



COMUNE DI FOLIGNO



AMBITO N. 10a- IL CANNETO PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA CON PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAV. N.
------------------------------	---------

Data: MARZO 2019	Rapp.:
Aggiornamenti: MAGGIO 2020-DICEMBRE 2022	

Coordinamento generale

PROGETTAZIONE:

Progettazione architettonica: Arch. Gianluca Maiuli

Progettazione urbanizzazioni

Coordinatore per la sicurezza

Indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche

Rilievi topografici

Valutazione clima e impatto acustico



SOMMARIO

Articolo 1	DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
Articolo 2	LEGISLAZIONI E NORMATIVE.....	2
Articolo 3	ELENCO DEGLI ELABORATI.....	2
Articolo 4	DESTINAZIONI CONSENTITE - COMPARTI.....	2
Articolo 5	ASSETTO URBANISTICO LOTTI TIPOLOGIE EDILIZIE	3
Articolo 6	CESSIONI 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	QUOTA IMPOSTA DEGLI EDIFICI	8
Articolo 11	PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	8
Articolo 12	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	8
Articolo 13	BARRIERE ARCHITETTONICHE	8
Articolo 14	RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO	9
Articolo 15	VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA.....	9
Articolo 16	NORMA DI RINVIO.....	9

Articolo 1 **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE** **AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (**N.T.A.**) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area individuata dal P.R.G. '97 come zona **UT/SUDV** (Ambito di Strutturazione Urbana a Dominante Verde) denominata **Ambito n. 10 - A "IL CANNETO"**.
2. Lo strumento attuativo dettaglia le previsioni contenute sia nel Foglio Normativo che in quello Prescrittivo conformemente alle previsioni del PRG '97
3. Lo strumento attuativo individua inoltre le destinazioni d'uso ammesse sia in via esclusiva che in via alternativa. Le urbanizzazioni primarie previste costituiscono il progetto preliminare e la loro esecuzione resta subordinata all'approvazione del progetto definitivo. Lo strumento attuativo definisce solo tracciati, utilizzazioni e fattibilità per l'allacciamento alle infrastrutture generali esistenti esterne al comparto in progetto.
4. Le aree demaniali ubicate all'interno del comparto oggetto delle presenti norme non concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria. La potenzialità insediativa (SUC) risultante dal "Foglio Normativo" è pari a mq. 8.844 predeterminata in valore assoluto su l'intera superficie territoriale di mq. 35.398. La potenzialità insediativa (SUC) considerata nel presente strumento attuativo è di mq. 6.151,50 riferita alle sole superfici territoriali per le quali le proprietà intendono attivarsi pari a mq. 24.606,00.

Articolo 2
LEGISLAZIONI E NORMATIVE

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel Piano Attuativo e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia esclusivamente nell'ambito del comparto dalle stesse interessato.
2. Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie a tutela dell'ambiente e della salute nazionali, regionali e comunali, ancorchè non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A., alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

Articolo 3
ELENCO DEGLI ELABORATI

1. Il presente progetto dell'Ambito n. 10 – A "IL CANNETO" è disciplinato dalle presenti N.T.A. ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione illustrativa generale;
 - Piano Particellare di tutte le proprietà ricadenti nell'Ambito;
 - Piano Particellare delle sole proprietà che intendono attivarsi;
 - Relazione geologica;
 - Dichiarazione del tecnico abilitato attestante la conformità dello strumento attuativo ai sensi dell' Art. 55, comma 1 lett. "e" L.R. 1/2015;
 - Documentazione fotografica;
 - Calcolo Millesimi proprietà che aderiscono;
 - Individuazione Aree oggetto di esproprio;
 - **TAV. 1/12** Catastale – PRG – Inquadramento urbanistico
 - **TAV. 2/12** Rilievo Topografico
 - **TAV. 3/12** Planivolumetrico
 - **TAV. 4/12** Verifica standards urbanistici- scomposizione in lotti e assegnazione SUC
 - **TAV. 5/12** Verifica fattibilità, standards urbanistici proprietà non aderenti
 - **TAV. 6/12** Tipologie edilizie
 - **TAV. 7/12** Opere di urbanizzazione - viabilità
 - **TAV. 8/12** Opere di urbanizzazione - rete fognaria acque bianche e nere
 - **TAV. 9/12** Opere di urbanizzazione – rete di distribuzione idrica e gas
 - **TAV. 10/12** Opere di urbanizzazione – rete di distribuzione linea elettrica e telefonica
 - **TAV. 11/12** Opere di urbanizzazione – pubblica illuminazione
 - **TAV. 12/12** Opere di urbanizzazione – sezione stradale e particolari

