

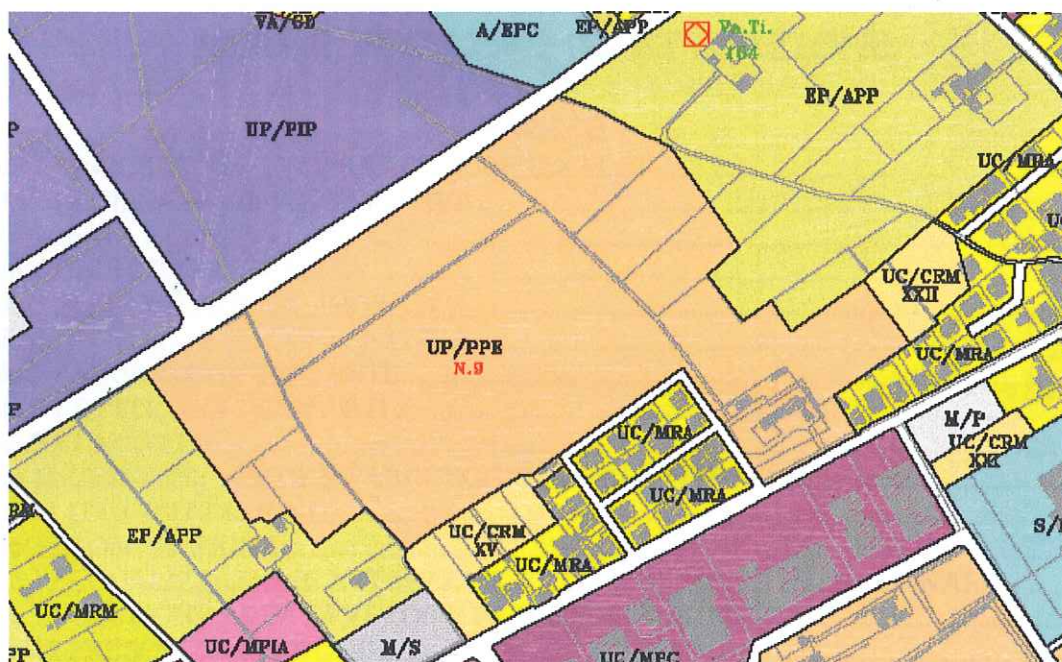
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 25
del 2 MAR. 2006



Elaborato allegato alla
D. C. C. n del

CITTÀ DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
E BENI CULTURALI

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE
«ZONA C7» Madonna della Fiamenga**



**VARIANTE N. 3
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Testo coordinato



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE

Denominazione..... "ZONA C7"
 Ubicazione.....MADONNA DELLA FIAMENGA"
 P.P.E. in variante al PRG approvato con DGR n. 606 del 6/2/96

| Variante n. 1 | | Variante n. 2 | |
|---------------|------------------------------|---------------|------------------------------|
| Adozione | D. C. C. n. 236 del 30/12/96 | Adozione | D. C. C. n. 110 del 27/04/99 |
| Approvazione | D. C. C. n. 99 del 29/07/98 | Approvazione | D. C. C. n. 81 del 11/05/00 |

VARIANTE N. 3

Adozione.....D. C. C. n. 13 del 21 febbraio 2005
 Controdeduzioni agli atti di osservazione dei privati e della
 Provincia ed approvazione definitiva D. C. C. n. _____ del _____
 Pubblicazione nel BUR Umbria n. _____ del _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

| | |
|---|----|
| Articolo 1 DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE | 2 |
| Articolo 2 LEGISLAZIONE E NORMATIVE | 2 |
| Articolo 3 ZONA RESIDENZIALE "C7" | 2 |
| Articolo 4 OBIETTIVI E FINALITÀ | 4 |
| Articolo 5 ELENCO DEGLI ELABORATI..... | 4 |
| Articolo 6 DESTINAZIONI CONSENTITE | 5 |
| Articolo 7 FABBRICATO ESISTENTE..... | 6 |
| Articolo 8 LOTTI E SUB COMPARTI | 6 |
| Articolo 9 STANDARD | 7 |
| Articolo 10 CESSIONE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.R.G. | 7 |
| Articolo 11 URBANIZZAZIONI | 7 |
| Articolo 12 CONVENZIONE | 8 |
| Articolo 13 LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI..... | 9 |
| Articolo 14 GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO | 9 |
| Articolo 15 PRESCRIZIONI EDILIZIE..... | 10 |
| Articolo 16 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI | 11 |
| Articolo 17 PARTICOLARI COSTRUTTIVI | 11 |
| Articolo 18 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE | 11 |
| Articolo 19 BARRIERE ARCHITETTONICHE..... | 12 |
| Articolo 20 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO..... | 12 |
| Articolo 21 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA..... | 12 |
| Articolo 22 NORMA DI RINVIO..... | 12 |

