



COMUNE DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA
Corso Cavour, 89



**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
"ex Zona C8 in frazione Borroni"**

**VARIANTE N. 1
AL PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
(EX VARIANTE N. 3 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proposta di modifica e testo coordinato

ELAB.

B

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE: arch. Anna CONTI

GRUPPO DI LAVORO: geom. Luca PIERSANTI, geom. Gaetano MEDORINI, geom. Andrea BROCCOLO,
p.i. Pier Giorgio METELLI, sig.ra Franca MESA

IL DIRIGENTE DELL'AREA: ing. Amleto DI MARCO

DATA: Febbraio 2014

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
RELATIVO ALL'AREA EX. COMPARTO C8 IN LOC. BORRONI**

**PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
VARIANTE N. 1**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO CON MODIFICHE**

<p style="text-align: center;">Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</p> <p>1.1 Il PPE del comparto in località Borroni è disciplinato dalle presenti NTA e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche: - zona a volumetria definita "C8"; parcheggi pubblici di PRG "F9"; viabilità di PRG; attrezzature sportive e ricreative "F7"; servizi cittadini "F1".</p> <p>1.2 La zona oggetto del PPE è ricompresa tra la strada comunale di Borroni, la strada vicinale di Borroni, la strada vicinale di S. Biagio e risulta meglio individuata nella Tavola 1/5.</p>	
<p style="text-align: center;">Articolo 2 LEGISLAZIONE E NORMATIVE</p> <p>2.1 I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel PPE e nelle presenti NTA hanno efficacia nell'ambito del comparto oggetto dello strumento urbanistico attuativo.</p> <p>2.2 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 e laddove non espressamente disciplinate, alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.</p> <p>2.3 Fatti salvi gli interventi da realizzare nei lotti dal n. 1 al n. 10, per i quali la potenzialità edificatoria da verificare resta espressa in termini volumetrici e conteggiata come previsto dall'articolo 26 del regolamento regionale n. 9/2008, i parametri edilizi degli interventi previsti nell'area 1 (lotto 11), nell'area 2 e nell'area 3 saranno determinati sulla base del citato regolamento regionale n. 9/2008, in termini di superficie utile complessiva (Suc).</p>	
<p style="text-align: center;">Articolo 3 ZONA RESIDENZIALE "C8"</p> <p>3.1 Il PPE, già approvato in variante al PRG, prevede un nuovo azzonamento denominato zona "C8" per la cui disciplina viene integrato l'art. 35 delle vigenti NTA.</p> <p>3.2 All'art. 35 delle NTA approvate con D.P.G.R. n° 287 dell'1/6/84 è aggiunto il seguente paragrafo: "Zona C8 - comparto a volumetria definita pari a mc. 25.900; altezza massima = ml 10,50. In materia di distanze valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle NTA del PRG salvo specifica diverse previsioni. Le quantità</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 3 ZONA RESIDENZIALE "C8"</p> <p>3.1 Il PPE, già approvato in variante al PRG, prevede un nuovo azzonamento denominato zona "C8" per la cui disciplina viene integrato l'art. 35 delle vigenti NTA.</p> <p>3.2 All'art. 35 delle NTA approvate con D.P.G.R. n° 287 dell'1/6/84 è aggiunto il seguente paragrafo: "Zona C8 - comparto a volumetria definita pari a mc. 25.900; altezza massima = ml 10,50. In materia di distanze valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle NTA del PRG salvo specifica diverse previsioni. Le quantità</p>

<p>degli spazi di verde e parcheggio pubblico primari sono quelli previsti dall'art. 35 delle NTA In tale zona è esclusa ogni attività industriale o artigianale non compatibile con la residenza".</p> <p>3.3 L'aggiornamento conseguente alla variante urbanistica approvata in relazione al PAVI, è disciplinato sia dalle presenti norme che dagli elaborati grafici costituenti la variante n. 3.</p>	<p>degli spazi di verde e parcheggio pubblico primari sono quelli previsti dall'art. 35 delle NTA In tale zona è esclusa ogni attività industriale o artigianale non compatibile con la residenza".</p> <p>3.3 L'aggiornamento conseguente alla variante urbanistica approvata in relazione al PAVI, è disciplinato sia dalle presenti norme che dagli elaborati grafici costituenti la variante n. 3 <i>e quelle successivamente apportate al progetto di aggiornamento.</i></p>
--	---

Articolo 4 PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE	
4.1 Il PPE è stato redatto con previsioni planivolumetriche, e prevede la deroga delle distanze di alcuni edifici da spazi pubblici interni al comparto e/o tra edifici del tipo a schiera. Tali previsioni, riportate nelle tavole 2 e 5 della variante n. 2, prevalgono sulle disposizioni delle vigenti NTA del P.R.G. Nei casi non espressamente previsti la distanza minima dal confine è fissata in ml 5,00.	invariato
Articolo 5 DESTINAZIONI CONSENTITE	
5.1 Nell'ambito del PPE è consentito l'insediamento di attività residenziali, commerciali, nonché attrezzature pubbliche. E' esclusa ogni attività produttiva sia artigianale che industriale. Le attività commerciali debbono trovare collocazione all'interno dell'area individuata come "mercato di quartiere".	invariato
Articolo 6 LOTTI	
6.1 Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto, prevede la suddivisione della zona "C8" oggetto del PPE in n. 10 lotti, cui si aggiunge quello individuato come "Area 1" nella variante n. 3. 6.2 L'edificazione all'interno dei lotti con i relativi parametri urbanistici risultano disciplinati dagli elaborati grafici e dalle presenti NTA. 6.3 Lo schema di utilizzo dei lotti indicato nelle tavole grafiche è da ritenersi vincolante solo per ciò che riguarda i fili fissi. 6.4 I tipi edilizi di cui alla tavola n. 5, della stesura previgente, sono da considerarsi vincolanti come riferimento tipologico mentre lo schema progettuale è del tutto indicativo. 6.5 In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia prevista dal PPE con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare all'interno del massimo ingombro e nel rispetto dei "fili fissi" e distanze. 6.6 I parametri edilizi dei singoli lotti, o aree, sono quelli risultanti dagli elaborati grafici costituenti il piano attuativo.	invariato
Articolo 6bis ATTUAZIONE IN SICUREZZA IDRAULICA DELL'AREA 1 (LOTTO 11), DELL'AREA 2 E DELL'AREA 3	Articolo 6bis ATTUAZIONE IN SICUREZZA IDRAULICA DELL'AREA 1 (LOTTO 11), DELL'AREA 2 E DELL'AREA 3

