



Elaborato allegato all'atto  
di Consiglio Comunale

n. ..... del .....

CITTÀ DI FOLIGNO  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO «URBANISTICA»

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA AMBITO N. 13  
«SANTO PIETRO»

VARIANTE N. 1

**AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLA VALUTAZIONE DELLE  
OSSERVAZIONI E DELLE PRESCRIZIONI DELLA PROVINCIA**

**RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE  
CON LE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONI**

ALLEGATO 1

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



Il responsabile del servizio  
geom. Luca Piersanti

Il dirigente dell'Area  
Ing. Amleto Di Marco

**AMBITO N. 13 «SANTO PIETRO»**

**VARIANTE N. 1 AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Testo aggiornato a seguito della valutazione delle osservazioni e delle prescrizioni della Provincia

### **SOMMARIO**

Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE .....	1
Articolo 2 COMPARTI.....	2
Articolo 3 LOTTI, INGOMBRI, FILI FISSI, DESTINAZIONI D'USO.....	2
Articolo 4 ALTEZZE E DISTACCHI.....	3
Articolo 5 SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI .....	4
Articolo 5 bis ATTUAZIONE IN SICUREZZA IDRAULICA DEI LOTTI 15 -17-18 -19 -20 -21 -21bis -24 -25 -36 -37 -38 .....	5
Articolo 6 IMPIANTI TECNOLOGICI.....	5
Articolo 7 URBANIZZAZIONI.....	5
Articolo 8 CONVENZIONE.....	6
Articolo 9 PRESCRIZIONI EDILIZIE.....	7
Articolo 10 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI .....	8
Articolo 11 PARTICOLARI COSTRUTTIVI .....	8
Articolo 12 BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	9
Articolo 13 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO.....	9
Articolo 14 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA .....	9
Articolo 15 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. 13 «Santo Pietro»**.
2. Lo strumento attuativo dettaglia le previsioni contenute sia nel Foglio Normativo che in quello Prescrittivo.
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*", pari a mq. 16.022 è, comunque, predeterminata e stabilita in valore assoluto.

## Articolo 2 COMPARTI

1. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la suddivisione di n. 9<sup>1</sup> COMPARTI di cui n. 8<sup>2</sup> destinati ad Edilizia Residenziale ed uno destinato ad Edilizia per attività di Terziario e/o Residenziale (commerciale, pubblico esercizio, direzionale e/o residenziale).
2. I comparti e la SUC massima realizzabile in ciascuno di essi sono i seguenti:  
COMPARTO N. 1 (Edilizia residenziale e direzionale)..... SUC. ....3200 mq  
costituito da

Sub comparto 1-1 .....	SUC.. 1630 mq
Sub comparto 1-2 .....	SUC.. 1570 mq

  
COMPARTO N. 2 (Edilizia residenziale e pubblica)..... SUC. ....3846 mq  
costituito da

Sub comparto 2-1 .....	SUC.... 880 mq
Sub comparto 2-2 .....	SUC.. 1086 mq
Sub comparto 2-3 .....	SUC.. 1880 mq

  
COMPARTO N. 3 (Edilizia residenziale e pubblica)..... SUC. ....4122 mq  
costituito da

Sub comparto 3-1 .....	SUC.. 1420 mq
Sub comparto 3-2 .....	SUC.. 1795 mq
Sub comparto 3-3 .....	SUC.... 907 mq

  
COMPARTO N. 4 (Edilizia residenziale)..... SUC. ....414 mq  
COMPARTO N. 5 (Edilizia residenziale)..... SUC. ....840 mq  
COMPARTO N. 6 (Edilizia residenziale)..... SUC. ....990 mq  
COMPARTO N. 7 (Edilizia per attività di terziario e/o residenziale). SUC. ....1630 mq  
COMPARTO N. 8 (Edilizia residenziale)..... SUC. ....980 mq  
**SUC 16.022 mq**

**2.bis** Le consistenze insediabili di cui al comma che precede sono state modificate con la variante n. 1; le nuove previsioni sono quelle risultanti dalla tavola 2/6 «Individuazione comparti, ingombro massimo fabbricati, fili fissi, accessi». <sup>3</sup>

3. All'interno di ogni sub comparto, o di un comparto quando non suddiviso, è consentita una modesta traslazione della SUC individuata per ciascun lotto ferma restando quella totale ammessa e purché si tratti di intervento unitario. La traslazione non potrà superare il venti<sup>4</sup> per cento. In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno il settanta per cento della SUC consentita anche a seguito delle ammesse traslazioni. Non sono vincolanti le dividenti dei singoli lotti riportati nella cartografia.