Articolo 1
DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

1. Il presente Piano Attuativo in variante al P.P.E. del comparto in località Madonna della Fiamenga, modifica le indicazioni fornite nel progetto originale ed è disciplinato dagli articoli che seguono e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche:

«Zona C7»; Verdi pubblici; Parcheggi pubblici; Verde privato.

2. La zona oggetto del Piano Attuativo è ricompresa tra la S. S. 316, la strada vicinale della Pasciana, viale Firenze ed il P.I.P. Centro Agro - Alimentare.

3. A seguito della variante generale approvata con atto C. C. n. 81 in data 11/5/2000 la validità decennale del Piano Attuativo decorre dalla medesima data.

Articolo 2
LEGISLAZIONE E NORMATIVE

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel Piano Attuativo che costituisce la variante n. 3 al P.P.E. e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nell'ambito del comparto oggetto dello strumento urbanistico attuativo.

2. Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie nonché a tutela dell'ambiente e della salute nazionali, regionali, comunali, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A., alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

3. Il Piano Attuativo, sotto il profilo urbanistico, è stato elaborato nel rispetto delle disposizioni ed indicazioni della legislazione che segue:

- Legge 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 2/4/68;
- Legge 22/10/71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale 21/10/97 n.31;
- Legge 06/09/97 n. 765.

Articolo 3
ZONA RESIDENZIALE "C7"

1. Il presente Piano Attuativo di iniziativa pubblica, con previsioni planovolumetriche, approvato con DGR 606 del 6/2/96, prevede modifiche all'azzoneamento, denominato «Zona C7». Le norme che seguono hanno integrato l'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. allora vigente, approvate con D.P.G.R. n. 287 del 1/6/1984 come segue:

- al punto 1) viene aggiunta la lettera "g" che dispone "Zona C7" zona a volumetria definita pari a mc 114.838 H max ml 13,50 ;

- al punto 3 viene aggiunto il seguente comma: "per la Zona C7 le attività direzionali e commerciali dovranno rispettare gli standard previsti dalla legislazione regionale vigente al momento dell'adozione dello strumento attuativo";
- viene aggiunto il punto 5) prescrizioni particolari: "per la Zona C7 gli spazi pubblici di cui al precedente punto 3) possono essere reperiti utilizzando gli spazi a tal uopo previsti dal P.R.G. nelle aree limitrofe. L'attuazione della Zona C7 è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo ed in tale Zona è esclusa ogni attività industriale e artigianale non compatibile con la residenza".

2. In materia di distanze valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G..

(Estratto dalle N.T.A. del vigente P.R.G. Art. 35, integrato)

«TITOLO III CAPO B

ART. 35 – Zona per nuove quote di sviluppo urbano (zona C)

Sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali.

In tali zone il P.R.G. si attua esclusivamente per interventi urbanistici preventivi su superfici minime di intervento.

Sono vietati insediamenti di industrie di qualsiasi tipo, di attività artigianali e commerciali non di servizio e di ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Tutti gli interventi si attuano applicando le seguenti prescrizioni:

1) limiti di densità edilizia

a) Zona C1

It: 0,50 H max ml 8,00

b) Zona C2

It: 1,00 H max ml 12,50

c) Zona C3

It: 1,50 H max ml 18,00

d) Zona C4

It: 2,00 H max ml 24,50

e) Zona C5

It: 2,00 H max ml 12,50

f) Zona C6

It: 1,00 H max ml 8,50

g) Zona C7 (Madonna della Fiamenga)

Zona a volumetria definita mc 114.838 H max ml 13,50

h) Zona C8 (Borroni)

Zona a volumetria definita mc 25.900 H max ml 10,50

2) Distacchi

Si applicano le prescrizioni dell'Art. 16

3) Spazi pubblici e privati

Per i parcheggi pubblici devono essere previsti 1 mq ogni 20 mc di volume destinato a residenza e 0,8 mq per 1mq di S.U.C. destinata a studi professionali ed attività artigianali e commerciali di servizio.