6bis.1	Le disposizioni di cui al presente articolo valgono espressamente per quanto riguarda l'attuazione nell'area 1 (lotto 11), nell'area 2 e nell'area 3, nelle quali i nuovi edifici da costruire dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, rispettando le prescrizioni riportate nella verifica di compatibilità idraulica allegata al piano attuativo.	6bis.1	Le disposizioni di cui al presente articolo valgono espressamente per quanto riguarda l'attuazione nell'area 1 (lotto 11), nell'area 2 e nell'area 3, nelle quali i nuovi edifici da costruire dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, rispettando le prescrizioni riportate nella verifica di compatibilità idraulica allegata al piano attuativo.
6bis.2	Per garantire la sicurezza idraulica, non è consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici.	6bis.2	Per garantire la sicurezza idraulica, non è consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici.
6bis.3	Contestualmente all'attuazione dell'area 1 (lotto 11), dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP8, VP2 e VP4; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 218,30 s.l.m., ovvero posizionata a +1,50 ml. rispetto al piano strada medio di via Borroni ed a +0,50 ml rispetto al piano strada medio del ramo sud-est di via Monte Pizzuto.	6bis.3	Contestualmente all'attuazione dell'area 1 (lotto 11), dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP8, VP2 e VP4; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 218,30 s.l.m., ovvero posizionata a +1,50 ml. rispetto al piano strada medio di via Borroni ed a +0,50 ml rispetto al piano strada medio del ramo sud-est di via Monte Pizzuto. <i>Per tale lotto le aree individuate come "verde di arredo stradale" sono a carattere pertinenziale e concorrono alla formazione di quelle di cui al successivo articolo 14, comma 3, lettera a (suolo permeabile).</i>
6bis.4	Contestualmente all'attuazione dell'area 2, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP6 ed F9, nonché VP1 e VP5; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 220,45 s.l.m., ovvero posizionata a +0,50 ml. rispetto al piano strada medio della traversa di via Monte Pennino.	6bis.4	Contestualmente all'attuazione dell'area 2, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP6 ed F9, nonché VP1 e VP5; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 220,45 s.l.m., ovvero posizionata a +0,50 ml. rispetto al piano strada medio della traversa di via Monte Pennino.
6bis.5	Contestualmente all'attuazione dell'area 3, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP7 e VP3; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 220,45 s.l.m., ovvero posizionata a +0,65 ml. rispetto al piano strada medio della traversa di via Monte Pennino.	6bis.5	Contestualmente all'attuazione dell'area 3, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP7 e VP3; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 220,45 s.l.m., ovvero posizionata a +0,65 ml. rispetto al piano strada medio della traversa di via Monte Pennino.
6bis.6	In luogo del volume potenzialmente sottratto all'invaso dalle nuove edificazioni, dovranno essere realizzate delle compensazioni posizionate nelle aree di verde di cui sopra, ed in particolare una depressione mediamente pari a ml. 0,60 per le aree	6bis.6	In luogo del volume potenzialmente sottratto all'invaso dalle nuove edificazioni, dovranno essere realizzate delle compensazioni posizionate nelle aree di verde di cui sopra, ed in particolare una depressione mediamente pari a ml. 0,60 per le aree

	mediamente pari a ml. 0,60 per le aree individuate come VP1 e VP5, mediamente pari a ml. 0,50 per l'area VP3 e mediamente pari a ml. 0,30 per le aree VP2 e VP4.	individuate come VP1 e VP5, mediamente pari a ml. 0,50 per l'area VP3 e mediamente pari a ml. 0,30 per le aree VP2 e VP4.
6bis.7	Dovrà essere dimostrata la preservazione dei corridoi idraulici tra edifici, evitando i cosiddetti "cul de sac", nonché porre in atto gli accorgimenti tecnologici tesi a ridurre il danno temibile all'impiantistica e rispettare le eventuali misure di mitigazione non strutturali eventualmente definite nei piani di protezione civile comunale e di emergenza del singolo plesso.	6bis.7 Dovrà essere dimostrata la preservazione dei corridoi idraulici tra edifici, evitando i cosiddetti "cul de sac", nonché porre in atto gli accorgimenti tecnologici tesi a ridurre il danno temibile all'impiantistica e rispettare le eventuali misure di mitigazione non strutturali eventualmente definite nei piani di protezione civile comunale e di emergenza del singolo plesso.
6bis.8	Gli edifici costruiti non potranno essere utilizzati, né potrà esserne ottenuto il certificato di agibilità, fino a che non saranno completate (e ritenute idonee dagli uffici comunali competenti) le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, tra l'altro finalizzate alla sicurezza idraulica degli edifici.	6bis.8 Gli edifici costruiti non potranno essere utilizzati, né potrà esserne ottenuto il certificato di agibilità, fino a che non saranno completate (e ritenute idonee dagli uffici comunali competenti) le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, tra l'altro finalizzate alla sicurezza idraulica degli edifici.
6bis.9	Per quanto riguarda l'attuazione dell'area 1, oltre all'edificio previsto, potranno essere realizzate tettoie, anche parzialmente chiuse purché aperte lateralmente su almeno un lato, ove individuare spazi coperti di parcheggio di pertinenza, in applicazione del disposto dell'articolo 17, comma 3, lettera e), punto 2, del regolamento regionale n. 9/2008, per una consistenza massima pari alla dotazione di parcheggio privato prevista dell'articolo 11, comma 7, del regolamento regionale n. 7/2010; le superfici coperte di tali tettoie non concorrono al conteggio della superficie utile coperta dell'intervento.	6bis.9 Per quanto riguarda l'attuazione dell'area 1, oltre all'edificio previsto, potranno essere realizzate tettoie, anche parzialmente chiuse purché aperte lateralmente su almeno un lato, ove individuare spazi coperti di parcheggio di pertinenza, in applicazione del disposto dell'articolo 17, comma 3, lettera e), punto 2, del regolamento regionale n. 9/2008, per una consistenza massima pari alla dotazione di parcheggio privato prevista dell'articolo 11, comma 7, del regolamento regionale n. 7/2010; le superfici coperte di tali tettoie non concorrono al conteggio della superficie utile coperta dell'intervento.