## Articolo 3 LOTTI, INGOMBRI, FILI FISSI, DESTINAZIONI D'USO

1. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti.
2. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole grafiche e dalle presenti N.T.A.
3. Lo schema distributivo dei lotti è da ritenersi vincolante solo per quanto riguarda i fili fissi, ove previsti e la SUC massima realizzabile fatto salvo quanto disposto all'articolo 3, co. 3.

<sup>1</sup> Il numero complessivo dei comparti è stato modificato da sette a nove con l'adozione della variante n. 1

<sup>2</sup> Il numero dei comparti destinati all'edilizia residenziale è stato modificato da sei a otto con l'adozione della variante n. 1

<sup>3</sup> Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 8).

<sup>4</sup> La quota percentuale è stata trasformata dal dieci al venti per cento con l'adozione della variante n. 1

4. Le tipologie edilizie, indicate nella tabella "Utilizzazione lotti" dell'elaborato 2/6<sup>5</sup>, sono da considerarsi come riferimento. In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia consentita con ampia facoltà per i progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto dei fili fissi, delle distanze e della SUC ammessa.
5. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola 2/6<sup>6</sup> che individua l'area massima occupabile con l'edificazione.
6. I fili fissi, indicati negli elaborati grafici, individuano allineamenti obbligatori per l'inizio dell'edificazione.
7. Possono eccedere dal filo fisso solo gli aggetti, balconi, le coperture o pensiline aventi carattere ornamentale e comunque con un aggetto non superiore a ml. 1.50 oltre il filo fisso; possono altresì eccedere i condotti e le canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.
8. Fermo restando quanto disposto al precedente comma, il filo fisso deve riguardare almeno il piano terra o rialzato e per almeno il 40% del fronte dell'edificio.
9. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono quelle risultanti dalla tabella "Utilizzazione lotti" inserita nell'elaborato grafico 2/6.<sup>7</sup> *Nel lotto 35, fermo restando i limiti massimi consentiti nell'Ambito per le destinazioni P e PE, come da tabella inserita nella tavola 3/6, dette destinazioni possono essere introdotte con corrispondente riduzione di quella commerciale (C) in relazione a quanto disposto dall'articolo 66, comma 1, delle NTA del PRG '97.*<sup>8</sup>
10. Le destinazioni previste per la globalità di un comparto dovranno trovare puntuale distribuzione e collocazione secondo i criteri stabiliti dal presente articolo per la traslazione delle SUC con esclusione del limite percentuale. La SUC eventualmente non utilizzata secondo le risultanze dello specifico progetto potrà essere inserita nel comparto 7.

#### Articolo 4 ALTEZZE E DISTACCHI

1. L'altezza massima consentita risultante dagli elaborati di progetto viene valutata ai sensi dell'articolo 8, comma 1, delle NTA del PRG '97. *Per gli interventi non assentiti alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 9/2008 la valutazione avviene con le modalità dallo stesso definite.*<sup>9</sup>
2. Possono eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli elementi necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi e i volumi tecnici in genere, che dovranno però essere indicati nei progetti edilizi al fine di valutare l'armonico inserimento.
3. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. '97. I distacchi dai confini, laddove non vincolati come fili fissi vanno intesi come distacco minimo.
4. Le superfici interrate possono essere previste con un distacco minimo di 1.50 ml. dal confine con altri lotti o con spazi destinati a verde pubblico e di metri 3,00 dagli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico, mentre nei confronti delle aree destinate alla viabilità pubblica, deve essere rispettato un distacco minimo di 5.00 ml.