Devono essere previsti parcheggi privati all'interno del lotto o dei fabbricati in ragione di 1 mq ogni 20 mc di volume realizzato.

La quota di spazi di verde attrezzato pubblico è stabilita nel rapporto di mq 5,00 ogni 100 mc di volume edificabile.

La quota di spazi di verde privato, da individuare in sede di lottizzazione e la cui sistemazione dovrà

essere attuata in sede di intervento edilizio diretto, è stabilita in misura pari al 25% della superficie fondiaria (Sf) dei lotti individuati e dovrà essere prevista in spazi di forma compatta.

Per la Zona C7 le attività direzionali e commerciali dovranno rispettare gli standard previsti dalla legislazione regionale vigente al momento dell'adozione dello strumento attuativo.

4) Aree per urbanizzazione secondaria

Qualora la superficie minima di intervento (Sm) comprenda aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature od impianti pubblici, l'importo da scomputare dagli oneri concessori sarà determinato in base all'indennizzo stabilito dalle leggi vigenti per le espropriazioni di pubblica utilità.

5) Prescrizioni particolari

Per la Zona C7 gli spazi pubblici di cui al precedente punto 3) possono essere reperiti utilizzando gli spazi a tal uopo previsti dal P.R.G. nelle aree limitrofe.

L'attuazione della Zona C7 è subordinata alla redazione di un Piano Attuativo ed in tale Zona è esclusa ogni attività industriale ed artigianale non compatibile con la residenza.»

Articolo 4

OBIETTIVI E FINALITÀ

1. Gli obiettivi e finalità della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica, denominato «Zona C7» in loc. Madonna della Fiamenga rimangono invariati rispetto a quello originario che comunque vengono elencati:

- conferma della riduzione dell'indice territoriale, mantenendo inalterata la volumetria massima ammessa;
- conferma delle previsioni di verde e parcheggio pubblico;
- accessibilità all'area edificabile attraverso la riconferma di una previsione di viabilità di P.R.G.;
- differenziazione dei percorsi: carrabile, pedonale e ciclabile;
- articolazione degli insediamenti con diverse tipologie;
- qualità dello spazio urbano.

2. Viene inoltre prevista espressamente, con la Variante n. 3, una articolazione per sub - comparti che la precedente disciplina consentiva come possibilità ma senza una espressa individuazione.

Articolo 5

ELENCO DEGLI ELABORATI

1. La variante al P.P.E. di cui al precedente articolo 4, è disciplinata dalle presenti N.T.A., ed è costituita dai seguenti elaborati:

- a. Relazione
- b. Norme tecniche di attuazione
- c. Schema convenzione per la realizzazione opere di urbanizzazione primaria
- d. Relazione geologico - idraulica
- e. Piano Finanziario
- f. Piano Particellare di Esproprio - Relazione
- g. Tav.1 - PRG vigente, stralcio catastale con limite del comparto di PPE vigente, previsioni urbanistiche con consistenza per singole particelle, determinazione analitica e consistenze totali scala: varie
- h. Tav.2 - Previsioni del PPE vigente, individuazione lotti fili fissi, max ingombro, tipologie,

