipologie degli edifici e del contesto urbano in cui si inseriscono.

1. L'eventuale messa in opera di pannelli solari deve essere effettuata avendo cura di far rientrare detto manufatto tecnologico entro la linea di colmo del tetto o comunque stese sulla falda.

2. Le coperture a falde inclinate dovrebbero essere con pendenze preferibilmente comprese tra il 25% ed il 35% e con andamento del colmo parallelo all'asse longitudinale del fabbricato.

3. Le aperture per l'illuminazione diretta dei sottotetti potranno avvenire tramite abbaini, lucernari, terrazze a tasca o in trincea compatibilmente con il "grado di Tutela" dell'edificio, avendo prioritariamente riguardo agli aspetti architettonici, monumentali e ambientali.

4. Per ogni altra disposizione si fa rinvio all'art. 76 del REC vigente.

ART. 11 – MURATURE, RIVESTIMENTI ED INTONACI

Direttive generali

1. Le murature, i rivestimenti ed intonaci devono, essere realizzati tenendo conto di:
   - salvaguardare le murature in ciottoli con listatura in mattoni;
   - privilegiare, nelle operazioni di “cuci e scuci” o comunque di risanamento ed integrazione, l'uso di mattoni pieni, semipieni o bi-mattoni in laterizio, e pietrame o ciottoli nei muri con prevalenza di tali materiali;
   - privilegiare, per i ripristini od integrazioni di cornici in pietra, l'impiego di nuovi conci dello stesso materiale e disegno di quelli originali: è ammesso, nel caso di difficile reperibilità del materiale lapideo originale, l'impiego di pietra artificiale realizzata con impasti utilizzanti inerti macinati provenienti da materiali similari in colore e grana;
   - utilizzare materiali e sistemi della tradizione costruttiva locale;
   - estendere, nelle manutenzioni e ripristini degli intonaci di facciata, gli interventi edilizi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili; detti interventi devono essere completati dalla tinteggiatura degli intonaci non essendo consentito il mantenimento a vista della superficie parietale solo intonacata.

ART. 12 – FOROMETRIE E SERRAMENTI

Direttive generali

1. Le finestre ed i portoni costituiscono elementi morfologici di grande importanza architettonica e figurativa; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente circostante.

1. La definizione delle forometrie deve essere condotta con soluzioni progettuali che:
   - mantengano, nelle ristrutturazioni, le dimensioni e le forme tradizionali;
   - privilegino scuri in legno ad anta o a libro.

2. La definizione delle forometrie dovrebbe essere condotta con soluzioni progettuali che:
   - escludano l'utilizzo di finestre sporgenti o ad angolo;
   - escludano l'uso di serramenti in alluminio anodizzato o l'uso di tapparelle, fatto salvo l'utilizzo di alluminio, pvc e similari colorati con effetti cromatici simili al legno;
   - escludano l'uso di controfinestre a filo muro esterno anche se con funzione di isolamento termico: eventuali presenze di tali strutture vanno rimosse e sostituite con altri sistemi;
   - prevedano la conservazione e/o il ripristino dei grigliati in mattoni di cotto a carattere ornamentale o di aereazione, presenti sugli annessi rustici e/o sugli edifici civili o il totale rifacimento con elementi in trafilato di cotto: all'interno, nel caso di recupero dei locali retrostanti, i grigliati possono essere tamponati con vetrate o murature;
   - prevedano, nel caso di nuovo inserimento di vetrine nell'immobile esistente, una dimensione indicativa di m 2,00 x 2,50 e comunque la dimensione, forma e posizione non dovrà contrastare con l'ordine delle forometrie di facciata esistenti: le vetrine preesistenti dovranno essere realizzate a semplice disegno e poste sul piano degli altri serramenti;
   - rispettino, negli ampliamenti, i rapporti tipici e le proporzioni tra larghezza e altezza come sotto riportato;
   - mantengano, nelle ristrutturazioni, le dimensioni e le forme tradizionali;
   - privilegino scuri in legno ad anta o a libro.