5 Il riferimento all'elaborato 2/4 è stato aggiornato in seguito all'adozione della variante n. 1

6 Il riferimento all'elaborato 2/4 è stato aggiornato in seguito all'adozione della variante n. 1

7 Il riferimento all'elaborato 2/4 è stato aggiornato in seguito all'adozione della variante n. 1

8 Periodo aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 8).

9 Periodo aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 5).

5. Per destinazione del lottizzante o per convenzione registrata e trascritta tra le parti il distacco dai confini delle superfici interrate può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine.
6. Per gli edifici fuori terra dovrà essere rispettato il distacco di ml. 10 tra pareti prospicienti

## Articolo 5 SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI

1. Le aree scoperte interne ai singoli lotti edificatori dovranno essere sistematiche sulla base di un progetto che costituirà parte integrante del progetto di utilizzazione edificatoria
- ~~2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti di utilizzazione edificatoria, dovranno prevedere sistemazioni a verde con messa a dimora di alberature di essenza autoctone e nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade. (9a)~~
2. Nelle aree libere dei singoli lotti, nonché nelle aree a verde espressamente previste nel piano attuativo, è consentita la messa a dimora di alberature, nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco da confini e strade, le cui specie arboree dovranno rientrare tra quelle indicate nell'Allegato C alle NTA del PTCP "Abachi delle specie vegetali".(9a)
3. Gli allacci ai servizi di urbanizzazione saranno predisposti con appositi manufatti in prossimità delle recinzioni di ogni lotto.
4. 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.
5. 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 <sup>10</sup>.
6. Le caratteristiche costruttive delle strade private previste negli elaborati grafici dovranno essere precise nel progetto di utilizzazione del lotto o dei lotti interessati e la loro realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli edifici.

## Articolo 5 bis <sup>(10a)</sup> ATTUAZIONE IN SICUREZZA IDRAULICA DEI LOTTI

**15 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 21bis - 24 - 25 - 36 - 37 - 38**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo valgono espressamente per quanto riguarda l'attuazione dei lotti **15 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 21bis - 24 - 25 - 36 - 37 - 38**, nei quali i nuovi edifici da costruire dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica, rispettando le prescrizioni riportate nello studio di compatibilità idraulica allegato al piano attuativo.
2. Le quote di imposta del primo solaio dovranno rispettare quanto indicato al punto 8 – CONCLUSIONI E PRESCRIZIONI dello studio di compatibilità idraulica allegato al piano.

(9a) Comma 2 sostituito con l'accoglimento dell'osservazione n. 6 della Provincia con modifica della normativa di piano con il seguente testo: "Nelle aree libere dei singoli lotti, nonché nelle aree a verde espressamente previste nel piano attuativo, è consentita la messa a dimora di alberature, nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco da confini e strade, le cui specie arboree dovranno rientrare tra quelle indicate nell'Allegato C alle NTA del PTCP "Abachi delle specie vegetali"

10 Nel testo adottato, rispetto a quello vigente, sono state soppresse le parole ", fermo restando il limite massimo di 2 ogni lotto e le prescrizioni previste nella tav. 2/4" poste alla fine del periodo.

(10a) Articolo 5 bis aggiunto a seguito della prescrizione n. 1 della Provincia nei confronti della variante n. 1 con proposta di integrare gli elaborati, costitutivi del piano attuativo, con lo studio di compatibilità idraulica dall'ing. Giovanni Patriarchi e di integrare le N.T.A. istituendo un apposito articolo 5 bis per disciplinare l'attuazione in sicurezza idraulica degli interventi ancora da realizzare.