| | | |
|-----------|--|--------------|
| | sezioni, volumetrie ed altezze attribuite | scala 1:1000 |
| <i>i.</i> | Tav.3 - Rilievo, piano quotato | scala 1:1000 |
| <i>j.</i> | Tav.4 - Rilievo - Sezione del terreno | scala 1:500 |
| <i>k.</i> | Tav.5 - Progetto di variante, variante al PRG, delimitazione comparto del PPE in variante, previsioni urbanistiche con consistenza per singole particelle, determinazione analitica e consistenze totali della variante al PPE | scala 1:1000 |
| <i>l.</i> | Tav.6 - Progetto di variante, individuazione lotti, allineamenti, volumetrie, aree pubbliche, sezioni | scala 1:1000 |
| <i>m.</i> | Tav.7 - Verifica standard | scala 1:500 |
| <i>n.</i> | Tav.8 - Schemi tipologici | scala 1:200 |
| <i>o.</i> | Tav.9 - Reti tecnologiche - fognatura acque bianche e nere | scala 1:500 |
| <i>p.</i> | Tav.10 - Reti tecnologiche - rete elettrica e telefonica | scala 1:500 |
| <i>q.</i> | Tav.11 - Reti tecnologiche - pubblica illuminazione - acqua - gas | scala 1:500 |
| <i>r.</i> | Tav.12 - Reti tecnologiche - sezioni tipologiche | scala 1:500 |
| <i>s.</i> | Tav.13 - Assetto Definitivo | scala 1:1000 |
| <i>t.</i> | Tav.14 - Piano Particellare di Esproprio Planimetria | scala 1:1000 |
| <i>u.</i> | Tav.15 - Integrazioni all'assetto definitivo | scala 1:500 |

2. La variante n. 3 è costituita dai seguenti elaborati:

| | | |
|-----------|--|---------------|
| <i>a.</i> | Tavola 1/5 - Planimetria generale - P.R.G. | scala: varie |
| <i>b.</i> | Tavola 2/5 - Individuazione lotti - Fili fissi - Volumetrie - Aree pubbliche - Sezione | scala: 1:1000 |
| <i>c.</i> | Tavola 3/5 - Verifica standard - Distacchi minimi - Fili fissi - Sub comparti | scala 1:500 |
| <i>d.</i> | Tavola 4/5 - Schemi tipologici (invariati) | scala 1:200 |
| <i>e.</i> | Tavola 5/5 - Ipotesi assetto definitivo | scala 1:1000 |
| <i>f.</i> | Norme Tecniche di Attuazione | |
| <i>g.</i> | Schema di convenzione | |

3. Gli elaborati elencati al comma 2 sostituiscono quelli di cui alle lettere k, l, m, n, s ed u del comma 1 mentre quelli di cui alle lettere o, p, q ed r sono stati precisati con i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Articolo 6 DESTINAZIONI CONSENTITE

1. Nell'ambito del Piano Attuativo è consentito l'insediamento delle seguenti attività: residenza, commercio, direzionale. È esclusa ogni attività produttiva artigianale o industriale fatta eccezione per quelle artigianali di servizio compatibili con la residenza. Le attività commerciali possono essere esclusivamente di servizio con una superficie massima per ogni attività non superiore a mq 1000¹ e comunque nel rispetto delle previsioni dello strumento di programmazione commerciale ai fini dell'insediamento delle attività. Esse risultano localizzate sui lotti n. 1 e 40, nei quali è previsto anche l'insediamento delle attività direzionali e artigianali di servizio.

2. La distribuzione di tali attività è disciplinata dagli articoli che seguono.

¹ Lo standard è stato dimensionato per la categoria compresa tra mq. 600 e mq. 4.500 in base a quanto stabilito dall'articolo 26, co. 1, della l.r. 31/97.

Articolo 7

FABBRICATO ESISTENTE

1. Il fabbricato esistente all'interno del comparto, ricompreso nel lotto n. 10, potrà mantenere la sua destinazione residenziale e/o subire ampliamenti purché nel rispetto del volume assegnato nella Tabella D inclusa nella Tavola 2 della Variante n. 3. Gli accessori attuali a servizio dell'attività agricola dovranno essere demoliti se insistono su aree destinate alla viabilità, mentre quelli ricompresi nel lotto n. 10 potranno essere ampliati e destinati esclusivamente a residenza o sua pertinenza.

2. L'attuazione può avvenire anche in via diretta in quanto tale lotto coincide con un sub - comparto. Il soggetto attuatore resta obbligato alla cessione delle aree di proprietà indicate come pubbliche negli elaborati progettuali.

Articolo 8

LOTTI E SUB COMPARTI

1. Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto, prevede la suddivisione della zona "C7" oggetto del Piano Attuativo in n. 58 lotti e quattro sub - comparti.