Articolo 4
DESTINAZIONI CONSENTITE – COMPARTI

1. Nell'Ambito del Piano Attuativo è consentito l'insediamento delle seguenti attività: residenziale, commerciale, pubblici esercizi ed uffici. Le attività commerciali e di pubblico esercizio possono essere esclusivamente di servizio.
2. In tutti i lotti trova applicazione quanto consentito dall'art. 155 della L.R. 1/2015.
3. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la suddivisione in n. 2 comparti con destinazioni residenziali sia pubblica che privata.

I comparti e la SUC massima realizzabile in ciascuno di essi sono i seguenti:

COMPARTO "A" (Edilizia residenziale pubblica)	SUC.	1001,88 mq
COMPARTO "A" (Edilizia residenziale privata)	SUC.	1860,63 mq
COMPARTO "B" (Edilizia residenziale pubblica)	SUC.	1151,14 mq
COMPARTO "B" (Edilizia residenziale privata-direzionale)	SUC.	2137,85 mq

TOTALE SUC 6151,50 mq.

4. All'interno di ogni comparto, è consentita una modesta traslazione della SUC individuata per ciascun lotto ferma restando quella totale ammessa. La traslazione non potrà superare il 30% (trenta per cento). Fra lotti appartenenti allo stesso comparto è consentita anche la traslazione della SUC residenziale pubblica su qualsiasi lotto, fermo restando quella totale ammessa e purché si tratti d'intervento unitario. Non sono vincolanti le dividenti dei singoli lotti riportati nella cartografia.
5. La destinazione residenziale è sempre ammessa in alternativa a qualsiasi altra salvo che non vi sia espresso divieto derivante dalle disposizioni del Foglio Normativo dell'Ambito sulle percentuali minime obbligatorie da insediare. La destinazione residenziale è ammessa solo nel caso in cui siano rispettate le relative norme di carattere igienico sanitario (dimensionamento dei vani e rapporti aeroilluminanti). 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.

Articolo 5 **ASSETTO URBANISTICO, LOTTI, TIPOLOGIE EDILIZIE**

1. Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto, prevede la suddivisione del suolo destinato all'edificazione in n. 2 aree (comparto A e B) e n. 17 lotti compreso l'edificio esistente.
2. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti e dalle aree.
3. Nelle aree di cui al comma precedente, stanti le loro ridotte dimensioni e il carattere residuale, la eventuale potenzialità edificatoria può essere asservita a favore dell'edificazione della medesima proprietà nell'area adiacente o all'interno dell'ambito; in tale ipotesi dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con il quale l'area interna all'ambito viene destinata alla non edificazione ed area pertinenziale. Il medesimo vincolo dovrà essere imposto qualora la potenzialità insediativa venga asservita a favore di altre aree, interne o esterne all'Ambito fermo restando quanto in proposito stabilito dall'articolo 6, comma 2 del Regolamento Regionale n. 2/2015.
4. Il "lotto" è stato individuato sulla base dei caratteri morfologici, della destinazione di P.R.G. e della distribuzione delle singole proprietà.
5. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto sia dei parametri risultanti dalla tavola n. 4/12 sia dalle disposizioni delle presenti N.T.A.
6. I tipi edilizi di cui alla tavola 6/12 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 Piano con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dalle presenti N.T.A. e dal progetto del Piano Attuativo.
7. Nei lotti è consentito l'insediamento di tipologie uni, bifamiliari, anche a schiera o abbinata e plurifamiliari.
8. Nei lotti ove sono previste, contestualmente, la destinazione residenziale privata e quella pubblica (convenzionata), queste potranno coesistere anche in un unico edificio a condizione che gli alloggi di edilizia pubblica siano oggetto di apposita convenzione, giusta disposizione del punto 10 del DPGR 5/05/1978, n. 347, fatte salve eventuali diverse disposizioni sovraordinate vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.
9. Le attività diverse dalla residenza (direzionale), nei limiti risultanti dalla Tav. 4/12 sono localizzate esclusivamente sui lotti 1 e 2 stralcio B individuati nella medesima tavola per i quali è stata predisposta la doppia verifica degli standard. Sui lotti 1 e 2 la SUC direzionale può essere trasformata in residenziale in quanto sono stati verificati gli standard per ambedue le possibili destinazioni. Rimane inoltre consentita una eventuale traslazione della SUC direzionale all'interno dei lotti dello stesso stralcio B.
10. In merito all'edificio esistente (lotto 17), non sottoposto a vincoli, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del PRG vigente è ammesso un aumento della SUC esistente pari al 20%, per una sola volta nel

periodo di validità del presente Piano applicando le norme del tessuto a mantenimento UC/MR, ad eccezione dell'indice. Pertanto si avrà