3. Per ogni altra disposizione relativa ai serramenti esterni degli edifici si fa rinvio all'art. 80 del REC vigente.

ART. 13 – RECINZIONI

Direttive generali

1. Le recinzioni dovrebbero essere realizzate nel rispetto dei seguenti indirizzi:
   - utilizzo di reti metalliche, cancellate, murature, siepi, grigliati, murature, staccionate in legno e comunque con materiali semplici;
   - disegno delle recinzioni metalliche improntato alla massima semplicità di composizione e in armonia con quelle eventualmente esistenti;

~~1.~~ Le norme tecniche dei nuovi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono contenere prescrizioni specifiche sulla tipologia delle recinzioni su strada, tra proprietà confinanti, al limite di zone agricole, etc. al fine di adottare una soluzione architettonica unitaria.

Indicazioni specifiche

~~3.~~ Per ogni altra disposizione relativa ~~ai serramenti esterni degli edifici~~ alle recinzioni si fa rinvio all'art. 54 del REC vigente.

ART. 14 – IMPIANTI PRODUZIONE ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Direttive generali

1. È ammessa l'installazione di impianti solari, termici e/o fotovoltaici, sulla copertura degli edifici esistenti o sulle loro pertinenze, legittime o legittimate, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e, in particolare, del D.Lgs. 42/2004 e smi.

1. L'impianto dovrà preferibilmente avere le seguenti caratteristiche:
   - dovrà essere aderente o integrato nei tetti degli edifici esistenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i suoi componenti, serbatoi o altri macchinari, non dovranno modificare la sagoma degli edifici stessi;
   - la superficie dell'impianto non dovrà essere superiore a quella del tetto su cui viene realizzato;
   - i cavi e le tubazioni di collegamento dovranno essere posti al di sotto del manto di copertura e non dovranno essere visibili dall'esterno dell'edificio.

Direttive generali

2. Per ogni altra disposizione relativa ai serramenti esterni degli edifici si fa rinvio all'art. 89 del REC vigente.

ART. 15 – CONDIZIONATORI

Prescrizioni generali

1. L'installazione dei condizionatori deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - non dovranno essere lasciate defluire liberamente le acque di condensa prodotte dall'impianto;
   - dovranno essere installati ad una altezza non inferiore a m 2,50 dal filo inferiore dell'impianto stesso nel caso di esposizione verso passaggi pedonali pubblici, di uso pubblico o comune;
   - dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
1. È sconsigliata l'installazione di apparecchi di condizionamento d'aria e qualunque altro apparecchio tecnologico in facciata o sui balconi dei prospetti prospicienti le pubbliche vie. Per gli impianti esistenti è consigliato il relativo adeguamento qualora venisse fatta una manutenzione del fabbricato.
2. L'ubicazione non dovrà, per quanto possibile, essere prevista sui fronti prospicienti la pubblica via, avendo cura comunque di mascherare il più possibile alla vista l'impianto e le reti di alimentazione, adottando finiture mimetiche, griglie di copertura, posizione all'interno di nicchie mascherate, sul tetto, purché non visibile dall'esterno, nel sottotetto purché debitamente ventilato.

TITOLO IV: EDILIZIA SOSTENIBILE

ART. 16 – REQUISITI DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

Definizione

1. Si intende per "edilizia sostenibile" (come definito dalla Legge Regionale n. 4 del 09/03/2007 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile") quella parte degli interventi edilizi pubblici o privati caratterizzati da requisiti che:
   - favoriscano il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
   - garantiscano il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
   - si avvalgano di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
   - privilegino l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
   - conservino, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

Direttive Generali

2. Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti dovranno preventivamente prevedere l'utilizzo integrato di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

3. Nel caso di nuovi edifici o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, i progetti dovranno prevedere l'installazione di impianti che garantiscano il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle percentuali di cui all'Allegato 3 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 (art. 11, comma 1) e smi della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