2. Il "lotto" è stato individuato sulla base dei caratteri morfologici, della destinazione di P.R.G. e della distribuzione delle singole proprietà.

3. Il sub - comparto costituisce invece l'ambito minimo del quale deve essere garantita l'urbanizzazione in maniera unitaria. I sub comparti ed i lotti sono individuati nelle Tavole 2 e 3 della Variante n. 3.

4. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole n. 2, 3 e 4 della Variante n. 3 e dalle presenti N.T.A.

5. Lo schema di distribuzione dei lotti nelle tavole di cui al precedente comma è da ritenersi vincolante per ciò che riguarda i fili fissi.

6. I tipi edilizi di cui alla tavola n. 4 della Variante n. 3 sono da considerarsi vincolanti come riferimento tipologico mentre lo schema progettuale è del tutto indicativo. In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia prevista dal P.P.E. con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto dei "fili fissi" e distanze.

7. Nei lotti 29 - 30 - 31 - 32 - 35 - 36 - 37 - 38 è consentita l'utilizzazione di tipologie a schiera (F) o alternativamente uni - bi familiari (E) mediante l'eventuale accorpamento di lotti.

8. Nel sub comparto 2 è consentito l'utilizzo di tipologie a blocco (A) o alternativamente in linea (C) con le destinazioni commerciali, direzionali e residenziali di cui all'art.6 nel rispetto delle consistenze risultanti dalla Tabella D inserita nella Tavola 2 (Variante n. 3). Le tipologie dovranno essere definite con un progetto unitario da approvare contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo relativo al sub

comparto.

9. Per le tipologie "E" (uni - bifamiliari) è consentito, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, l'inserimento di una ulteriore U. I. con destinazione residenziale purché ciò non comporti modifiche agli accessi carrabili esistenti o consentiti.

10. L'attribuzione per ciascun lotto: della potenzialità insediativa; dell'altezza massima; della tipologia consentita; risultano dalla Tabella D inserita nella Tavola 2 della Variante n. 3.

11. I piani totalmente interrati devono rispettare il distacco minimo di cinque metri dalle strade; tale distacco può essere ridotto a metri uno e cinquanta nei confronti degli spazi di parcheggio e verde pubblico.

12. Gli accessi carrabili riportati nella cartografia del Piano Attuativo costituiscono indicazioni di riferimento ma non vincolanti. L'ubicazione definitiva sarà stabilita con il progetto delle opere di urbanizzazione per tenere conto della sistemazione dei parcheggi, dei marciapiedi e del verde ornamentale pubblico o privato.

Articolo 9 STANDARD

1. Per quanto concerne il dimensionamento e le conseguenti verifiche per il reperimento degli standards si rinvia alla Tavola 3 degli elaborati che compongono la Variante n. 3.

2. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standard potranno essere oggetto di modeste variazioni fermi restando i minimi inderogabili.

Articolo 10 CESSIONE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO DI P.R.G.

1. In sede di attuazione del presente Piano Attuativo di iniziativa pubblica, i proprietari delle aree edificabili sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione gratuita delle quantità di verde e parcheggio pubblico di P.R.G. ricompresi all'interno del sub - comparto posto in attuazione come risulta dalla Tavola 3 della Variante n. 3.

2. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standard potranno essere oggetto di modeste variazioni.

Articolo 11 URBANIZZAZIONI

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative ad ogni sub comparto, sono a totale carico, solidale, dei proprietari delle aree in esso incluse ed in pro quota rispetto alle volumetrie spettanti e potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempre che ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del piano.

2. Il rilascio dei permessi di costruire per i lotti è invece subordinato al rilascio del permesso di costruire ed alla contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in base agli stralci funzionali

previsti dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad esclusione del lotto edificato n. 10. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria atte a garantirne l'uso.

3. Le opere di urbanizzazione primarie sono eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni sommarie delle tavole n. 9, 10, 11, 12 di cui all'art. 5, comma 1, e che sarà approvato dall'Amministrazione Comunale e realizzato secondo le direttive e sotto la vigilanza degli Uffici Comunali.