<p style="text-align: center;">Articolo 7 CESSIONE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO DI PRG</p> <p>7.1 In sede di attuazione del PPE le aree individuate con sigla F1, F7, ed F9 di PRG e come viabilità tangenziale sono soggette ad esproprio, laddove non già di proprietà comunale, secondo le indicazioni del Piano Particolare allegato alla previgente stesura.</p> <p>7.2 In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici delle attrezzature ed infrastrutture potranno essere oggetto di modeste variazioni.</p>	invariato
<p style="text-align: center;">Articolo 8 URBANIZZAZIONI</p> <p>8.1 Le opere di urbanizzazione si dividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) opere di interesse generale costituite da: <ul style="list-style-type: none"> 1) realizzazione della nuova strada tangenziale di PRG 2) attrezzature sportive e ricreative (F7) 3) attrezzatura scolastica prevista nella zona C8 4) parcheggio di PRG (F9 a servizio del comparto C8- mercato di quartiere) 5) zone F1 per attrezzature religiose e pertinenze delle attrezzature sociali b) opere relative al comparto edificabile (C8) e viabilità di accesso dalla via Borroni. <p>8.2 Il Comune di Foligno provvederà all'acquisizione, laddove non siano già di proprietà comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) delle aree occorrenti per la realizzazione della nuova strada di PRG (tangenziale ovest) che servirà sia il comparto residenziale e sia la parte sud-ovest della città nella quale sono incluse vaste aree produttive e gran parte dei più importanti servizi a scala urbana; 2) delle aree per la realizzazione della attrezzatura scolastica e di quelle religiosa e sociale; 3) delle aree per la realizzazione del parcheggio di PRG (F9); 4) delle aree F7 per attrezzature sportive e ricreative da utilizzare secondo le disposizioni del vigente PRG; tali aree possono svolgere anche funzioni di supporto alle urbanizzazioni primarie quali sedimi per infrastrutture tecnologiche ed impianti a rete. <p>8.3 Il costo per l'acquisizione delle suddette aree, ad eccezione di quella di cui al punto 3), nonché per la realizzazione degli interventi sarà a carico del Comune attraverso il Bilancio Pluriennale per le</p>	invariato

<p>opere pubbliche. Esse potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempreché ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del piano. Per quanto riguarda le opere relative al comparto edificatorio (C8) le stesse saranno eseguite dai soggetti attuatori delle aree residenziali.</p> <p>8.4 Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in base agli stralci funzionali previsti dal progetto esecutivo delle stesse.</p> <p>8.5 Le opere di urbanizzazione primarie interne alla zona C8 saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni sommarie della tavola n. 3. Il progetto esecutivo definirà anche il dimensionamento delle sedi stradali, dei marciapiedi e delle curve di raccordo anche in funzione del possibile regime privatistico cui potrebbero essere assoggettate le strade di penetrazione a fondo cieco. Il progetto esecutivo sarà approvato dall'Amministrazione Comunale e la realizzazione da parte dei soggetti attuatori avverrà secondo le direttive degli Uffici Tecnici Comunali e sotto la sorveglianza e direzione di soggetti allo scopo individuati.</p> <p>8.6 Le opere ultimate per ciascuna categoria o stralcio funzionale dovranno essere collaudate a cura e spese dei soggetti attuatori delle aree interessate da un tecnico laureato scelto dall'amministrazione Comunale fra una terna proposta dai soggetti attuatori.</p> <p>8.7 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori si dovrà procedere alla stipula di una convenzione che disciplinerà le modalità esecutive. Il costo a carico dei soggetti attuatori è comprensivo oltre che di quello delle opere anche della progettazione, direzione lavori e collaudi. Nel caso di esecuzione da parte del Comune il contributo concessorio sulle urbanizzazioni primarie, rapportato all'intera volumetria (della zona C8) costituirà l'onere concessorio sulle primarie.</p> <p>8.8 I manufatti tecnologici connessi alla erogazione e/o agli allacciamenti ai servizi a rete potranno essere realizzati in qualsiasi area interna al PPE fermo restando il rispetto dei distacchi da aree esterne allo stesso PPE. Parimenti gli impianti tecnologici relativi allo smaltimento delle acque bianche o</p>	
--	--

<p>all'approvvigionamento dell'acqua per irrigazione per gli spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati nell'ambito degli spazi stessi.</p> <p>8.9 Le opere di urbanizzazione previste nel precedente articolo 6bis dovranno essere realizzate dai soggetti interessati contestualmente all'attuazione delle singole aree, così come previsto ai commi 3, 4 e 5 di detto articolo; a copertura, parziale o totale, dei costi per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione, potrà essere proposto dai soggetti attuatori lo scomputo (parziale o totale) del contributo di costruzione previsto per i singoli edifici da realizzare, riguardante sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo commisurato al costo di costruzione.</p>	
---	--

