

studio di ingegneria civile – dott. ing. fausto mariotti

via Oslavia n.15/B – 06034 Foligno (PG) • tel-fax:0742/342427 • e-mail:mariottifaustoing@libero.it

COMMITTENTE		PROGETTISTA	
SETTIMI CASA S.R.L.		ING. FAUSTO MARIOTTI	
		COLLABORATORE GEOM. FRANCESCO PROCOPIO	
OGGETTO			
COMUNE DI FOLIGNO PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO N.29 DENOMINATO "INTRAMEZZI" SITO IN VIA INTERMEZZI/VIA CAGLIARI/VIA NAPOLI			
ELABORATO		EMESSO/AGG.TO	
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA	RIF.
		SETT. 2012	NTAU112

SOMMARIO

Articolo 1 - DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE	1
Articolo 2 - LEGISLAZIONE E NORMATIVE	1
Articolo 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI.....	2
Articolo 4 - ASSETTO URBANISTICO - LOTTI - TIPOLOGIE EDILIZIE	2
Articolo 5 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE.....	3
Articolo 6 - CESSIONE VERDE - PARCHEGGIO PUBBLICO ED AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	4
Articolo 7 - URBANIZZAZIONI.....	4
Articolo 8 - CONVENZIONE	5
Articolo 9 - PRESCRIZIONI EDILIZIE	6
Articolo 10 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI	7
Articolo 11 - RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO	8
Articolo 12 - VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO.....	8
Articolo 13 - NORMA DI RINVIO.....	8

Articolo 1 - DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

1. Il Piano Attuativo (di seguito per brevità P. A.) delle aree ricomprese nell'Ambito n. 29, denominato «*Intramezzi*», è stato redatto in conformità alle risultanze di cui alla specifica variante al PRG '97 approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 84 del 17/07/2006; la disciplina di dettaglio è contenuta sia nei grafici costituenti il P. A. e sia nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P. A. (di seguito per brevità NTA).

2. Il progetto del P. A. e le presenti NTA, in quanto compatibili con le normative di sicurezza della struttura aeroportuale correlate al carico urbanistico, sono stati redatti anche nel rispetto del parere ENAC, espresso con nota del 13/07/2012 n. 90891 in relazione alle altezze massime raggiungibili - anche con le attrezzature di cantiere (gru) - formulando una specifica definizione di «*sagoma massima*» ad integrazione di quella data dall'articolo 12 del Regolamento Regionale 3 novembre 2008, n. 9 (di seguito per brevità R. R. 9/2008).

3. Per l'attuazione delle previsioni ed eventuali modifiche o varianti alle previsioni del P. A. trovano altresì applicazione le disposizioni di cui all'articolo 12 della convenzione urbanistica tipo.

4. Le aree individuate come «*Verde privato di rispetto*» nel «*Foglio grafico prescrittivo*» dell'Ambito 29, sono state vincolate a tale destinazione con atto pubblico a rogito notaio Elisabetta Carbonari, repertorio 5210, raccolta 1879, del 4 settembre 2007. Con il medesimo atto è stata asservita la corrispondente potenzialità insediativa a favore delle aree destinate all'edificazione secondo il richiamato «*Foglio grafico prescrittivo*», come dettagliate nel progetto di P. A. di cui alle presenti NTA.

Articolo 2 - LEGISLAZIONE E NORMATIVE

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel P. A. e nelle presenti NTA hanno efficacia esclusivamente nell'ambito del comparto dalle stesse interessato.

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 NTA, al cui rispetto gli interventi edilizi sono comunque sottoposti, ferme restando le esclusioni stabilite dalla vigente normativa di settore in dipendenza della data di presentazione e/o di

approvazione. In particolare le disposizioni contenute nel Titolo terzo della Legge Regionale 18 novembre 2008, n. 17 (di seguito per brevità l.r. 17/2010) trovano applicazione secondo quanto stabilito nei successivi articoli.

3. In tutte le aree oggetto del P. A. sono vietati l'insediamento e lo svolgimento di attività che possano recare pregiudizio alle acque superficiali o sotterranee destinate al consumo umano.

4. L'attività edilizia è soggetta al rispetto dei parametri e delle disposizioni date con il R. R. 9/2008 con l'integrazione conseguente al disposto dell'articolo 1, comma 2, che precede.