3. Contestualmente all'attuazione dei lotti, in luogo del volume potenzialmente sottratto all'invaso dalle nuove edificazioni, dovranno essere realizzate le compensazioni previste nello studio di compatibilità idraulica allegato al piano; il progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria, nelle parte riferita alla sistemazione delle aree verdi interessate dalla compensazione, dovrà definire puntualmente le opere da realizzare per garantire tale compensazione, mediante l'abbassamento rispetto all'attuale piano di campagna, che potrà anche discostarsi di poco da quello indicato nello studio idraulico a condizione che comunque si garantisca un volume di compenso totale pari a mc. 7110.
4. Gli edifici costruiti non potranno essere utilizzati, ne potrà essere ottenuto il certificato di agibilità, fino a che non saranno completate (e ritenute idonee dagli uffici comunali competenti) le opere di compensazione di cui al precedente comma 3, tra l'altro finalizzato alla sicurezza idraulica degli edifici.
5. Le opere di compensazione previste al precedente comma 3 dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore a sua cura e spese, nelle more della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria per il comparto in questione.

## Articolo 6 IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Eventuali manufatti o fabbricati connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche, inerenti l'attuazione del Piano Attuativo oggetto delle presenti norme, potranno essere realizzati con qualsiasi ubicazione, ivi inclusi gli spazi pubblici, sempre che non siano di intralcio alla circolazione e non pregiudichino la funzionalità di detti spazi.

## Articolo 7 URBANIZZAZIONI

1. Gli elaborati grafici definiscono i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria e costituiscono il progetto preliminare. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di uno o più permessi di costruire in base ai progetti esecutivi che saranno sottoposti all'esame ed all'approvazione degli uffici dell'Area LL.PP. come meglio dettagliato nella convenzione.
2. Il progetto prevede l'immissione delle acque pluviali in una condotta con recapito al fiume Chiona.<sup>11</sup>
3. L'immissione è soggetta ad un canone emesso dall'Ente proprietario del fosso. A tal fine dovrà essere inserito nel regolamento condominiale un articolo che regoli il pagamento di tale tributo, esonerando l'Amministrazione Comunale da tale onere.
4. L'utilizzazione edificatoria dei comparti indicati negli elaborati grafici è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere primarie connesse e funzionali a ciascun comparto così come individuate nella tavola 5. Restano ferme le modalità esecutive stabilite nella convenzione da stipulare per l'attuazione di uno o più comparti.
5. L'inizio dei lavori di realizzazione della viabilità trasversale individuata in tavola 5 come di "interesse generale" è propedeutico alla attivazione di qualsiasi comparto.
6. Nel caso in cui un comparto funzionale risulti di più proprietari questi dovranno costituire un consorzio per l'esecuzione delle opere individuate come funzionali per quel comparto. L'esecuzione può avvenire anche da parte di quei proprietari che rappresentino, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore di quel comparto e a detti proprietari faranno carico le spese per eventuali espropri da eseguire a cura del Comune.

---

<sup>11</sup> Comma sostituito con l'adozione della variante n. 1 per adeguamento alle modalità esecutive definite in sede di urbanizzazioni. Si trascrive il testo previgente "*Il progetto prevede l'immissione delle acque pluviali in una vasca di raccolta posta all'interno dell'area verde. Il troppo pieno di detto invaso andrà a confluire in un fosso demaniale presente nelle immediate vicinanze del comparto edificatorio. L'esecuzione è subordinata al parere degli Enti preposti.*"