Articolo 9 CONVENZIONE	
9.1 La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria interne al 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 inadempimenti e le modalità di cessione gratuita del Comune. La stessa convenzione potrà prevedere l'esecuzione di opere di sistemazione ed arredo che, pur non risultando a diretto servizio degli insediamenti né aventi il carattere di opere di urbanizzazione primaria essenziali, rivestano carattere di qualificazione ambientale; in tal caso l'esecuzione potrà avvenire a scompenso parziale o totale del contributo concessorio sulle opere di urbanizzazione secondaria.	invariato
9.2 La convenzione concernente l'esecuzione delle o.u.p. dovrà essere stipulata contestualmente alla cessione dei lotti da parte del Comune.	
9.3 Il Comune si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione delle opere e di provvedere pertanto alla cessione dei lotti già urbanizzati.	
9.4 Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione gli obbligati dovranno prestare fideiussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale, ciascun acquirente per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa ad esso carico, in base alla volumetria potenziale da esso acquistata.	
Articolo 10 LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURE COMMERCIALI	
10.1 Le attività commerciali, sono localizzate esclusivamente su di un lotto espressamente indicato negli elaborati grafici.	
10.2 Per lo svolgimento dell'attività commerciale occorre acquisire la necessaria licenza secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.	invariato
10.3 La previsione urbanistica non precostituisce titolo per l'esercizio della o delle attività commerciali che restano subordinate al rispetto della disciplina di settore.	
Articolo 11	invariato

<p>CATEGORIE DI INTERVENTO</p> <p>11.1 Le categorie di intervento consentite per gli edifici esistenti nella zona F1 sono quelle previste dall'art. 31 della legge 5/8/78, n. 457 e successive modificazioni. E' inoltre consentito un incremento volumetrico pari a 300 mc per le dotazioni di servizi alla struttura esistente e/o il suo adeguamento funzionale. Nell'area appositamente cartografata possono essere realizzate serre fisse o stagionali con altezza massima mt. 5,00.</p>	
<p>Articolo 12 VOLUMETRIE E ALTEZZE MASSIME EDIFICI PER SERVIZI</p> <p>12.1 L'edificio adibito ad attrezzatura mercato di quartiere, con attività direzionali e servizi, potrà avere una superficie utile coperta massima pari a mq. 1.660. L'altezza massima della torretta pubblicitaria sarà di ml. 25,00, mentre il resto dell'edificio avrà un'altezza massima ml. 11,00 con esclusione dei volumi tecnologici che dovranno essere armonizzati con l'edificio.</p> <p>12.2 L'edificio adibito ad attrezzatura scolastica, pubblica o privata, potrà avere una superficie utile coperta massima di mq. 1.000 ed un'altezza massima di ml. 8.</p> <p>12.3 La chiesa avrà una volumetria massima di mc 15.000 e un'altezza massima di ml. 15,00. Il campanile non potrà superare un'altezza di ml. 25,00.</p> <p>12.4 L'insediamento esistente per servizi sociali e amministrativi, già inserito nel P.P.E., è stato stralciato e resta quindi subordinato alla disciplina derivante dallo strumento urbanistico generale. Nell'area residua, indicata in cartografia, potranno trovare collocazione serre stagionali, e non, anche in sostituzione di quelle da demolire per la realizzazione della viabilità di accesso al comparto. La sostituzione o l'integrazione dovrà avvenire sulla base di un progetto unitario di sistemazione che curi l'inserimento di tali manufatti, che non incidono sull'indice, nel contesto del comparto.</p>	invariato
<p>Articolo 13 GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI</p> <p>13.1 Gli assegnatari delle aree destinate alla edificazione residenziale, anche per i loro aventi causa, dovranno costituire un consorzio, o organismo similare, per la gestione degli spazi di verde e</p>	invariato

<p>parcheggio pubblico contigui o a servizio degli insediamenti; potranno rientrare nella gestione anche eventuali strade di servizio. Criteri e modalità saranno stabiliti nella convenzione di cui al precedente articolo 9. Per gli spazi contigui alla chiesa ed al mercato si provvederà alle specifiche determinazioni all'atto della cessione delle relative aree. Il Comune potrà prestare la propria collaborazione per la suddetta gestione nei modi e forme da determinarsi nella convenzione urbanistica di cui al precedente articolo 9.</p> <p>13.2 Le disposizioni di cui al comma precedente non trovano applicazione per l'intervento derivante dall'approvazione del PAVI ed indicato come "Area 1".</p>	
--	--

Articolo 14 PRESCRIZIONI EDILIZIE	
<p>14.1 La progettazione e l'edificazione nell'ambito del PPE, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) il rispetto del "filo fisso" può essere attuato anche con parti di fabbricato purché almeno per l'altezza di un piano e per 1/3 del fronte di ciascun fabbricato; possono eccedere dal "filo fisso" i balconi, le pensiline, gli sporti di gronda; b) l'utilizzazione edificatoria di un lotto deve avvenire a partire da "filo fisso" ove previsto; c) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc; d) l'altezza massima consentita per gli edifici è descritta nella tabella riportata all'art. 6. 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, o in ferro con 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; g) nelle aree libere dei singoli lotti, nonché nelle aree a verde espressamente previste dal piano attuativo, è consentita la messa a dimora di alberature, le cui specie arboree dovranno rientrare tra quelle indicate nell'Allegato C alle NTA del PTCP "Abachi delle specie vegetali"; h) il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonacato deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con il Servizio Edilizia perseguiendo 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. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole-coppo di colore naturale. <p>14.2 In tutte le aree è vietato l'insediamento e lo svolgimento di attività che possano</p>	invariato