Articolo 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI

- 1.** Il progetto del P.A. disciplinato dalle presenti NTA/P.A. è costituito dai seguenti elaborati:
- a. Relazione tecnica illustrativa (RTI);
 - b. Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
 - c. Elaborato 1 «Stralcio di PRG - Estratto di mappa catastale - Scheda»;
 - d. Elaborato 2.1 «Stato attuale - Rilievo topografico»;
 - e. Elaborato 2.2 «Stato attuale - Rilievo fotografico»;
 - f. Elaborato 3 «Individuazione parametri urbanistici e edilizi»;
 - g. Elaborato 4.1 «Verifica delle limitazioni di altezza degli edifici - Planimetria»;
 - h. Elaborato 4.2 «Verifica delle limitazioni di altezza degli edifici - Profili»;
 - i. Elaborato 5 «Planivolume»;
 - l. Elaborato 6.1 «Opere di urbanizzazione primaria - Viabilità»;
 - m. Elaborato 6.2 «Opere di urbanizzazione primaria - Fognatura pluviale - Fognatura nera - Rete telefonica - Rete di cablatura telematica - Rete idrica e rete gas metano - Rete elettrica - Rete di illuminazione pubblica»;
 - n. Elaborato 6.3 «Opere di urbanizzazione primaria - Sezioni tipo»;

Articolo 4 - ASSETTO URBANISTICO - LOTTI - TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Il P. A., in esecuzione a quanto stabilito dalle NTA del PRG '97 ed a quanto dettagliato dal «Foglio normativo» e dal «Foglio grafico prescrittivo» quantifica e localizza le superfici da destinare:

- 1.a agli standard locali e/o di quartiere per verde e parcheggio per le destinazioni residenziali e per quelle diverse dalla residenza individuate nel rispetto di quelle ammesse (art. 62, co. 4, lettere a) e c), NTA PRG '97 - art. 12 e 13, R. R. 7/2010);
- 1.b alle dotazioni territoriali per verde (art. 62, co. 4, lett. b), NTA PRG '97);
- 1.c alle superfici per viabilità pedonale, ciclabile e carrabile sia prevista dal PRG (prescrittiva) che dal progetto (art. 62, co. 4, lett. d), NTA PRG '97);
- 1.d all'edificazione nonché al verde privato di cui al precedente articolo 1, co. 4 e ad altri spazi privati pertinenti all'edificazione.

2. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti NTA per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai «lotti» come individuati nell'Elaborato 3 «Individuazione parametri urbanistici e edilizi». L'edificazione all'interno di ciascun lotto dovrà avvenire nel rispetto sia dei parametri risultanti dal richiamato Elaborato 3 e sia dalle disposizioni delle presenti NTA.

4. I tipi edilizi di cui agli Elaborati n. 3 e n. 5 sono da considerarsi vincolanti per quanto riguarda: la «Quota di spiccato - Qs» di progetto; la «Superficie utile coperta - Suc» massima realizzabile; le quote altimetriche individuate come «Altezza massima» ed «Altezza limite» con le specificazioni di cui al successivo articolo 9.

5. In sede di esecuzione degli interventi edilizi la «Qs» di progetto dovrà essere oggetto di specifica valutazione di dettaglio; in caso di variazione in aumento o in diminuzione rispetto a quella risultante dagli elaborati del P. A. - redatti in conformità alle prescrizioni ENAC - l'altezza limite

dovrà subire una variazione opposta affinché la sommatoria risulti invariata o inferiore. In ogni caso non potrà essere superata l'altezza massima di metri 7,50. Dette variazioni non sono soggette a parere ENAC in quanto non comportano modificazione ai valori assoluti risultanti dalle sezioni già valutate positivamente dal medesimo Ente.

6. I riferimenti tipologici debbono ritenersi del tutto indicativi; in sede di redazione dei progetti edilizi è data ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle presenti NTA e dal progetto di Piano Attuativo.

Articolo 5 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

1. Nell'ambito del P. A., nel rispetto di quanto stabilito dal «Foglio normativo», è consentito l'insediamento delle destinazioni d'uso e/o attività di cui all'elenco che segue ed individuate in base alle sigle di cui all'articolo 12 delle NTA del PRG '97:

- a. residenziale (R1);
- b) per pubblici esercizi di tipo PE2 (esercizi di servizio pubblici quali, ad esempio, tabaccherie, farmacie e simili) - PE3 (ristoro quali bar, ristoranti e simili) - PE4 (affittacamere non connesse alla residenza principale);
- c) commerciali di tipo C1 (al minuto diffuso compresi gli spazi pertinenziali);
- d) servizio di tipo P1 (uffici, studi professionali, agenzie e simili);
- e) servizi collettivi di tipo SC1 (assistenza e sanità) - SC2 (istruzione inferiore) - SC6 (ricreativo culturale).