4. Le opere ultimate per ciascuna categoria o stralcio funzionale dovranno essere collaudate a cura e spese dei proprietari delle aree interessate secondo il procedimento disciplinato dalla convenzione.

5. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori, previa stipula della convenzione di cui all'art. 12, possono procedere alla costituzione di un consorzio e/o società; in tal caso le spese saranno ripartite pro - quota in base alla volumetria spettante a ciascun soggetto attuatore. L'intervento di urbanizzazione è consentito comunque se aderiscono i proprietari che detengono almeno il 75% del volume previsto dalla «Zona C7» anche per un sub comparto secondo il procedimento previsto dall'articolo 23 della legge 1150 del 1942.

6. Il Comune, in caso di mancata o incompleta attuazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dalla convenzione e previa diffida, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse con acquisizione delle aree occorrenti ed a spese dei proprietari.

7. Il Comune si riserva la facoltà, in ogni momento, di attuare in tutta o in parte l'urbanizzazione dei sub comparti previsti nel Piano Attuativo, acquisendo le aree a destinazione pubblica. Nessuna indennità è dovuta ai proprietari per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature pubbliche, in quanto la loro cessione gratuita, è dovuta ai sensi della legislazione vigente. I proprietari in questo caso restano obbligati a corrispondere al Comune tutte le spese sostenute, opportunamente rendicontate, per la realizzazione delle opere e per l'attrezzamento delle aree pubbliche. I proprietari delle aree fino a quando non avranno completamente rimborsato il Comune degli oneri sostenuti non potranno vendere i lotti e comunque il Comune non rilascerà il titolo per edificare.

Articolo 12 CONVENZIONE

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori, le categorie di opere di urbanizzazione primaria, interne al sub comparto, che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione e gli eventuali stralci, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e le modalità di cessione gratuita al Comune.

2. La convenzione concernente la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere stipulata entro i termini che saranno stabiliti nella notifica di approvazione del Piano Attuativo e comunque secondo quanto disposto dall'articolo 23 della legge 1150 del 1942.

3. Decorsi i termini come stabiliti ai sensi del precedente comma ed in assenza della stipula della convenzione, il Comune ha la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree ed a spese dei soggetti attuatori interessati.

4. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione gli obbligati dovranno prestare fideiussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale, ciascun proprietario per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa ad esso carico, in base alla volumetria potenziale ad esso spettante.

Articolo 13

LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI

1. Le attività commerciali, nei limiti di cui al precedente art. 6, sono localizzate esclusivamente sui lotti n. 1 e 40.

2. Per lo svolgimento dell'attività commerciale occorre acquisire la necessaria autorizzazione secondo il procedimento ed i criteri stabiliti dalla legislazione vigente.

3. La previsione urbanistica del presente Piano Attuativo non preconstituisce titolo per il rilascio della autorizzazione commerciale.

4. Le destinazioni d'uso direzionali ed artigianali di servizio sono consentite esclusivamente nei lotti 1 e 40 secondo la consistenza risultante dalla Tabella D inserita nella Tavola 2 della Variante n. 3.

5. Le attività artigianali di servizio, in considerazione del minore carico urbanistico, sono compatibili sia con la destinazione direzionale che con quella commerciale. Sempre in considerazione del minor carico urbanistico, in relazione alla quantità di standard reperiti con il Piano Attuativo, la destinazione direzionale è compatibile con quella commerciale.

6. I volumi o le superfici per destinazioni diverse dalla residenza attribuiti ai lotti 1 e 40 sono ricompresi in quelli massimi ammissibili e non in aggiunta ad essi.

Articolo 14

GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO

1. I proprietari delle aree, degli appartamenti, o delle case uni - bifamiliari, devono costituire obbligatoriamente un consorzio e/o società per la gestione degli spazi e delle attrezzature pubbliche. Farà carico a tale organismo la gestione di tutti gli spazi ed attrezzature pubbliche. Il Comune presterà la propria collaborazione per la suddetta gestione nei modi e forme da determinare nella convenzione urbanistica di cui

al precedente art. 12.