- Attuazione diretta - Categorie d'intervento ammesse: MO, MS, MI, O1, RC, RE1, RE2, RE3, RE4 (4), D, DR(18), NE,
- Per le superfici esterne si prevedono le seguenti categorie: SP1, SP2, SP3, SP4, SP5(4)
- Destinazioni d'uso annesse: R1
- Usi aree di pertinenza: Ap1, Ap2, Ap5, Ap6
- Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati ed altezze si rinvia all'art. 9 delle presenti N.T.A.

11. All'interno delle aree individuate come verde privato nella Tav.4/12 (Verifica Standards Urbanistici scomposizione Lotti e Assegnazione SUC), è consentita l'attuazione diretta con la seguente classificazione degli usi e delle attrezzature:

- Ap1 Giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato, piccolo manufatto per ricovero, serre stagionali come definite dall'Art.40 delle N.T.A. - P.R.G.97):
- Ap2 Parcheggio privato;
- Ap5 Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi bocce, campo tennis, piscina, maneggio, etc.);
- IM1 Sentieri;
- IM2 Viabilità carrabile in terra battuta o in breccia;
- IM3 Viabilità carrabile con pavimentazione artificiale;

Articolo 6

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

1. In sede di attuazione dello strumento urbanistico oggetto delle presenti NTA, i proprietari delle aree sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione gratuita delle quantità di verde e parcheggio pubblico ed aree di sedime per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese all'interno del comparto e/o di uno stralcio funzionale attuativo.
2. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standard potranno essere oggetto di modeste variazioni.

Articolo 7 URBANIZZAZIONI

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, sono a totale carico dei proprietari delle aree incluse nel piano, in quota delle Suc afferenti le proprietà, la loro realizzazione potrà essere eseguita anche per stralci funzionali attuativi. Detti stralci sono individuati alla Tav. 4/12 e sono da intendersi come la porzione minima di area nella quale eseguire la totalità delle opere di urbanizzazione oltre a quelle connesse anche relative agli standard, ancorché esterne al singolo stralcio. Per ogni stralcio funzionale in base alla SUC potenziale prevista, sono stati determinati standard di verde pubblico e parcheggio pubblico.
2. L'utilizzazione edificatoria di ogni stralcio funzionale attuativo è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria connesse e funzionali allo stesso come stabilito nel comma precedente. Il rilascio dei permessi a costruire in seno a ciascun lotto o area è subordinato al rilascio del permesso a costruire afferente le opere di urbanizzazione primaria dello stralcio in cui ricade.
3. Il piano attuativo di cui alle presenti NTA si conforma come di "iniziativa mista" per il combinato disposto dell'art. 62, co. 5, delle NTA del PRG '97 e dell'art. 22, co. 3, della L.R. 11/2005. Per

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione trovano quindi applicazione le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia ed in particolare quelle di cui: all'art. 23 della legge 1150/1942; dell'art. 27, co. 5, della legge 166/2002; al DPR 327/2000; alla l. r. 7/2011 e dell'art. 54 e 231 della L.R. 1/2015.