<p>recare pregiudizio alle acque superficiali o sotterranee destinate al consumo umano; prima del rilascio dei titoli edilizi abilitanti l'esecuzione delle opere, dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 15, comma 5, lettera a), della disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.</p> <p>14.3 Nell'attuazione degli interventi riferiti all'area 1, all'area 2 ed all'area 3, dovrà essere rispettata la vigente disciplina in materia di sostenibilità ambientale, di cui alla legge regionale 18 novembre 2008, n. 17, specialmente per quanto riguarda il recupero dell'acqua piovana ed esposizione e soleggiamento degli edifici. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) per l'area 1, a destinazione residenziale, viene fissato il limite della superficie permeabile non inferiore al 60% di quella libera da costruzioni del sub-comparto di attuazione dell'area medesima, previsto all'articolo 6bis, comma 3; b) per l'area 2, destinata a mercato di quartiere ed eventuale destinazione direzionale e per servizi, viene fissato il limite della superficie permeabile non inferiore al 40% di quella libera da costruzioni, del sub-comparto di attuazione dell'area medesima, previsto all'articolo 6bis, comma 4; c) per l'area 3, destinata ad attrezzature scolastiche pubbliche o private, viene fissato il limite della superficie permeabile non inferiore al 40% di quella libera da costruzioni, del sub-comparto di attuazione dell'area medesima, previsto all'articolo 6bis, comma 5. 	
---	--

<p style="text-align: center;">Articolo 15 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI</p> <p>15.1 La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite di cui al precedente articolo 6, è assegnata dagli uffici dell'Area Governo del Territorio in base alla quota dell'asse della strada pubblica prospiciente.</p> <p>15.2 La suddetta quota non potrà essere superiore a cm 30 rispetto alla quota stradale (finita) valutata come sopra e alla quota assegnata dovrà essere posizionato il piano di campagna di progetto.</p>	invariato
<p style="text-align: center;">Articolo 16 PARTICOLARI COSTRUTTIVI</p> <p>16.1 Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio della concessione edilizia per ogni lotto dovrà comprendere disegni redatti in scala adeguata ed i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.</p> <p>16.2 In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo 14, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali ed i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti eventualmente già esistenti.</p>	invariato

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
RELATIVO ALL'AREA EX. COMPARTO C8 IN LOC. BORRONI**

**PROGETTO DI AGGIORNAMENTO
VARIANTE N. 1**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO**

INDICE

Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	18
Articolo 2 LEGISLAZIONE E NORMATIVE.....	18
Articolo 3 ZONA RESIDENZIALE “C8”	18
Articolo 4 PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE	18
Articolo 5 DESTINAZIONI CONSENTITE	19
Articolo 6 LOTTI.....	19
Articolo 6bis ATTUAZIONE IN SICUREZZA IDRAULICA DELL’AREA 1 (LOTTO 11), DELL’AREA 2 E DELL’AREA 3.....	19
Articolo 7 CESSIONE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO DI PRG	20
Articolo 8 URBANIZZAZIONI.....	20
Articolo 9 CONVENZIONE.....	21
Articolo 10 LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURE COMMERCIALI.....	22
Articolo 11 CATEGORIE DI INTERVENTO.....	22
Articolo 12 VOLUMETRIE E ALTEZZE MASSIME EDIFICI PER SERVIZI.....	22
Articolo 13 GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI	23
Articolo 14 PRESCRIZIONI EDILIZIE	23
Articolo 15 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI.....	24
Articolo 16 PARTICOLARI COSTRUTTIVI	24

Articolo 1 **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

- 1.1 Il PPE del comparto in località Borroni è disciplinato dalle presenti NTA e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - zona a volumetria definita "C8"; parcheggi pubblici di PRG "F9"; viabilità di PRG; attrezzature sportive e ricreative "F7"; servizi cittadini "F1".
- 1.2 La zona oggetto del PPE è ricompresa tra la strada comunale di Borroni, la strada vicinale di Borroni, la strada vicinale di S. Biagio e risulta meglio individuata nella Tavola 1/5.

Articolo 2 **LEGISLAZIONE E NORMATIVE**

- 2.1 I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel PPE e nelle presenti NTA hanno efficacia nell'ambito del comparto oggetto dello strumento urbanistico attuativo.
- 2.4 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 e laddove non espressamente disciplinate, alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.
- 2.5 Fatti salvi gli interventi da realizzare nei lotti dal n. 1 al n. 10, per i quali la potenzialità edificatoria da verificare resta espressa in termini volumetrici e conteggiata come previsto dall'articolo 26 del regolamento regionale n. 9/2008, i parametri edilizi degli interventi previsti nell'area 1 (lotto 11), nell'area 2 e nell'area 3 saranno determinati sulla base del citato regolamento regionale n. 9/2008, in termini di superficie utile complessiva (Suc).

Articolo 3 **ZONA RESIDENZIALE "C8"**

- 3.1 Il PPE, già approvato in variante al PRG, prevede un nuovo azzonamento denominato zona "C8" per la cui disciplina viene integrato l'art. 35 delle vigenti NTA.
- 3.2 All'art. 35 delle NTA approvate con D.P.G.R. n° 287 dell'1/6/84 è aggiunto il seguente paragrafo:

"Zona C8 - comparto a volumetria definita pari a mc. 25.900; altezza massima = ml 10,50. In materia di distanze valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle NTA del PRG salvo specifica diverse previsioni. Le quantità degli spazi di verde e parcheggio pubblico primari sono quelli previsti dall'art. 35 delle NTA. In tale zona è esclusa ogni attività industriale o artigianale non compatibile con la residenza".
- 3.3 L'aggiornamento conseguente alla variante urbanistica approvata in relazione al PAVI, è disciplinato sia dalle presenti norme che dagli elaborati grafici costituenti la variante n. 3 *e quelle successivamente apportate al progetto di aggiornamento.*

Articolo 4 **PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE**

- 4.1 Il PPE è stato redatto con previsioni planivolumetriche, e prevede la deroga delle distanze di alcuni edifici da spazi pubblici interni al comparto e/o tra edifici del tipo a schiera. Tali previsioni, riportate nelle tavole 2 e 5 della variante n. 2, prevalgono sulle disposizioni delle vigenti NTA del P.R.G. Nei casi non espressamente previsti la distanza minima dal confine è fissata in ml 5,00.