ART. 17 – CRITERI E PESI DI VALUTAZIONE

Direttive Generali

1. Le Linee Guida di cui agli Allegati A e B della DGR n. 2499 del 04/08/2009 in attuazione della LR n. 4/2007 definiscono i pesi relativi a indicatori di tipo qualitativo e quantitativo necessari per la valutazione della sostenibilità ambientale degli interventi e sono di seguito richiamate:

		Peso %	Peso %	Peso %
1	**Qualità ambientale esterna**			**3**
1.1	Condizioni del sito		100	
1.1.1	Livello di urbanizzazione del sito	30		
1.1.2	Riutilizzo di strutture esistenti	40		
1.1.3	Inquinamento delle acque	30		
2	**Consumo di risorse**			**45**
2.1	Energia primaria non rinnovabile richiesta durante il ciclo di vita		40	
2.1.1	Energia inglobata nei materiali da costruzione	20		
2.1.2	Trasmittanza termica dell'involucro edilizio	10		
2.1.3	Energia primaria per il riscaldamento	25		
2.1.4	Controllo della radiazione solare	25		
2.1.5	Inerzia termica dell'edificio	20		
2.2	Energia da fonti rinnovabili		25	
2.2.1	Energia termica per ACS	50		
2.2.2	Energia elettrica	50		
2.3	Materiali eco-compatibili		20	
2.3.1	Materiali da fonti rinnovabili	35		
2.3.2	Materiali riciclati/recuperati	30		
2.3.3	Materiali riciclabili e smontabili	35		
2.4	Acqua potabile		15	
2.4.1	Acqua potabile per irrigazione	50		
2.4.2	Acqua potabile per usi indoor	50		
3	**Carichi ambientali**			**25**
3.1	Emissioni di CO_2 equivalente		45	
3.1.1	Emissioni previste in fase operativa	100		
3.2	Acque reflue		35	
3.2.1	Acque grigie inviate in fognatura	35		
3.2.2	Acque meteoriche captate e stoccate	35		
3.2.3	Permeabilità del suolo	30		
3.3	Impatto sull'ambiente circostante		20	
3.3.1	Effetto isola di calore: coperture	50		
3.3.2	Effetto isola di calore: aree esterne pavimentate	50		
4	**Qualità ambiente interno**			**17**
4.1	Ventilazione		40	
4.1.1	Ventilazione	30		
4.1.2	Controllo degli agenti inquinanti: Radon	30		
4.1.3	Controllo degli agenti inquinanti: VOC	40		
4.2	Benessere termoigrometrico		20	
4.2.1	Temperatura dell'aria	100		
4.3	Benessere visivo		20	
4.3.1	Illuminazione naturale	100		
4.4	Benessere acustico		10	
4.4.1	Isolamento acustico involucro edilizio	100		
4.5	Inquinamento elettromagnetico		10	

4.5.1	Campi magnetici a frequenza industriale (50Hertz)	100		
5	**Qualità del servizio**			**2**
5.1	Controllabilità degli impianti		100	
5.1.1	BACS e TBM	100		
6	**Qualità della gestione**			**6**
6.1	Mantenimento delle prestazioni in fase operativa		60	
6.1.1	Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici	40		
6.1.2	Sviluppo ed implementazione di un piano di manutenzione	40		
6.1.3	Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio	20		
6.2	Aree comuni dell'edificio		40	
6.2.1	Sistema di gestione dei rifiuti	100		
7	**Trasporti**			**2**
7.1	Accessibilità ai servizi		100	
7.1.1	Accessibilità al trasporto pubblico	100		

1. Tale metodo di valutazione consente di misurare il livello di qualità ambientale del progetto relativo ad un edificio esistente o di nuova costruzione.

ART. 18 – TIPOLOGIE DI INCENTIVAZIONE

Direttive Generali

1. Gli incentivi per l'edilizia sostenibile sono destinati agli interventi che conseguono una elevata valutazione complessiva del progetto presentato sulla base del metodo descritto al precedente Art. 17 del presente PQA.

1. Le tipologie di incentivazione dell'edilizia sostenibile possono essere articolate in:
   - riduzione parziale e/o totale degli oneri perequativi;
   - scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione
   - scomputo parziale e/o totale dei contributi correlati al costo di costruzione;
   - incremento volumetrico e/o di superfici edificabili;
   - riduzione parziale e/o totale delle imposte sui fabbricati per un determinato periodo.