4. Le opere di urbanizzazione primaria, incluse quelle per l'attrezzamento delle aree destinate a standard, sono eseguite in conformità al progetto esecutivo che dettaglierà le indicazioni delle tavole grafiche allegata al piano attuativo, costituenti il progetto preliminare, sia per l'intero che per stralci funzionali attuativi. L'esecuzione è subordinata, oltre agli adempimenti relativi all'acquisizione delle aree di cui al comma successivo, 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. Qualora l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente comporti il procedimento di acquisizione mediante esproprio delle aree necessarie e funzionali, il rilascio del titolo abilitativo resta subordinato all'avvio del medesimo procedimento. Nel caso in cui la disponibilità delle aree sia elemento imprescindibile per l'esecuzione delle opere infrastrutturali il titolo abilitativo sarà rilasciato solo dopo l'avvenuta immissione nel possesso delle aree interessate.
6. Fermo restando quanto previsto dalla convenzione in materia di collaudi in corso d'opera, le opere ultimate per ciascuna categoria e/o stralcio funzionale attuativo dovranno essere collaudate a cura e spese del soggetto attuatore da un tecnico laureato, o alternativamente mediante certificazione di regolare esecuzione e conformità al progetto, emessa dal Direttore dei Lavori.
7. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 4 è subordinata alla stipula della convenzione, previa costituzione di un consorzio quando si sia in presenza di più proprietari. Per l'esecuzione delle ridette opere, siano esse relative all'intero comparto che a singoli stralci funzionali attuativi, trova applicazione la legislazione richiamata nel comma 3 con le precisazioni di cui al successivo art. 8.
8. I costi di urbanizzazione e di acquisizione mediante esproprio, ove necessario, saranno ripartiti in base alla potenzialità insediativa di ciascuno stralcio funzionale attuativo o con diverse modalità definite con lo statuto del consorzio.
9. I proprietari non aderenti al consorzio sono tenuti a corrispondere un contributo di costruzione sulle opere primarie pari al costo di quelle eseguite comprensivo di quello per le aree espropriate. Il Comune una volta introitato tale importo lo restituirà ai soggetti che hanno eseguito le urbanizzazioni fatta eccezione per la quota corrispondente all'incremento generale dell'utenza. In luogo di tale procedimento può essere prodotta dichiarazione liberatoria da parte dei soggetti esecutori delle opere di urbanizzazioni. Per quanto attiene il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione si applicano le disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.
10. 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 indicate in convenzione.
11. Il Comune di Foligno si riserva la facoltà, in ogni momento, di attuare in tutto o in parte l'urbanizzazione dei lotti ricompresi nel Piano Attuativo, acquisendo ed urbanizzando le aree a destinazione pubblica. I proprietari in questo caso restano obbligati a corrispondere al Comune di Foligno tutte le spese sostenute, opportunamente rendicontate, per la realizzazione delle opere e per l'attrezzamento delle aree pubbliche.
12. In sede di valutazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione potranno essere individuate delle opere che, ancorché esterne al comparto, si rendono indispensabili per la funzionalità della viabilità e/o delle reti infrastrutturali.
13. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di ciascuno stralcio funzionale attuativo dovrà provvedere alla 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 32 del R.R. n. 2/2015. 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 32 del R.R. n. 2/2015.

Articolo 8 CONVENZIONE

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori, le categorie di opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, interne al comparto o verso interne e connesse ad uno stralcio attuativo funzionale,

- che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e le modalità di cessione gratuita al Comune.
2. Il Comune notifica ai proprietari, individuabili anche in base alle risultanze catastali, l'avvenuta approvazione del Piano Attuativo assegnando un termine di giorni trenta (30) decorrenti dall'efficacia dello stesso (pubblicazione nel BUR). Entro tale termine i proprietari devono manifestare la volontà di aderire o meno al consorzio già costituito ovvero di voler procedere alla realizzazione di uno o più degli stralci funzionali attuativi individuati.
 3. Il consorzio già costituito ed eventualmente integrato ovvero quello o quelli di nuova costituzione, sottoscrivono la convenzione e successivamente il Comune procede, nei confronti dei soggetti che non hanno aderito, alla diffida di cui all'art. 27, co. 5, della legge 166/2002.
 4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni posto con la diffida di cui al comma precedente, stante l'assenza di adesione alla convenzione, il soggetto che l'ha sottoscritta consegue la piena disponibilità degli immobili necessari per l'urbanizzazione o l'utilizzazione dello stralcio funzionale attuativo ed è abilitato a promuovere la procedura espropriativa a proprio favore delle aree dei proprietari non aderenti. Il procedimento è quello disciplinato dalla l. r. 7/2011.
 5. Il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 62, co. 12, delle NTA del PRG, ha la facoltà a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree disciplinando termini e modalità per il recupero delle spese.
 6. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione gli obbligati dovranno prestare fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti secondo termini e modalità stabiliti dalla convenzione. La fideiussione sarà prestata da ciascun proprietario per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa ad esso carico, in base alla Suc potenziale ad esso spettante o con diverse modalità definite con lo statuto del consorzio.