Articolo 5 DESTINAZIONI CONSENTITE

- 5.1 Nell'ambito del PPE è consentito l'insediamento di attività residenziali, commerciali, nonché attrezzature pubbliche. E' esclusa ogni attività produttiva sia artigianale che industriale. Le attività commerciali debbono trovare collocazione all'interno dell'area individuata come "mercato di quartiere".

Articolo 6 LOTTI

- 6.1 Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto, prevede la suddivisione della zona "C8" oggetto del PPE in n. 10 lotti, cui si aggiunge quello individuato come "Area 1" nella variante n. 3.
- 6.2 L'edificazione all'interno dei lotti con i relativi parametri urbanistici risultano disciplinati dagli elaborati grafici e dalle presenti NTA.
- 6.3 Lo schema di utilizzo dei lotti indicato nelle tavole grafiche è da ritenersi vincolante solo per ciò che riguarda i fili fissi.
- 6.4 I tipi edilizi di cui alla tavola n. 5, della stesura previgente, sono da considerarsi vincolanti come riferimento tipologico mentre lo schema progettuale è del tutto indicativo.
- 6.5 In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia prevista dal PPE con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare all'interno del massimo ingombro e nel rispetto dei "fili fissi" e distanze.
- 6.6 I parametri edilizi dei singoli lotti, o aree, sono quelli risultanti dagli elaborati grafici costituenti il piano attuativo.

Articolo 6bis ATTUAZIONE IN SICUREZZA IDRAULICA DELL'AREA 1 (LOTTO 11), DELL'AREA 2 E DELL'AREA 3

- 6bis.1 Le disposizioni di cui al presente articolo valgono espressamente per quanto riguarda l'attuazione nell'area 1 (lotto 11), nell'area 2 e nell'area 3, nelle quali i nuovi edifici da costruire dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica, rispettando le prescrizioni riportate nella verifica di compatibilità idraulica allegata al piano attuativo.
- 6bis.2 Per garantire la sicurezza idraulica, non è consentita la realizzazione di locali interrati o seminterrati negli edifici.
- 6bis.3 Contestualmente all'attuazione dell'area 1 (lotto 11), dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP8, VP2 e VP4; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 218,30 s.l.m., ovvero posizionata a +1,50 ml. rispetto al piano strada medio di via Borroni ed a +0,50 ml rispetto al piano strada medio del ramo sud-est di via Monte Pizzuto. *Per tale lotto le aree individuate come "verde di arredo stradale" sono a carattere pertinenziale e concorrono alla formazione di quelle di cui al successivo articolo 14, comma 3, lettera a (suolo permeabile).*
- 6bis.4 Contestualmente all'attuazione dell'area 2, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate rispettivamente con PP6 ed F9, nonchè VP1 e VP5; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 220,45 s.l.m., ovvero posizionata a +0,50 ml. rispetto al piano strada medio della traversa di via Monte Pennino.
- 6bis.5 Contestualmente all'attuazione dell'area 3, dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione di parcheggio e verde pubblico, interessanti le aree individuate

rispettivamente con PP7 e VP3; la quota del primo livello di calpestio dell'edificio non potrà essere inferiore a ml. 220,45 s.l.m., ovvero posizionata a +0,65 ml. rispetto al piano strada medio della traversa di via Monte Pennino.

- 6bis.6 In luogo del volume potenzialmente sottratto all'invaso dalle nuove edificazioni, dovranno essere realizzate delle compensazioni posizionate nelle aree di verde di cui sopra, ed in particolare una depressione mediamente pari a ml. 0,60 per le aree individuate come VP1 e VP5, mediamente pari a ml. 0,50 per l'area VP3 e mediamente pari a ml. 0,30 per le aree VP2 e VP4.
- 6bis.7 Dovrà essere dimostrata la preservazione dei corridoi idraulici tra edifici, evitando i cosiddetti "cul de sac", nonché porre in atto gli accorgimenti tecnologici tesi a ridurre il danno temibile all'impiantistica e rispettare le eventuali misure di mitigazione non strutturali eventualmente definite nei piani di protezione civile comunale e di emergenza del singolo plesso.
- 6bis.8 Gli edifici costruiti non potranno essere utilizzati, né potrà esserne ottenuto il certificato di agibilità, fino a che non saranno completate (e ritenute idonee dagli uffici comunali competenti) le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5, tra l'altro finalizzate alla sicurezza idraulica degli edifici.
- 6bis.9 Per quanto riguarda l'attuazione dell'area 1, oltre all'edificio previsto, potranno essere realizzate tettoie, anche parzialmente chiuse purché aperte lateralmente su almeno un lato, ove individuare spazi coperti di parcheggio di pertinenza, in applicazione del disposto dell'articolo 17, comma 3, lettera e), punto 2, del regolamento regionale n. 9/2008, per una consistenza massima pari alla dotazione di parcheggio privato prevista dell'articolo 11, comma 7, del regolamento regionale n. 7/2010; le superfici coperte di tali tettoie non concorrono al conteggio della superficie utile coperta dell'intervento.

Articolo 7 CESSIONE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO DI PRG

- 7.1 In sede di attuazione del PPE le aree individuate con sigla F1, F7, ed F9 di PRG e come viabilità tangenziale sono soggette ad esproprio, laddove non già di proprietà comunale, secondo le indicazioni del Piano Particolare allegato alla previgente stesura.
- 7.2 In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici delle attrezzature ed infrastrutture potranno essere oggetto di modeste variazioni.

