



COMUNE DI FOLIGNO

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CON PREVISIONE
PLANIVOLUMETRICA
DENOMINATO “IL BORGO SAN MICHELE”
in località STERPETE – FOLIGNO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aggiornata febbraio 2022

UBICAZIONE: **Sterpete - Foligno**

PROPRIETA': **BONIFAZI 5**
Di Bonifazi Ennio & C. S.a.s
Via Monte di Pale, 1 - Foligno

ELIM s.r.l.
Via Sportella Marini, 7 - Foligno

PROGETTISTA: **Arch. Gianluca Maiuli**
Via La Louviere, 4 - Foligno

INDICE

Articolo 1: DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	
AMBITO DI APPLICAZIONE	Pag. 3
Articolo 2: LEGISLAZIONE E NORMATIVE	Pag. 3
Articolo 3: OBIETTIVI E FINALITA'	Pag. 4
Articolo 4: ELENCO DEGLI ELABORATI	Pag. 4
Articolo 5: DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA	Pag. 5
Articolo 6: DESTINAZIONI CONSENTITE	Pag. 6
Articolo 7: SUB-COMPARTI	Pag. 6
Articolo 8: LOTTI	Pag. 7
Articolo 9: INGOMBRI	Pag. 8
Articolo 10: ALTEZZE E DISTACCHI	Pag. 8
Articolo 11: ACCESSO AI LOTTI – PARCHEGGI PRIVATI	Pag. 9
Articolo 12: SISTEMAZIONI ESTERNE	Pag. 9
Articolo 13: IMPIANTI TECNOLOGICI	Pag. 9
Articolo 14: FASCE DI RISPETTO	Pag. 9
Articolo 15: STANDARD	Pag.10
Articolo 16: CESSIONI SEDI VIARIE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO	Pag.10
Articolo 17: URBANIZZAZIONI	Pag.10
Articolo 18: CONVENZIONE	Pag.11
Articolo 19: PRESCRIZIONI EDILIZIE	Pag.11
Articolo 19 BIS: EDILIZIA SOSTENIBILE	Pag.12
Articolo 20: PARTICOLARI COSTRUTTIVI	Pag.12
Articolo 21: BARRIERE ARCHITETTONICHE	Pag.12
Articolo 22: RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO	Pag.13
Articolo 23: VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA	Pag.13
Articolo 24: NORMA DI RINVIO	Pag.13

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 residenziale individuata dal nuovo P.R.G. 97 come zona **UP/PDL**.

La zona dove è ubicato l'immobile è in fase di sviluppo urbanistico ed è posta nell'immediata periferia circa 2 Km. del centro di Foligno.

Alla proprietà si accede tramite la strada di lottizzazione, che si diparte dalla strada pubblica di via Messina ma, nel nuovo assetto urbanistico dell'area sono previsti altri 3 accessi.

L'area interessata al presente Piano Attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica denominata "**Borgo San Michele**", è contraddistinta al PRG'97 vigente come zona omogenea "**UP/PDL**" n. 9 (**area sottoposta a normativa pregressa**) ed è stata già oggetto di procedimenti autorizzativi per la quale più del 42% dell'intera area è stata sviluppata con strade urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Il presente strumento urbanistico costituisce quindi la riattivazione di un Piano Attuativo di iniziativa Privata con previsione planivolumetrica, non completato, riproponendolo con gli stessi indici e parametri ma, verificandone tutti gli standar di parcheggio e verde alle attuali normative vigenti.

2. L'area è compresa all'interno di un quartiere composto in parte da lottizzazioni recenti (palazzine 6-8 alloggi) e in parte da edilizia residenziale spontanea (abitazioni uni e bifamiliari).

Il nuovo assetto morfologico-funzionale dell'area, tiene comunque conto dei 2 limitrofi ambiti e della lottizzazione posta a ovest non ancora approvata e rappresentano una rilevante opportunità di riqualificazione della periferia urbana.

Articolo 2 ***LEGISLAZIONE E NORMATIVE***

1. I programmi, le scelte attuative, le prescrizioni contenute nel **Piano attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica** in località Sterpete denominato "**il Borgo San Michele**" e le presenti N.T.A. hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.