Articolo 9 PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Per la progettazione e l'edificazione nell'ambito del presente Piano Attuativo, le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 3 mq. di Suc ove diversamente non soddisfatto, deve essere dimostrato in sede di utilizzazione edificatoria;
 - b) nell'ambito dei lotti è consentita la realizzazione di locali parzialmente o totalmente interrati da destinare a locali residenziali, di servizio alla residenza e garage privati. Per i distacchi tra edifici, dai confini e dalle strade si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al R.R. n.2/2015; in particolare rimane consentito il distacco minimo di ml. 3.00 per l'edificazione entro terra dagli spazi di verde e parcheggio pubblico mentre, il distacco minimo fra lotti privati per l'edificazione di locali completamente interrati, è consentita fino al confine tra i lotti. In particolare il distacco minimo per l'edificazione entro e fuori terra da tutte le strade pubbliche interne all'ambito è di ml. 5 mentre per le strade private, anche di uso pubblico, il distacco minimo fuori terra è di ml. 5 e entro terra di ml. 1,5.
 - c) l'altezza massima consentita per gli insediamenti è pari a ml 7,5. Possono eccedere da tale limite i camini, i volumi tecnici, l'altezza massima è elevabile a ml 10 per la realizzazione di altane e torrioni della superficie che non ecceda del 60% della superficie coperta dell'edificio. Per gli edifici dove è prevista in tutto o in parte l'edilizia residenziale pubblica l'altezza massima è elevabile a ml 10 senza limitazioni della superficie coperta.
 - d) I lotti n. 15 e 16 sono parzialmente interessati al piano di rischio aeroportuale zona B e zona C ma, l'altezza limite prevista intesa come ingombro complessivo comprendente anche gli eventuali impianti tecnici e tecnologici, installazione di gru o altri impianti provvisori, in questi lotti è

inferiore a quella indicata dall'ENAC facendo riferimento alla valutazione di dettaglio risultante dalle sezioni per il vicino Ambito n. 29 denominato "Intramezzi"

- e) Possono eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli elementi necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi, i condotti, le canalizzazioni connesse agli impianti tecnologici e i volumi tecnici in genere, che dovranno però essere indicati nei progetti edilizi al fine di valutare l'armonico inserimento. Possono inoltre eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli aggetti, i balconi, le coperture o pensiline aventi carattere ornamentale e comunque con un aggetto non superiore a ml. 2.00 oltre il limite stabilito.
 - f) Gli allacci ai servizi di urbanizzazione saranno predisposti con appositi manufatti in prossimità delle recinzioni di ogni lotto anche nelle strade previste come private di uso pubblico.
 - g) I contatori delle utenze e delle forniture di fluidi energetici (gas metano, acqua, etc...) dovranno essere posti al limite di proprietà dell'edificio di competenza, in prossimità della sede stradale compatibilmente al percorso di adduzione delle reti di distribuzione principale previste al di sotto della sede stradale stessa.
 - h) Gli accessi carrabili ai lotti sono quelli previsti nelle tavole di progetto ma, a seconda dello sviluppo dei progetti edilizi potranno essere eliminati, aumentati o traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni, fermo restando il limite massimo di 2 ogni lotto secondo le prescrizioni previste nella tav. 4/12. Gli accessi carrabili, previsti nelle strade private di uso pubblico, potranno essere realizzati a filo con il limite di proprietà senza l'arretramento di 4mt.
 - i) Le caratteristiche costruttive delle strade private previste negli elaborati grafici dovranno essere precisate nel progetto di utilizzazione del lotto o dei lotti interessati e la loro realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli edifici.
 - j) Le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale/ciclabile, parcheggi, verde pubblico), 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 e può riguardare anche una sola parte delle stesse fermo restando che deve essere approvato prima della utilizzazione edificatoria dei lotti. Le recinzioni degli insediamenti prospicienti strade private di uso pubblico non sono subordinate al rilascio di un titolo edilizio.
 - k) in sede di realizzazione dei progetti edilizi è consentita ampia facoltà ai progettisti in ordine alle soluzioni progettuali, alle soluzioni sui paramenti esterni e alle soluzioni di copertura, da definire in sede di progetto esecutivo. E' consentito pertanto l'utilizzo di paramenti in legno, pietra, mattone ferro o altro materiale idoneo con ampia libertà espressiva da parte dei progettisti.
 - l) nelle aree libere dei lotti è consentita la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del R.R. 2/2015, in coerenza con le previsioni del foglio normativo e nello specifico per le utilizzazioni Ap1 - Ap2 - Ap5;
 - m) la superficie di suolo permeabile, ai sensi dell'art. 33 del R.R. n.2/2015, è stabilita per gli interventi edilizi di nuova costruzione, nella misura minima del quaranta per cento (40%) della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni entro e fuori terra.
2. Ai manufatti connessi alle opere infrastrutturali a rete si applicano le disposizioni di cui all'articolo 28, co. 4, delle vigenti NTA 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 2.00 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. 2/2015.