Articolo 8 URBANIZZAZIONI

- 8.1 Le opere di urbanizzazione si dividono in:
- opere di interesse generale costituite da:
 - realizzazione della nuova strada tangenziale di PRG
 - attrezzature sportive e ricreative (F7)
 - attrezzatura scolastica prevista nella zona C8
 - parcheggio di PRG (F9 a servizio del comparto C8- mercato di quartiere)
 - zone F1 per attrezzature religiose e pertinenze delle attrezzature sociali
 - opere relative al comparto edificabile (C8) e viabilità di accesso dalla via Borroni.
- 8.2 Il Comune di Foligno provvederà all'acquisizione, laddove non siano già di proprietà comunale:
- delle aree occorrenti per la realizzazione della nuova strada di PRG (tangenziale ovest) che servirà sia il comparto residenziale e sia la parte sud-ovest della città nella quale sono incluse vaste aree produttive e gran parte dei più importanti servizi a scala urbana;
 - delle aree per la realizzazione della attrezzatura scolastica e di quelle religiosa e sociale;
 - delle aree per la realizzazione del parcheggio di PRG (F9);

- 4) delle aree F7 per attrezzature sportive e ricreative da utilizzare secondo le disposizioni del vigente PRG; tali aree possono svolgere anche funzioni di supporto alle urbanizzazioni primarie quali sedimi per infrastrutture tecnologiche ed impianti a rete.
- 8.3 Il costo per l'acquisizione delle suddette aree, ad eccezione di quella di cui al punto 3), nonché per la realizzazione degli interventi sarà a carico del Comune attraverso il Bilancio Pluriennale per le opere pubbliche. Esse potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempreché ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del piano. Per quanto riguarda le opere relative al comparto edificatorio (C8) le stesse saranno eseguite dai soggetti attuatori delle aree residenziali.
- 8.4 Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in base agli stralci funzionali previsti dal progetto esecutivo delle stesse.
- 8.5 Le opere di urbanizzazione primarie interne alla zona C8 saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni sommarie della tavola n. 3. Il progetto esecutivo definirà anche il dimensionamento delle sedi stradali, dei marciapiedi e delle curve di raccordo anche in funzione del possibile regime privatistico cui potrebbero essere assoggettate le strade di penetrazione a fondo cieco. Il progetto esecutivo sarà approvato dall'Amministrazione Comunale e la realizzazione da parte dei soggetti attuatori avverrà secondo le direttive degli Uffici Tecnici Comunali e sotto la sorveglianza e direzione di soggetti allo scopo individuati.
- 8.6 Le opere ultimate per ciascuna categoria o stralcio funzionale dovranno essere collaudate a cura e spese dei soggetti attuatori delle aree interessate da un tecnico laureato scelto dall'amministrazione Comunale fra una terna proposta dai soggetti attuatori.
- 8.7 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori si dovrà procedere alla stipula di una convenzione che disciplinerà le modalità esecutive. Il costo a carico dei soggetti attuatori è comprensivo oltre che di quello delle opere anche della progettazione, direzione lavori e collaudi. Nel caso di esecuzione da parte del Comune il contributo concessionario sulle urbanizzazioni primarie, rapportato all'intera volumetria (della zona C8) costituirà l'onere concessionario sulle primarie.
- 8.8 I manufatti tecnologici connessi alla erogazione e/o agli allacciamenti ai servizi a rete potranno essere realizzati in qualsiasi area interna al PPE fermo restando il rispetto dei distacchi da aree esterne allo stesso PPE. Parimenti gli impianti tecnologici relativi allo smaltimento delle acque bianche o all'approvvigionamento dell'acqua per irrigazione per gli spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere realizzati nell'ambito degli spazi stessi.
- 8.9 Le opere di urbanizzazione previste nel precedente articolo 6bis dovranno essere realizzate dai soggetti interessati contestualmente all'attuazione delle singole aree, così come previsto ai commi 3, 4 e 5 di detto articolo; a copertura, parziale o totale, dei costi per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione, potrà essere proposto dai soggetti attuatori lo scomputo (parziale o totale) del contributo di costruzione previsto per i singoli edifici da realizzare, riguardante sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo commisurato al costo di costruzione.

Articolo 9 CONVENZIONE

- 9.1 La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria interne al 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 inadempimenti e le modalità di cessione gratuita del Comune. La stessa convenzione potrà prevedere l'esecuzione di opere di sistemazione ed arredo che, pur non risultando a diretto servizio degli insediamenti né aventi il carattere di opere di urbanizzazione primaria essenziali, rivestano carattere di qualificazione ambientale; in tal caso l'esecuzione potrà avvenire a scompto parziale o totale del contributo concessorio sulle opere di urbanizzazione secondaria.

- 9.2 La convenzione concernente l'esecuzione delle o.u.p. dovrà essere stipulata contestualmente alla cessione dei lotti da parte del Comune.
- 9.3 Il Comune si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione delle opere e di provvedere pertanto alla cessione dei lotti già urbanizzati.
- 9.4 Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione gli obbligati dovranno prestare fideiussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale, ciascun acquirente per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa ad esso carico, in base alla volumetria potenziale da esso acquistata.

Articolo 10 LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURE COMMERCIALI

- 10.1 Le attività commerciali, sono localizzate esclusivamente su di un lotto espressamente indicato negli elaborati grafici.
- 10.2 Per lo svolgimento dell'attività commerciale occorre acquisire la necessaria licenza secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.
- 10.3 La previsione urbanistica non precostituisce titolo per l'esercizio della o delle attività commerciali che restano subordinate al rispetto della disciplina di settore.

Articolo 11 CATEGORIE DI INTERVENTO

- 11.1 Le categorie di intervento consentite per gli edifici esistenti nella zona F1 sono quelle previste dall'art. 31 della legge 5/8/78, n. 457 e successive modificazioni. E' inoltre consentito un incremento volumetrico pari a 300 mc per le dotazioni di servizi alla struttura esistente e/o il suo adeguamento funzionale. Nell'area appositamente cartografata possono essere realizzate serre fisse o stagionali con altezza massima mt. 5,00.