ART. 19 – MODALITÀ DI INCENTIVAZIONE

Direttive Generali

1. L'AC delibera periodicamente le modalità di erogazione degli incentivi per l'edilizia sostenibile nel rispetto di quanto previsto dalla LR n. 4/2007 e delle successive Linee Guida stabilendo quanto segue:
   - individuazione delle tipologie di incentivazione;
   - entità complessiva di ogni tipologia di incentivazione;
   - punteggio minimo da conseguire (ai sensi del precedente Art. 17 del presente PQA) per accedere all'incentivo;
   - modalità di accesso all'incentivo economico;
   - modalità di attuazione dell'incentivo edilizio (credito edilizio o altre forme di compensazione di volumi e/o superfici).

TITOLO V - PROGETTAZIONE IN AMBITO RESIDENZIALE PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI ECCELLENZA A BASSO IMPATTO ENERGETICO

Legenda: (P) = prescrittivo

ART. 20 – ORIENTAMENTO

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Per ottenere le condizioni di illuminazione e riscaldamento naturali più favorevoli è opportuno che l'edificio abbia un determinato orientamento e che i locali siano disposti tenendo conto della destinazione d'uso.
1. Per la disposizione dei locali interni si può suggerire indicativamente che gli ambienti, dove si svolge la maggior parte della vita quotidiana, siano rivolti a Sud, per usufruire maggiormente di luce e calore.
2. In caso di situazioni orografiche sfavorevoli, per la disposizione degli edifici e dei locali, si dovrà tener conto delle effettive condizioni di irraggiamento.
3. Le costruzioni adibite a residenza o ad occupazioni richiedenti tranquillità devono essere previste lontano da vie destinate a traffico pesante.
4. Al fine di eliminare o ridurre la captazione del traffico stradale è consigliabile fornire alle costruzioni assi ortogonali o angolati rispetto all'asse della via, al fine di evitare la prospicenza di ampie facciate; per lo stesso motivo è bene evitare costruzioni prospicienti su crocicchi ad alta rumorosità e a realizzare invece cortili aperti e arretramenti.
5. Nell'impossibilità di applicare gli accorgimenti suddetti, vanno presi in considerazione altri due criteri: quello distributivo e quello costruttivo. Infatti, sia la distribuzione interna dei locali, tenuto conto della loro destinazione d'uso, sia i materiali costruttivi usati, possono contribuire all'attenuazione del "problema rumore".

ART. 21 – FORMA

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. La forma dell'edificio influisce in modo significativo sull'intensità degli scambi termici, quindi sarà preferibile nei nuovi edifici un'impostazione planivolumetrica che abbia un basso indice di compattezza, calcolato come rapporto tra superficie disperdente e volume interno riscaldato.
6. Sarà preferibile porre a sud gli eventuali porticati.
7. Minimizzare preferibilmente la superficie di contatto tra vani riscaldati e non riscaldati.

ART. 22 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Favorire processi e le soluzioni per limitare i consumi energetici.
8. Favorire soluzioni costruttive che prevedano processi di aerazione naturali degli ambienti così da limitare i consumi energetici per la climatizzazione estiva quali, ad esempio, pareti ventilate per le strutture perimetrali.
9. Porre particolare attenzione alla progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni favorendo l'impiego della luce naturale, riducendo il consumo di energia elettrica: adeguato assetto distributivo, l'impiego di vetri fotosensibili per il controllo dell'entità dei flussi luminosi, la diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare diretta attraverso camini di luce.
10. Prevedere l'utilizzo di sistemi solari passivi, ossia, architetture in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio tramite convenzione, conduzione o irraggiamento, a guadagno solare.
11. Favorire l'installazione di impianti solari fotovoltaici e radianti perché contribuiscono positivamente al bilancio termico ed energetico dell'edificio.
12. Integrare già in fase di progetto tutti quelli che sono i sistemi di produzione di energia, (pannelli fotovoltaici e radianti) precisando inclinazione e orientamento geografico, e assenza di ombreggiamento.
13. Progettare e studiare l'integrazione dei sistemi di produzione di energia quali ad esempio i pannelli fotovoltaici e/o radianti in modo che si integrino correttamente con le preesistenze, rispettando il contesto paesaggistico.
14. (P) Nel caso di nuovi edifici residenziali o edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, i progetti dovranno prevedere l'installazione di impianti che garantiscano il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle percentuali di cui all'Allegato 3 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 (art. 11, comma 1) e smi della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