7. I proprietari non aderenti al consorzio sono tenuti a corrispondere un contributo di costruzione sulle opere primarie pari al costo delle urbanizzazioni eseguite. 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.
  8. L'area individuata come da cedere posta a ridosso dell'attuale stadio può essere utilizzata anche per usi o funzioni pertinenziali all'impianto sportivo secondo le specifiche decisioni che saranno assunte in proposito dall'Amministrazione Comunale con idonei atti. Qualora tale decisione non sia intervenuta prima della cessione delle aree essa dovrà essere ceduta libera da oggetti o materiali e opportunamente livellata. È consentito utilizzare tale area per urbanizzazioni secondarie anche a scomputo del corrispondente contributo.
- 8.bis** *Nell'ambito delle sistemazioni dello spazio di verde pubblico di maggiore consistenza, è consentita anche la realizzazione di spazi di parcheggio pertinenziali all'attrezzatura per consentirne l'accesso anche da aree esterne al comparto.*<sup>12</sup>
9. Il progetto di variante relativo agli spazi di parcheggio, nel rispettare le percentuali minime di permeabilità dei suoli previste dalle disposizioni regionali vigenti, dovrà comunque garantire la tutela delle falde sotterranee da contaminazione dovuta ad infiltrazione degli agenti inquinanti; tale progetto dovrà comunque dimostrare il rispetto delle vigenti normative in materia di superamento delle barriere architettoniche. <sup>(12a)</sup>
  10. Il progetto di variante relativo alle opere di urbanizzazione dovrà altresì prevedere l'individuazione degli spazi per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, con adeguata sistemazione degli stessi al fine di limitare la visibilità ed evitare la dispersione dei materiali. <sup>(12b)</sup>

## Articolo 8 CONVENZIONE

1. Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo in materia di comparti funzionali la convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori, le categorie di opere di urbanizzazione primaria 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 la modalità di cessione gratuita al Comune. Gli stralci funzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono quelli individuati nella tavola 5-ed alla quale va fatto riferimento nella convenzione.<sup>13</sup>
2. La convenzione concernente la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo riferita ad uno o più comparti dovrà essere sottoscritta dai soggetti attuatori entro un anno dalla notifica dell'avvenuta approvazione dello strumento attuativo fermo restando quanto previsto in materia di urbanizzazioni dal precedente articolo 7.

---

12 Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 02, punto 2).

(12a) Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alla osservazione n.5 della Provincia nei confronti della variante n. 1.

(12b) Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alla osservazione n.5 della Provincia nei confronti della variante n. 1.

13 Parole sopprese con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 2).

**2.bis** La variante n. 1 non prevede modifiche alla qualificazione degli adempimenti di competenza del soggetto attuatore e le modifiche di ubicazione o consistenza delle previsioni, pubbliche e private, possono essere recepite mediante sottoscrizione di atto d'obbligo integrativo.<sup>14</sup>

3. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, dare corso all'attuazione del piano ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal comma quarto e seguenti dell'articolo 23 della legge 1150 del 1942.
4. Contestualmente alla sottoscrizione delle convenzioni gli obbligati dovranno prestare fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale, ciascun proprietario per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa a lui carico in base alle superfici potenziali assegnate ad ogni singolo lotto.
5. La manutenzione delle strade private previste nello strumento attuativo è a carico dei frontisti e, salvo diversa disposizione del soggetto attuatore che garantisca comunque la manutenzione, nei contratti di vendita o nei regolamenti di condominio dovrà essere inserita una specifica disposizione per detta manutenzione.
6. Entro il termine di cui al precedente comma 2 si dovrà procedere alla definizione dei rapporti tra il Comune ed il soggetto proponente affinché la convenzione di cui al presente articolo possa recepire e disciplinare tali rapporti patrimoniali.

## Articolo 9 PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Il Piano Attuativo di iniziativa mista per la realizzazione dell'Ambito n. 13 «*Santo Pietro*», si pone l'obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia del capoluogo.
2. La progettazione e l'edificazione, per il raggiungimento degli obiettivi sopra citati, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. l'utilizzazione edificatoria di un lotto, qualora sia prevista per stralci, deve avvenire a partire dal "filo fisso";
  - b. nei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq . di SUC realizzata;
  - c. le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che al piano terra;
  - d. le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale, parcheggi, verde pubblico), devono presentare carattere unitario, da documentare mediante inserimento nel progetto edilizio, ed essere eseguite in muratura con eventuale parte terminale in ferro verniciato e con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità. Lo schema tipo delle recinzioni e dei raccordi sugli incroci dovrà essere inserito nel progetto delle opere di urbanizzazione ovvero *proposto per l'approvazione anche disgiuntamente purché contenga gli elementi che ne consentano una valutazione "unitaria" nel contesto delle medesime opere di urbanizzazione per le finalità espresse nel presente punto*;<sup>15</sup>
  - e. prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;

<sup>14</sup> Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 2).