2. Non è consentito l'insediamento di attività produttive industriali.

3. L'ubicazione e la consistenza delle destinazioni P1, PE2, PE3, PE4 di cui comma precedente sono quelle risultanti dalla tabella inserita nell'Elaborato 3. In presenza di progettazione unitaria detti usi possono trovare anche diversa collocazione ferma restando la consistenza massima attribuita all'Ambito. Gli usi SC1, SC2 ed SC6 sono consentiti fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) della Suc ammessa.

4. La destinazione R1 afferisce sia l'edilizia residenziale privata che pubblica; nell'ambito di quella pubblica rientra quella convenzionata di cui all'articolo 27 della legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1, anche non assistita da contributi pubblici; per quest'ultima si applicano le disposizioni di cui DPGR 5/05/1978, n. 347 e provvedimenti comunali attuativi ovvero sia quelle, sovraordinate e prevalenti, vigenti al momento dell'attuazione dell'intervento. Non essendo stabilita una consistenza massima per l'edilizia convenzionata, questa può trovare applicazione in tutti i lotti fermo restando che il convenzionamento deve riguardare tutti gli alloggi previsti nel lotto, giusta disposizione del punto 10 del DPGR 347/1978 fatte salve eventuali diverse disposizioni, sovraordinate e prevalenti, vigenti al momento dell'attuazione dell'intervento

5. La destinazione residenziale R1, sia libera che convenzionata, è sempre ammessa in alternativa a qualsiasi altra in quanto il «Foglio normativo» non prevede percentuali massime e le dotazioni territoriali reperite per le destinazioni diverse dalla residenze sono eccedenti rispetto a quelle dovute per la destinazione residenziale.

6. L'inserimento della destinazione residenziale non preclude il diritto a quella diversa e consentita; le variazioni sono soggette al contributo di costruzione se ed in quanto dovuto in relazione al tipo di intervento edilizio da porre in essere.

7. Le dotazioni territoriali per l'uso PE sono state valutate e reperite per la destinazione commerciale; ne consegue che, ferma restando la consistenza massima delle destinazioni diverse dalla residenza, l'uso C1 può essere inserito in luogo dell'uso PE.

8. Ferme restando le disposizioni che precedono, in tutti i lotti trovano, comunque, applicazione

quanto consentito dall'articolo 33, comma 6, della l. r. 1/2004¹ e dall'articolo 12, comma 2, delle NTA del PRG '97.²

**Articolo 6 -
CESSIONE VERDE - PARCHEGGIO PUBBLICO ED
AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e a dotazioni territoriali dovranno essere cedute gratuitamente, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 62, comma 7, delle NTA del PRG '97. Nel rispetto della disciplina vigente, su istanza motivata e con specifico provvedimento, si potrà sostituire la cessione di parte delle dotazioni territoriali con la monetizzazione; in tale ipotesi le aree saranno mantenute da parte dei residenti che ne fruiranno secondo una specifica regolamentazione da stabilire in sede di cessione dei lotti e/o degli edifici sugli stessi realizzati.

2. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici delle dotazioni territoriali potranno subire variazioni rispetto ai dati risultanti dall'Elaborato 3 ferme restando le consistenze minime inderogabili.

**Articolo 7 -
URBANIZZAZIONI**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, incluse quelle per le dotazioni territoriali, fanno capo al soggetto attuatore che può procedere all'esecuzione anche per stralci funzionali attuativi; detti stralci saranno individuati in sede di approvazione del relativo progetto esecutivo. Ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, le opere di urbanizzazione del P. A. oggetto delle presenti NTA non sono soggette alle disposizioni del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 essendo il loro importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del medesimo decreto legislativo.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non espressamente previste dal «Foglio normativo» potrà avvenire a scomputo del contributo concessorio; l'incidenza sarà definita con specifico provvedimento, assumendo come base il prezzario regionale con esclusione dei costi di progettazione e per l'IVA.

3. L'utilizzazione edificatoria di ogni lotto è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria connesse e funzionali allo stesso come stabilito nella convenzione. Il rilascio dei permessi a costruire in seno a ciascun lotto è subordinato al rilascio del permesso a costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria sia per l'intero che per l'eventuale stralcio di cui al comma 1.