ART. 23 – AREE A VERDE PRIVATO

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Progettazione delle aree a verde privato in modo che si uniformino in coerenza con il paesaggio circostante e che le specie vegetali siano compatibili con la pedologia dell'area specifica di piantumazione.
15. La progettazione delle aree a verde privato deve preferibilmente tenere conto dei rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
16. La funzione delle alberature deve essere studiata tenendo conto della delimitazione deglispazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, trasparenze verdi, ecc.
17. In fase di progettazione si devono considerare i caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.
18. Studiare e dare importanza all'apporto energetico riguardante la manutenzione, le sue esigenze e quindi: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.
19. La progettazione degli spazi adiacenti gli edifici deve fungere anche da controllo climatico e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, cercando di schermare in modo corretto l'edificio dai venti dominanti invernali, e proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva.
20. Le aree verdi devono essere equipaggiate con vegetazione autoctona e/o naturalizzata arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di:
    − miglioramento estetico ed ecologico del paesaggio;
    − ricomposizione di siepi e filari arborei o arbustivi.
21. Sono fatti salvi diversi indirizzi e/o prescrizioni riportate nel presente prontuario e riguardanti specifici contesti.
22. (P) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.

ART. 24 – RIFIUTI

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Ottimizzazione della gestione dei rifiuti e la riduzione della produzione totale tendendo alla chiusura del ciclo.

23. (P) Ogni lotto condominiale deve essere dotato di un'area ecologica dove saranno allocati i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ad uso esclusivo degli utenti del lotto condominiale stesso.

24. (P) L'area ecologica dovrà essere realizzata su terreno di proprietà condominiale e/o privata, direttamente accessibili dalla strada pubblica o da strada e/o spazio privato ad uso pubblico.

25. L'area ecologica dovrà avere accesso dimensionato e carrabile per mezzi di trasporto pesanti e dovrà essere prive di barriere architettoniche.

26. (P) L'area ecologica dovrà essere posizionate ad una distanza idonea dalle finestre e dai balconi al fine di non creare problemi sotto il profilo igienico-sanitario e degli odori molesti, devono distare ad almeno m. 2 dal confine di proprietà.

27. (P) Il dimensionamento sarà comunque valutato dall'Ufficio Ambiente per ogni specifico caso in progetto.

ART. 25 – RIVESTIMENTI ESTERNI E COLORI

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Per gli edifici residenziali si prevedono le seguenti caratteristiche:

1. Le pareti esterne degli edifici devono essere preferibilmente intonacate con malta comune tinteggiata a colori tenui, con esclusione di graffiati, rivestimenti plastici e piastrelle.

28. (P) Le pareti esterne dovranno preferibilmente essere tinteggiate con applicazione prodotti traspiranti e non sintetici. Le tinteggiature vanno prioritariamente scelte tra le gamme dei colori usati tradizionalmente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che meglio s'intona con gli edifici circostanti, sono vietate le tinte forti.

29. (P) Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di rivestimenti e colori diversi, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.

ART. 26 – COPERTURE

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Per gli edifici residenziali si prevedono le seguenti caratteristiche:

1. (P) I tetti devono essere obbligatoriamente realizzati a Tetto Piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura. L'impianto fotovoltaico dovrà essere non visibile dalla pubblica via e realizzato integrato alla copertura.