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

3. Il **Piano attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica** per la realizzazione dell'area in oggetto, sotto il profilo urbanistico, è stata elaborato nel rispetto delle disposizioni ed indicazioni della legislazione che segue:

- Legge 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 2/4/68 n. 1444 standard;
- Legge 22/10/71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

- Legge Regionale 18/8/89 n. 26;
 - Legge Regionale 17/4/91 n. 6;
 - Legge Regionale 21/10/97 n. 31;
 - Legge 06/09/97 n. 765;
 - Legge 8/8/1985 n. 431;
 - Circolare Ministero LL.PP. 28/10/67 n. 3210;
 - Legge Regionale 21/01/2015 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Regolamento Regionale 18/02/2015 n. 2;
 - N.T.A. del P.R.G.97 – approvate con Determinazione Dirigenziale del 15/12/2000, n. 10413 ai sensi dell'art.9, comma 1 della L.R. 26/89 e art.30 della L.R. n. 31/97 e successive modifiche ed integrazioni.
-

Articolo 3 ***OBIETTIVI E FINALITA'***

1. Il **Piano attuativo di iniziativa privata con previsione planivolumetrica** per la realizzazione dell'area, si pone l'obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia del capoluogo, urbanizzandola al fine di consentire e completare l'insediamento abitativo preesistente, mirando al soddisfacimento della domanda di unità abitative, ancora presente per questa zona.

2. Inoltre il Piano si pone come obbiettivo quello di costituire lo strumento urbanistico preventivo onde consentire l'edificazione nel comparto suddetto secondo il dettato dell'art. n. 35 delle N.T.A del precedente PRG per le zone **C3**.

Inoltre prevede il collegamento dell'area con via delle Violette e insieme allo stralcio già attuato con l'ambito n. 17 di Sterpete.

3. La realizzazione degli insediamenti consentiti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione che dovranno essere state giudicate funzionali al momento dell'inizio dell'attività dagli organi competenti.

Articolo 4

ELENCO DEGLI ELABORATI

Si illustrano ed elencano di seguito gli elaborati che costituiscono il **Piano Attuativo di iniziativa Privata con previsione planivolumetrica** in località Sterpete denominato "**Il Borgo San Michele**"

Relazione Tecnica

Norme Tecniche di Attuazione "N.T.A."

Documentazione Fotografica.

Rapporto Preliminare Ambientale

Valutazione previsionale Clima Acustico

Relazione Archeologica

TAV. 1/12	P.R.G. – PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO
TAV. 2/12	RILIEVO STATO ATTUALE
TAV. 3/12	IPOTESI PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO
TAV. 4/12	VERIFICA STANDARD URBANISTICI
TAV. 5/12	INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI- INGOMBRO MASSIMO DEI FABBRICATI – SEZIONI - STRALCI FUNZIONALI ED OPERE CONNESSE
TAV. 6/12	TIPOLOGIE EDILIZIE
TAV. 7/12	OPERE DI URBANIZZAZIONE – VIABILITA'
TAV. 8/12	OPERE DI URBANIZZAZIONE 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 5 **DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA**

1. L'intera area oggetto dell'intervento è suddivisa urbanisticamente, come prevedeva il PRG' 77, in due aree l'area **F7** e l'area **C3**.
 2. L'assetto dell'area **F7** (zone per attrezzature sportive e ricreative) è concepita come area attrezzata promiscuamente per la pratica sportiva, la ricreazione di giovani ed adulti e per il riposo degli anziani ed è stata già attuata nel primo stralcio.
 3. La vicinanza della scuola materna, ha contribuito a sistemare quest'area in modo di creare un nuovo spazio verde attrezzato proprio a ridosso di tale struttura, in più è stato organizzato, nell'immediate vicinanze un parcheggio e un'area verde attrezzata allo sport.
 4. L'assetto generale dell'area è stato organizzato in due stralci il primo di n.11 lotti e il secondo di n. 10 lotti per un totale di 21 lotti edificabili oltre ad aree previste per il verde e i parcheggi.
- Nei lotti n. 31 e 32, avendo effettuato una doppia verifica degli standard di parcheggio e verde, è consentito realizzare in maniera anche mista, sia **l'edilizia residenziale privata e/o**

quella commerciale e/o quella direzionale nel rispetto della SUC max assegnata per ogni lotto oltre alla possibile traslazione di suc fra lotti.

Ogni stralcio è servito da sedi viarie con marciapiedi dove alloggiano tutti i servizi primari, da parcheggi pubblici esterni ai lotti e da aree verdi pubbliche attrezzate come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto.

Articolo 6 ***DESTINAZIONI CONSENTITE***

1. Nell'ambito del **Piano Attuativo di iniziativa privata con previsione plani volumetrica** è consentito l'insediamento delle seguenti attività: residenziale, commerciale, pubblici esercizi, direzionale e non sono in contrasto con le destinazioni d'uso esistenti.