Articolo 15 **PRESCRIZIONI EDILIZIE**

1. La progettazione e l'edificazione nell'ambito del Piano Attuativo disciplinato dalle presenti norme, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rispetto del "filo fisso" può essere attuato anche con parti di fabbricato in aggetto. Possono eccedere dal "filo fisso" i balconi, le pensiline, gli sporti di gronda e gli elementi decorativi dell'edificio (cornici, paraste e simili). Il filo fisso deve essere rispettato almeno per il 50% in lunghezza ed in altezza;
- b) l'utilizzazione edificatoria di un lotto deve avvenire a partire dal "filo fisso";
- c) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore a quella prevista dalla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo;
- d) l'altezza massima consentita per gli insediamenti è quella risultante dalla Tabella D inserita nella Tavola 2. Possono eccedere da tale limite, ma non dal "filo fisso", i camini e i volumi tecnici;
- e) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale/ciclabile, parcheggi, verde pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura con altezza massima di metri 1,20. Dovranno essere adottati idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità;
- f) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio garantendo una idonea permeabilità del suolo;
- g) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione della specie non autoctone (conifere e simili);
- h) il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da definire attraverso lo Sportello Unico dell'Edilizia perseguendo l'unitarietà almeno nell'ambito del lotto;
- i) il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni fatta eccezione per gli edifici ove sono consentite destinazioni diverse dalla residenza. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole - coppo di colore naturale;
- l) di norma le autorimesse devono essere realizzate al piano interrato o seminterrato, riducendo al minimo le rampe di accesso. Per gli edifici a schiera, uni - bifamiliari le autorimesse possono essere realizzate anche al piano terra;
- m) la eventuale realizzazione di spazi pubblici o locali condominiali al piano terra dell'edificio a torre

(tipologia A) è conteggiata fuori quota rispetto al volume assegnato ma non potrà superare cinque metri quadrati per ogni alloggio;

2. Nelle aree private ed in quelle pubbliche è vietata ogni forma di escavazione, perforazione, installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere. La compatibilità con tali risorse deve risultare da specifica relazione idrogeologica da sottoporre, ove necessario o previsto da legislazione di settore, all'approvazione dell'organismo competente.

Articolo 16

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze massime consentite è assegnata, anche previa richiesta allo Sportello Unico dell'Edilizia, in base alla quota dell'asse della strada prospiciente ed in relazione alle pendenze necessarie per gli allacci alla rete delle acque bianche o nere.

2. La suddetta quota non potrà essere comunque superiore a cm 30 rispetto alla quota stradale (finita) valutata come sopra.

3. Nel caso di settori d'angolo si farà riferimento alla media delle quote per ogni fronte stradale.

4. Delle quote di riferimento prescelte il progettista dovrà dare indicazioni in sede di progetto edilizio. Il Comune potrà subordinare l'approvazione alle verifiche al momento della realizzazione degli spiccati.

Articolo 17

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del titolo abilitativo per ogni lotto dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.

2. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti art. 8 e 16, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali ed i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti già esistenti.

3. Il mancato rispetto delle caratteristiche qualitative riportate nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo o la esecuzione in violazione alla presenti norme sarà soggetta alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Articolo 18

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del Piano Attuativo sono soggetti a titolo abilitativo oneroso secondo la disciplina vigente al momento del rilascio.

Articolo 19
BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. In sede di progettazione architettonica, in particolare per le sistemazioni a terra sia degli spazi privati che pubblici, dovrà prevedersi la eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative. Eventuali percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di ml 1,50.

Articolo 20
**RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO,
ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**

1. Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico - artistico o archeologico si prescrive che l'assegnatario o il costruttore o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'art. 5 della legge regionale 21/2004, diano di ciò immediata comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia ed agli Enti competenti.

2. Dovrà contestualmente sospendersi la esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla - osta alla prosecuzione.

3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente (D. Lgs. 22/1/2004, n. 42).

Articolo 21
VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Il Piano Attuativo di cui alle presenti N.T.A. ha la validità indicata nell'articolo 1, comma 3.

Articolo 22
NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G.,² al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti, al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, nel territorio comunale in materia di insediamenti produttivi, commerciali e residenziali.

△ △ △ △ △ △ △

² Il riferimento è allo strumento urbanistico vigente al momento dell'approvazione della prima stesura del Piano Attuativo (6/2/96)