4. Le opere di urbanizzazione primaria, incluse quelle per l'attrezzamento delle aree destinate a standard, saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo che dettaglierà le indicazioni delle tavole grafiche allegate al piano attuativo, costituenti il progetto preliminare. L'esecuzione è subordinata al rilascio del titolo o dei titoli abilitativi. Termini e modalità esecutive sono stabiliti dalla convenzione che dovrà tenere conto di quanto stabilito con le presenti norme.

5. Fermo restando quanto previsto dalla convenzione in materia di collaudi in corso d'opera, le opere ultimate per ciascuna categoria e/o stralcio funzionale dovranno essere collaudate, a cura e spese del soggetto attuatore, da parte di un tecnico laureato scelto dal Comune fra una terna proposta dal medesimo soggetto attuatore, o alternativamente mediante certificazione di regolare esecuzione e

¹ Si trascrive la disposizione legislativa richiamata. "6. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è attuabile con le modalità di cui all'articolo 7, comma 2, anche ai fini della conformità con le destinazioni prevalenti e compatibili previste dagli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del cinquanta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di cinquanta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli staccati dall'edificio adibito ad abitazione."

² Si trascrive la disposizione normativa richiamata. "2. Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Gli usi relativi all'istruzione privata, al servizio all'anziano o alla famiglia, all'e-commerce, alla telefonia ed all'informatica in genere sono compatibili con qualsiasi classificazione della "Attività terziaria" di cui al punto 3 del precedente comma."

conformità al progetto, emessa dal Direttore dei Lavori. L'alternativa è valutata in analogia con il Codice dei contratti in relazione alla tipologia di opere e/o al loro costo.

6. Il Comune, in caso di incompleta attuazione delle opere di urbanizzazione di cui ai commi precedenti, come disciplinate dalla convenzione e previa diffida, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse con acquisizione delle aree occorrenti ed a spese degli inadempienti anche mediante escussione delle garanzie fideiussorie di cui all'art. 10 della convenzione medesima.

7. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 11, commi 1, 2 e 4³, della l. r. 17/2008 in quanto ogni spazio di parcheggio ha consistenza inferiore a cinquanta posti auto. Gli stessi saranno dimensionati nel rispetto delle disposizioni di all'articolo 3, co. 4,⁴ del R. R. 9/2008.

8. La quantificazione e localizzazione delle vasche di raccolta e del relativo sistema di distribuzione delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici, nel rispetto delle disposizioni e del dimensionamento di cui all'articolo 9 della l. r. 17/2008, saranno stabilite con i progetti edilizi dei singoli lotti. È fatto obbligo, in ogni caso, di procedere alla raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture dei singoli edifici ricorrendo le condizioni di cui al richiamato articolo 9, commi 5, 6 e 7⁵.

Articolo 8 - CONVENZIONE

1. La convenzione individua, a carico del soggetto attuatore, le categorie di opere di urbanizzazione da eseguire ed individuate nei precedenti articoli nonché i tempi e le modalità di esecuzione, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni in caso di inadempienza fermo restando quanto stabilito, in materia di scomputo o monetizzazione, nei precedenti articoli 6 e 7.

2. Nella convenzione dovrà essere dato atto dell'asservimento di cui al precedente articolo 1, co. 4, nonché della servitù di passaggio a favore dell'area esterna al perimetro dell'Ambito costituita con l'atto pubblico richiamato nel medesimo comma.

3. Il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 62, co. 12, delle NTA del PRG, ha la facoltà, a

³ Per agevolare la lettura delle presenti NTA si trascrivono le disposizioni richiamate. «**Art. 11 (Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio)**

1. La realizzazione dei parcheggi deve garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti.

2. Nella realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza non superiore a cinquanta posti auto, dopo la necessaria raccolta delle acque piovane è ammessa l'immissione nel sistema fognario delle acque chiare o, in alternativa, la dispersione diretta nel terreno a condizione che in corrispondenza del punto di dispersione sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità media del terreno.

3. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile e capienza pari o superiore a cinquanta posti auto è obbligatoria la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.

4. Per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale permeabile è ammessa la dispersione diretta nel terreno delle acque piovane solamente a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno. - omissis»

⁴ Per agevolare la lettura delle presenti NTA si trascrive la disposizione richiamata. «**Art. 3 (Superficie per opere di urbanizzazione primaria)** - omissis - 4. Per spazi di sosta o di parcheggio, si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al trenta per cento della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta ha dimensione minima di metri lineari 2,50 per 5,50. Le corsie di manovra hanno dimensione minima pari a metri lineari 3,50 e metri lineari 6,00, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra è resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).»