3. L'ubicazione dei manufatti di cui al primo periodo del precedente comma sarà definita con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, anche con specifici stralci funzionali attuativi. Il progetto dovrà essere corredato del nulla osta o parere favorevole del soggetto gestore del servizio.
4. In tutte le aree oggetto delle presenti norme sono vietati l'insediamento e lo svolgimento di attività che possano recare pregiudizio alle acque superficiali o sotterranee destinate al consumo umano.

Articolo 10
QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di spiccatto (Qs) degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze ai sensi della vigente regolamentazione, è stabilita, stante anche la presenza dei marciapiedi, in 40 cm. sopra la quota dell'asse della strada pubblica prospiciente il lotto interessato dall'intervento o in 30 cm. sopra la quota del marciapiede più alto prospiciente il lotto interessato. In particolari condizioni di dislivello o di difficoltà di allaccio ai servizi, da documentarsi al momento della presentazione del progetto edilizio, può comunque essere assegnata una diversa quota da parte del competente Servizio dell'Area "Governo del Territorio".
2. Resta facoltà del progettista posizionare il primo piano interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale alla destinazione d'uso o funzione dei locali, nel rispetto comunque delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle altezze massime consentite.

Articolo 11
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 prescrizioni di cui ai precedenti articoli, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati.

Articolo 12
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del Piano Attuativo disciplinato dalle presenti norme, sono soggetti a contributo di costruzione secondo le determinazioni comunali in applicazione della Legge Regionale 1/2015 art. 131 - 132 - 133 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 13
BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. In sede di progettazione architettonica esecutiva, 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 14
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, 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 normativa vigente.

Articolo 15
VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA

1. Il Piano Attuativo di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale a decorrere dal momento della pubblicazione nel BUR della libera di approvazione.

Articolo 16
NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G., al vigente regolamento Edilizio, alla L.R. n. 1/2015 e successivi aggiornamenti, al R.R. n. 2/2015, e a tutte le altre normative vigenti in materia di insediamenti residenziali nonché di sanzioni degli illeciti edilizi.
2. Il Piano Attuativo, disciplinato dalle presenti norme, non presenta i requisiti previsti per poter realizzare le nuove edificazioni con il procedimento della S.C.I.A. art. 124 e 125 della L.R. 1/2015.
3. Le varianti al Piano Attuativo anche relative al posizionamento degli standard, ferma restando la consistenza degli stessi, potranno essere richieste ed approvate senza che possano essere formulate obiezioni od osservazioni da parte di eventuali soggetti che fossero nel frattempo subentrati al soggetto attuatore. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.
4. Le varianti che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici o nelle presenti norme e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti possono essere presentate dal soggetto attuatore o da suoi aventi causa a ciò autorizzati. Non possono essere oggetto di variante al Piano Attuativo le aree destinate alla circolazione stradale previste nel Foglio Prescrittivo dell'Ambito in quanto tale fatto comporta variante allo strumento urbanistico generale. Sono invece consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedano modeste variazioni alla conformazione degli spazi non destinati all'edificazione secondo le schede d'Ambito ferma restando la dotazione minima di tali aree senza che ciò comporti variazione della convenzione.
5. Non sono considerate varianti e pertanto attuabili senza modifica della convenzione, purché siano conformi alla disciplina del PRG '97, alle schede d'Ambito, alle presenti norme e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti, e quindi non vincolanti, negli elaborati grafici, sempre nel rispetto delle distanze legali, nonché le traslazioni di cui al precedente articolo 3;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni ad un comparto;
 - c) lo spostamento dei passi carrai ove previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

6. Le variazioni di cui al comma precedente, che dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità dello strumento attuativo così come stabilita dalla legislazione vigente.