<sup>15</sup> Lettera integrata con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 7).

- f. è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili);
  - g. il paramento esterno, da definire in sede di progetto edilizio, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con l'Area Urbanistica Comunale perseguiendo l'omogeneità almeno nell'ambito dei compatti o sub – compatti ove previsti. È consentito comunque l'utilizzo parziale di paramenti in pietra o mattone;
  - h. il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, possibilmente con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni. Per le aree dove è previsto l'insediamento del terziario (comparto n. 7) e le aree dove è prevista l'edilizia residenziale pubblica sono consentite coperture anche piane.
3. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole-coppo di colore naturale o coppi vecchi di recupero.
  4. È consentito l'utilizzo del legno a vista per le coperture dei portici e delle logge; in tal caso tutte le gronde dovranno essere realizzate con zampini in legno e pianelle o con semplici tavolati di legno.
  5. Nell'attuazione degli interventi previsti nei singoli lotti, in sede rilascio dei titoli edilizi abilitativi dovrà essere dimostrato il rispetto della vigente disciplina in materia di sostenibilità ambientale, di cui alla legge regionale n. 17/2008. (15a)
  6. In tutte le aree è vietato l'insediamento e lo svolgimento di attività che possono 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. (15b)

## **Articolo 10 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

1. La quota di imposta degli edifici, (0.00 ml.) anche ai fini della valutazione delle altezze ai sensi del precedente art. 4, è individuata, a causa anche della presenza dei marciapiedi, in 30 cm. sopra la quota dell'asse della strada pubblica prospiciente; 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 Urbanistica ed Edilizia.
2. Resta facoltà del progettista posizionare il primo piano interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale 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 di costruire per ogni lotto dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.
2. Qualora sia progettato l'uso di materiali non indicati, ma non esclusi, negli articoli anzidetti dovranno essere, inoltre, prodotti per l'approvazione gli eventuali particolari costruttivi e descritti, o documentati, i materiali che si intende porre in opera.

(15a) Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alla osservazione n.1 della Provincia nei confronti della variante n. 1.

(15b) Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alla osservazione n.4 della Provincia nei confronti della variante n. 1.

## **Articolo 12** **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. In sede di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra degli spazi pubblici, dovrà prevedersi l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative.
2. I progetti relativi alle costruzioni dei nuovi edifici dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche necessarie a garantire, a seconda dei casi, l'accessibilità, l'adattabilità o la visitabilità degli edifici.

## **Articolo 13** **RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**

1. Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edili dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico, artistico o archeologico si prescrive che i soggetti attuatori, l'impresa 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 l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nullaosta alla prosecuzione.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente.

## **Articolo 14** **VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA**

1. Il Piano Attuativo di iniziativa mista, per l'Ambito n. 13 «*Santo Pietro*», di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica dello stesso ai proprietari delle aree.

## **Articolo 15** **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, al momento dell'istanza o del rilascio del titolo, nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e non residenziali. *Per gli interventi non assentiti alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale 9/2008, le disposizioni dello stesso prevalgono su quelle di cui al precedente periodo fatta eccezione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 del regolamento medesimo, per quelle di dettaglio contenute nei precedenti articoli 2, 3, 4 e 6.*<sup>16</sup>
2. 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.
3. 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

---

<sup>16</sup> Comma aggiunto con le proposte tecniche di controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini nei confronti della variante n. 1 (osservazione 01, punto 5).

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.

4. 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 e, nel caso di proprietari diversi, previa convenzione registrata e trascritta;
  - 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.
5. 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.
7. Lo strumento attuativo disciplinato dalle presenti N.T.A. non contiene le "precise disposizioni" indicate nell'articolo 20, comma 1, lettera a), della L. R. 18/2/02, n. 1 e conseguentemente le nuove costruzioni non possono essere realizzate mediante il procedimento della Denuncia di Inizio Attività di cui al Capo IV della citata legge regionale.



Luglio 2013