⁵ Per agevolare la lettura delle presenti NTA si trascrivono le disposizioni richiamate. «**Art. 9 ((Recupero dell'acqua piovana)**
omissis

5. Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;

b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenziali all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.

6. In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.

7. In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

omissis"

suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree disciplinando termini e modalità per il recupero delle spese.

4. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione dovrà essere prestata fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti secondo termini e modalità stabiliti con l'art. 10 della convenzione.

Articolo 9 - PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Per ciascun lotto la tabella inserita nell'Elaborato 3 stabilisce «Altezza massima» ed «Altezza limite». Per «Altezza massima» si intende quella valutata secondo il disposto dell'articolo 18 del R. R. 9/2008 e la dimensione è stabilita in metri 7,50. Per «Altezza limite», stabilita ai fini del nulla osta dell'ENAC, si intende quella valutata tenendo conto di ogni elemento che costituisce la sagoma dell'edificio, intesa come ingombro complessivo e, diversamente da quanto stabilito dall'articolo 12 del R. R. 9/2008, comprende anche gli eventuali impianti tecnici e tecnologici; la dimensione è quella riportata per ciascun lotto nella richiamata tabella inserita nell'Elaborato 3. Per la valutazione di entrambi i parametri si deve tenere conto di quanto stabilito nel precedente articolo 4, comma 5, in materia di «*Qs*».

2. In base al richiamato nulla osta dell'ENAC l'installazione di gru o altri impianti provvisori deve rispettare l'altezza, valutata come stabilito al precedente articolo 4, comma 5, di seguito riportata:

- metri 10,00 per il lotto 1;
- metri 11,00 per i lotti 2 e 6;
- metri 12,00 per i lotti 3, 5 e 7;
- metri 13,00 per i lotti 4, 8 e 9;
- metri 14,00 per il lotto 10;
- metri 15,00 per il lotto 11.

3. Le altezze di cui al comma precedente possono essere superate previo procedimento di valutazione di compatibilità con l'ENAC.

4. Per la progettazione e l'edificazione nell'ambito del P. A. oggetto delle presenti NTA, fermo restando quanto disposto negli articoli che precedono circa le sistemazioni esterne, la consistenza e l'ubicazione degli edifici, dovranno essere rispettate anche le prescrizioni che seguono:

- a) i progetti debbono essere corredati da elaborati idonei a stabilire in maniera univoca la quota del piano di campagna attuale e di progetto. Su tali elaborati si dovrà fondare la dimostrazione del rispetto dell'altezza limite come in precedenza definita e disciplinata. Gli elaborati dovranno altresì individuare l'ubicazione e la consistenza dei manufatti di cui al precedente comma 2;
- b) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici, devono essere previsti spazi di parcheggio privato nella misura prevista dal R. R. 9/2008 anche in relazione alla o alle destinazioni d'uso previste;
- b) nell'ambito dei lotti è consentita la realizzazione di locali parzialmente o totalmente interrati da destinare al servizio delle destinazioni d'uso in progetto nonché ad autorimesse pertinenziali. Per i distacchi tra edifici, dai confini e dalle strade si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al R. R. 9/2008. In particolare è consentita l'edificazione di locali completamente interrati - rispetto alla «*Qs*» - fino a metri 1,50 dal confine tra i lotti o con i percorsi pedonali per gli accessi privati mentre per detti locali il distacco minimo, rispetto al confine con gli spazi di verde e parcheggio, è stabilito in metri 3,00. In caso di edificazione unitaria su due o più lotti o su lotti della medesima proprietà o previa convenzione registrata e trascritta i locali di che trattasi possono essere edificati fino al confine;
- c) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici o comuni (viabilità carrabile/pedonale/ciclabile, parcheggi, verde), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura, o in ferro con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità. La realizzazione è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto riferito almeno ad uno stralcio funzionale attuativo. Detto progetto può essere presentato

congiuntamente o disgiuntamente da quello esecutivo delle opere di urbanizzazione fermo restando che deve essere approvato prima della utilizzazione edificatoria dei lotti. L'avvenuta approvazione non è subordinata al rilascio di un titolo ma si sostanzia come una integrazione alle presenti NTA con conseguente vincolo di conformazione in sede di progettazione ed esecuzione degli edifici;