30. (P) Le cornici devono essere realizzate in legno, in cotto o in cls purché rifinite con idonee tinteggiatura e foggia sagomata; soluzioni diverse potranno essere autorizzate attraverso uno specifico progetto architettonico che giustifichi la soluzione proposta.

31. (P) Le cornici di gronda non devono avere più di cm. 150 di sbalzo in gronda rispetto all'allineamento del fronte dell'edificio.

32. (P) Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di coperture diverse, per tipologia e materiali, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.

ART. 27 – SERRAMENTI

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Per gli edifici residenziali si prevedono le seguenti caratteristiche:

1. (P) I serramenti devono essere in PVC, alluminio, ferro, lega, legno, verniciato al naturale oppure tinteggiato con colore che devono essere integrati con il colore e le finiture dell'edificio, Porte e portoni devono uniformarsi ai serramenti impiegati.

33. (P) Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione serramenti diversi, per tipologia e materiali, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.

ART. 28 – POGGIOLI E LOGGE

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Ricercare soluzioni che garantiscano una corretta mitigazione visiva attraverso l'omogeneità tipologica e cromatica.

34. (P) È vietata la realizzazione di scale esterne.

35. (P) Sono consentiti poggioli con sporgenza pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina fatto salvo la realizzazione di terrazze sovrastanti a corpi di fabbrica, di profondità pari a cm 300.

36. (P) Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di poggioli, logge e terrazze di diverse tipologie in armonia con l'involucro dell'edificio per forma e proporzioni, in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio e comunque nel rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata.

ART. 29 – FOROMETRIE

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Corretta mitigazione visiva attraverso l'omogeneità tipologica.

37. (P) Le principali misure dei fori devono essere in rapporto con l'equilibrio architettonico ed avere corretti rapporti tra altezza e larghezza.

38. (P)Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di forometrie diverse, per forma e proporzioni, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.

ART. 30 – RECINZIONI, RINGHIERE E MURI DI RECINZIONE

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

1. Ricercare soluzioni che garantiscano una corretta mitigazione visiva attraverso l'omogeneità tipologica e cromatica. Sono da privilegiare la messa in dimora di siepi ed essenze arbustive locali all'interno della proprietà con altezza massima di cm 200 contenute da ringhiere metalliche leggere.

39. (P) In corrispondenza degli accessi è ammessa l'altezza massima di cm 180 per vani utenze, isole ecologiche, cancellate e per le strutture strettamente necessarie al sostegno delle stesse. È inoltre ammessa la realizzazione di tratti di muratura piena per l'alloggiamento dei contatori degli impianti tecnologici.

40. (P) Le recinzioni dovranno avere altezza massima di cm 150 o in allineamento con le recinzioni precostituite esistenti, posta su muretto di calcestruzzo di altezza non superiore a cm. 50, e sovrastante pannellature metalliche o doghe fino al raggiungimento dell'altezza massima. Il Responsabile del servizio può autorizzare la realizzazione di recinzione in muratura piena di altezza massima cm. 150 purché adeguatamente armonizzate con il contesto, rispetto a quanto previsto dalla norma sopraindicata o in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio.

ART. 31 – PARAMETRI EDILIZI, ABITATIVI E DI PRESTAZIONE ENERGETICA

OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

(P) In deroga a quanto previsto nel Repertorio Normativo, unicamente nelle Z.T.O. riportanti la seguente nota: *"Per gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento, la cui istanza sia stata presentata a partire dalla data di adozione della presente norma (24/07/2020), sono ammesse solamente le tipologie edilizie: unifamiliare, bifamiliare o tri familiare. In ogni caso, prescindendo dal tipo edilizio, è concessa la realizzazione di un massimo di tre alloggi complessivi. Sono fatti salvi gli eventuali edifici a blocco esistenti, plurifamiliari, che vedono confermati il numero degli alloggi esistenti"*, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con qualsiasi tipologia edilizia residenziale e numero di alloggi, applicando il Prontuario Qualità Architettonica e più precisamente il titolo "V";

(P) Tutti i nuovi fabbricati residenziali oggetto di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, dovranno essere progettati con le seguenti prescrizioni normative:

1. If: Nei lotti di dimensione superiore o inferiore a mq. 1.000, la superficie coperta:
   a) non può superare il 35% per i fabbricati unifamiliari e bifamiliari.
   b) non può superare il 30% per i fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative.
2. H: Per la nuova edificazione
   a) max m 9,50 fuori terra solo per fabbricati plurifamiliari superiori a n. 2 unità abitative a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.
   b) max m 6,50 fuori terra solo per fabbricati unifamiliari e bifamiliari a condizione di tetto piano con pendenza massima del 5% del manto di impermeabilizzazione della copertura.
3. Dc: m 5,00
4. Ds: m 5,00
5. De: tra edifici: nuova edificazione con pareti finestrate: m 10,00
6. Parametri edilizi: in caso di nuovo fabbricato plurifamiliare superiore a n. 2 unità abitative con altezza max m 9,50 dovranno essere realizzati:
   a) poggioli con sporgenza massima pari a cm 150 in corrispondenza delle aperture sui locali soggiorno/cucina, e logge per una profondità massima di cm 150 ricavate all'interno della sagoma principale dell'edificio sui locali soggiorno/cucina, che non concorrono al calcolo della volumetria e concorrono al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza della profondità della loggia oltre cm 150 concorre alla formazione del volume.
   b) vani scala condominiali per una volumetria minima di mq. 15,00 per piano che non concorrono al calcolo della volumetria. L'eccedenza concorre alla formazione del volume ma concorre al calcolo del contributo di costruzione.
   c) uno spazio interno condominiale al piano terra (aperto e/o vetrato) che racchiude l'androne d'ingresso al vano scala dell'edifico per una volumetria minima di mq. 10,00 con altezza minima di ml. 2,40 che non concorre al calcolo della volumetria ma concorre al calcolo del contributo di costruzione. L'eccedenza concorre alla formazione del volume.
   d) locale tecnologico per ogni nuova unità abitativa, presentato e progettato ai sensi della Legge n. 10/1991 e s.m.i. prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, realizzato all'interno dell'edificio per una superficie utile di mq. 2 con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.) e concorre al calcolo del contributo di costruzione;
   e) La superficie scoperta del lotto residenziale deve essere sistemata a cortile pavimentato e a giardino con alberature pari ad almeno il 25% del lotto.
7. Parametri abitativi: in ogni unità abitativa devono essere assicurate le seguenti superfici minime:
   a) Le unità abitative devono avere una Superficie Utile pari ad almeno mq 100,00 con altezza minima di ml. 2,70. Dovrà essere redatto un atto d'obbligo prima del rilascio del titolo abilitativo contente l'impegno

che l'unità abitativa autorizzata non potrà essere ridotta o frazionata in più unità, lo stesso dovrà essere registrato e allegato a tutti gli atti di compravendita.

f) Le stanze da letto dovranno essere minimo n. 2 di cui almeno una a due letti. Le stanze devono avere una superficie minima di mq. 16 per due letti e di mq. 10 per un letto, con una larghezza di almeno ml. 2,50.

g) La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 20 e cucina di mq. 10 per un totale non inferiore a mq. 30 o eventualmente potrà essere presente un soggiorno con angolo cottura della superficie minima di mq. 25, con una larghezza di almeno ml. 2,50. Il posto cottura o cucina eventualmente annessi al locale soggiorno, deve comunicare ampliamente con quest'ultimo con una dimensione minima di apertura di ml. 1,80.

h) Un ripostiglio di almeno mq. 3.

i) Un servizio igienico di almeno mq. 6, con una larghezza di almeno ml. 2.

j) Il primo posto auto ricavato all'interno dell'edificio (garage) dovrà essere di almeno mq. 20 con lunghezza non inferiore a ml. 5,30 e larghezza non inferiore a ml. 3,30.

8. Prestazione energetica degli edifici: tutti i nuovi fabbricati compresi anche quelli oggetto di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati a Energia Quasi Zero "NZEB" (Nearly Energy Zero Building) e con caratteristiche della più alta efficienza energetica in classe "A4".