Articolo 12 VOLUMETRIE E ALTEZZE MASSIME EDIFICI PER SERVIZI

- 12.1 L'edificio adibito ad attrezzatura mercato di quartiere, con attività direzionali e servizi, potrà avere una superficie utile coperta massima pari a mq. 1.660. L'altezza massima della torretta pubblicitaria sarà di ml. 25,00, mentre il resto dell'edificio avrà un'altezza massima ml. 11,00 con esclusione dei volumi tecnologici che dovranno essere armonizzati con l'edificio.
- 12.2 L'edificio adibito ad attrezzatura scolastica, pubblica o privata, potrà avere una superficie utile coperta massima di mq. 1.000 ed un'altezza massima di ml. 8.
- 12.3 La chiesa avrà una volumetria massima di mc 15.000 e un'altezza massima di ml. 15,00. Il campanile non potrà superare un'altezza di ml. 25,00.
- 12.5 L'insediamento esistente per servizi sociali e amministrativi, già inserito nel P.P.E., è stato stralciato e resta quindi subordinato alla disciplina derivante dallo strumento urbanistico generale. Nell'area residua, indicata in cartografia, potranno trovare collocazione serre stagionali, e non, anche in sostituzione di quelle da demolire per la realizzazione della viabilità di accesso al comparto. La sostituzione o l'integrazione dovrà avvenire sulla base di un progetto unitario di

sistemazione che curi l'inserimento di tali manufatti, che non incidono sull'indice, nel contesto del comparto.

Articolo 13 GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI

- 13.1 Gli assegnatari delle aree destinate alla edificazione residenziale, anche per i loro aventi causa, dovranno costituire un consorzio, o organismo similare, per la gestione degli spazi di verde e parcheggio pubblico contigui o a servizio degli insediamenti; potranno rientrare nella gestione anche eventuali strade di servizio. Criteri e modalità saranno stabiliti nella convenzione di cui al precedente articolo 9. Per gli spazi contigui alla chiesa ed al mercato si provvederà alle specifiche determinazioni all'atto della cessione delle relative aree. Il Comune potrà prestare la propria collaborazione per la suddetta gestione nei modi e forme da determinarsi nella convenzione urbanistica di cui al precedente articolo 9.
- 13.2 Le disposizioni di cui al comma precedente non trovano applicazione per l'intervento derivante dall'approvazione del PAVI ed indicato come "Area 1".

Articolo 14 PRESCRIZIONI EDILIZIE

- 14.1 La progettazione e l'edificazione nell'ambito del PPE, 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 purché almeno per l'altezza di un piano e per 1/3 del fronte di ciascun fabbricato; possono eccedere dal "filo fisso" i balconi, le pensiline, gli sporti di gronda;
 - b) l'utilizzazione edificatoria di un lotto deve avvenire a partire da "filo fisso" ove previsto;
 - c) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc;
 - d) l'altezza massima consentita per gli edifici è descritta nella tabella riportata all'art. 6. 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, o in ferro con 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;
 - g) nelle aree libere dei singoli lotti, nonché nelle aree a verde espressamente previste dal piano attuativo, è consentita la messa a dimora di alberature, le cui specie arboree dovranno rientrare tra quelle indicate nell'Allegato C alle NTA del PTCP "Abachi delle specie vegetali";
 - h) il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonacato deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con il Servizio Edilizia perseguitando 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. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole-coppo di colore naturale.
- 14.2 In tutte le aree è vietato l'insediamento e lo svolgimento di attività che possano recare pregiudizio alle acque superficiali o sotterranee destinate al consumo umano; prima del rilascio dei titoli edilizi abilitanti l'esecuzione delle opere, dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 15, comma 5, lettera a), della disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- 14.3 Nell'attuazione degli interventi riferiti all'area 1, all'area 2 ed all'area 3, dovrà essere rispettata la vigente disciplina in materia di sostenibilità ambientale, di cui alla legge regionale 18 novembre 2008, n. 17, specialmente per quanto riguarda il recupero dell'acqua piovana ed esposizione e soleggiamento degli edifici. In particolare:

 - a) per l'area 1, a destinazione residenziale, viene fissato il limite della superficie permeabile non inferiore al 60% di quella libera da costruzioni del sub-comparto di attuazione dell'area medesima, previsto all'articolo 6bis, comma 3;
 - b) per l'area 2, destinata a mercato di quartiere ed eventuale destinazione direzionale e per servizi, viene fissato il limite della superficie permeabile non inferiore al 40% di quella libera da costruzioni, del sub-comparto di attuazione dell'area medesima, previsto all'articolo 6bis, comma 4;
 - c) per l'area 3, destinata ad attrezzature scolastiche pubbliche o private, viene fissato il limite della superficie permeabile non inferiore al 40% di quella libera da costruzioni, del sub-comparto di attuazione dell'area medesima, previsto all'articolo 6bis, comma 5.

Articolo 15

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

- 15.1 La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite di cui al precedente articolo 6, è assegnata dagli uffici dell'Area Governo del Territorio in base alla quota dell'asse della strada pubblica prospiciente.
 - 15.2 La suddetta quota non potrà essere superiore a cm 30 rispetto alla quota stradale (finita) valutata come sopra e alla quota assegnata dovrà essere posizionato il piano di campagna di progetto.

Articolo 16 PARTICOLARI COSTRUTTIVI

- 16.1 Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio della concessione edilizia per ogni lotto dovrà comprendere disegni redatti in scala adeguata ed i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.
 - 16.2 In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo 14, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali ed i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti eventualmente già esistenti.

□ □ □ □ □ □ □ □ □ □