- d) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto presentato ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo, comunque denominato;
- e) le essenze arboree ed arbustive da porre a dimora nelle aree verdi private e nelle aree pubbliche (infrastrutture e dotazioni territoriali) dovranno essere individuate tra quelle risultanti dall'allegato «C» alle NTA del PTCP nella tabella riferita agli «*ambiti vallivi*»;
- f) il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da indicare nei particolari di cui al successivo articolo 10 perseguendo l'omogeneità almeno nell'ambito di uno stralcio funzionale attuativo;
- g) la consistenza delle superfici per destinazioni diverse dalla residenza è ricompresa nella superficie utile coperta (Suc) massima attribuita ai lotti e non in aggiunta;
- h) è consentita una diversa distribuzione della Suc massima rispetto a quella risultante dalla tabella inserita nell'Elaborato 3 per ciascun lotto. La diversa attribuzione deve essere mantenuta entro il venti per cento di quella massima e purché le istanze per il rilascio dei singoli titoli abilitativi siano depositate contestualmente ed ottengano la necessaria approvazione quale presupposto di fattibilità. L'attuazione dei singoli interventi potrà anche essere differita nel tempo;
- i) nelle aree libere dei lotti è consentita la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R. R. 3/11/2008, n. 9, in coerenza con le previsioni del «*Foglio normativo*» e nello specifico per gli usi Ap1 - Ap2 - Ap5;
- l) la superficie di suolo permeabile è stabilita, ai sensi dell'art. 10 della l. r. 17/2008, nella misura minima del sessanta per cento (60%) di quella libera da costruzioni in ciascun lotto.

5. Agli eventuali manufatti connessi alle opere infrastrutturali a rete si applicano le disposizioni di cui all'art. 28, co. 4⁶, delle vigenti N.T.A. del PRG '97 sia in materia di ubicazione che di distacchi. Per i manufatti tecnologici aventi la medesima finalità ed un'altezza inferiore a metri 1,80 ubicazione e distacchi sono definiti con il progetto delle opere di urbanizzazione. Qualora i manufatti di cui al precedente periodo siano posti al servizio di singoli insediamenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 21 del R. R. 9/2008.

6. L'ubicazione dei manufatti di cui al primo periodo del precedente comma sarà definita con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, anche in relazione agli eventuali stralci attuativi. Il progetto dovrà essere corredato del nulla osta o parere favorevole del soggetto gestore del servizio.

Articolo 10 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso a costruire 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 disposizioni e prescrizioni di cui ai precedenti articoli, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali ed i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti già esistenti.

⁶ Per agevolare la lettura delle presenti NTA si trascrive la disposizione richiamata. «Articolo 28 - Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto - omissis - 4. Le cabine ENEL, TELECOM ed ASM nonché le cabine e gli impianti consortili della Bonificazione, devono essere, di norma, realizzate all'interno di nuovi fabbricati. Qualora, per ragioni tecniche, ciò non sia possibile, esse possono essere realizzate all'esterno, in qualsiasi zona purché ciò non sia in contrasto con i principi informativi del PRG '97 (contrasto con la viabilità di piano, etc.). L'esecuzione delle cabine e degli impianti consortili, fermo restando l'ottenimento di eventuali specifici nulla osta necessari, è subordinata al rilascio da parte del Comune di specifico titolo abilitativo nonché al rispetto dei distacchi previsti per il tessuto o paesaggio nel quale ricadono. - omissis»

**Articolo 11 -
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 il proprietario o il committente, se diverso dal proprietario, o il costruttore o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all’art. 5 della l. r. 3/11/2004, n. 21, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco 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 vigente normativa di settore.

**Articolo 12 -
VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO**

1. Il Piano Attuativo di cui alle presenti NTA ha validità decennale a decorrere dal momento della pubblicazione nel BUR della delibera di approvazione.

**Articolo 13 -
NORMA DI RINVIO**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G. '97, al vigente regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti in materia di insediamenti residenziali e/o diversi dalla residenza nonché di sanzioni degli illeciti edilizi.

2. Il P.A. disciplinato dalle presenti NTA non presenta i requisiti previsti dall’art. 20, co. 1, lett. a), l. r. 1/2004 per poter realizzare la nuova edificazione con il procedimento della S.C.I.A..

□ - □ - □ - □ - □ - □