2. Le zone **C3** sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali o ad attività commerciali, artigianali o altra attività di servizio che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Viabilità, parcheggi e verde pubblico:

4. Le viabilità e il loro dimensionamento sono state concepite nel rispetto del nuovo codice della strada cercando di razionalizzare per quanto più possibile gli schemi distributivi dei lotti, realizzando semplici maglie ortogonali formate da quattro assi viari principali e 3 aste distributive secondarie.

5. In base alle tavole grafiche sugli spazi pubblici verranno realizzati parcheggi e viabilità come indicati nelle previsioni di progetto oltre a tutte le linee di allaccio ai pubblici servizi primari.

6. Gli accessi ai lotti avverranno dalla strada sia pubblica e potranno, rispetto alla previsione di piano, essere aumentati diminuiti di numero e/o essere traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni.

7. All'interno dei lotti e/o degli edifici devono in ogni caso essere previste aree di parcheggio privato di almeno 1 mq./ 3 mq. di SUC realizzata.

8. Le aree di verde pubblico principalmente sono 3, una a ridosso dell'asilo per l'area **F7** e due per l'area **C3** di cui una, la più estesa, individuata al centro dell'area che spezza l'edificato e costituisce un vero e proprio polmone verde attrezzato, utile allo svago e al gioco dei bambini.

Articolo 7 ***SUB-COMPARTI***

1. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la realizzazione di n.2 **COMPARTI** di cui n. 19 destinati ad **Edilizia Residenziale Privata** e n.2 destinati ad **Edilizia per attività di Terziario e/o Residenziale** (commerciale, pubblico esercizio, direzionale e/o residenziale), così suddivisi per un totale di SUC max di mq. 15.543,75

EDILIZIA PER ATTIVITA' DI TERZIARIO E/O RESIDENZIALE

- **COMPARTO N. 1**
(Edilizia residenziale privata)
- LOTTO N. 1-2-3-4-5-26-27-28-29

- (Edilizia per attività di terziario e/o residenziale)**
- LOTTO N. 31-32
- Possibilità di fare sia il residenziale e/o commerciale e/o direzionale o anche in maniera mista, nel rispetto della SUC max assegnata per ogni lotto

EDILIZIA PER ATTIVITA' RESIDENZIALE

- **COMPARTO N. 2**
(Edilizia residenziale privata)
- LOTTO N. 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15

2. All'interno di ogni comparto, è consentita una traslazione del volume individuato per ciascun lotto fermo restando quello totale ammesso e purché si tratti di progettazione unitaria o se lotti, di diversa proprietà, purché fra di loro stipulino una convenzione registrata e trascritta dove si evince la traslazione del volume. La traslazione non potrà superare il 30% in più o in meno di quanto ammesso per ciascun lotto.

Articolo 8 ***LOTTI***

1. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti.

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

3. L'edificazione all'interno dei lotti deve avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla tavola **5/12** e dalle presenti N.T.A.

4. Lo schema distributivo dei lotti e la loro separazione non è da ritenersi vincolante fermo restando il sistema viario di progetto.

5. Le forme e i tipi edilizi indicati nella tavola **6/12** delle tipologie edilizie, sono da considerarsi come riferimento tipologico mentre, la forma e lo schema progettuale è del tutto indicativo. In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia prevista con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto delle distanze e del massimo ingombro del fabbricato. Nei lotti è consentito l'insediamento di tipologie uni e bifamiliari, anche a schiera o abbinate e plurifamiliari.

6. Gli schemi edilizi, indicati nella tavola **3/12** planivolumetrico non sono da ritenersi vincolanti, lasciando al progettista ampia facoltà interpretativa e progettuale sia per i fabbricati sia per l'individuazione degli accessi pedonali e carrabili.

7. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola **5/12** di progetto salvo un eventuale accorpamento di lotti che ridurrebbe il distacco dai confini fino a prevedere l'edificazione sul confine e se di stessa proprietà, non necessita di convenzione registrata e trascritta.

8. La delimitazione dei comparti 1 e 2, la suddivisione in lotti e la relativa potenzialità sono quelle risultanti degli elaborati di progetto tavola **5/12**.

Articolo 9 ***INGOMBRI***

1. Gli elaborati grafici individuano oltre che la suddivisione in lotti anche i massimi ingombri.

2. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole di progetto e dalle presenti N.T.A.

3. Per le strutture a sbalzo non chiuse, quali balconi, terrazze, scale e simili, la sporgenza massima deve distare dal confine di proprietà non meno di metri lineari 3 possono altresì eccedere dal massimo ingombro i condotti, le canne fumarie e le canalizzazioni connesse agli impianti tecnologici..

4. Il massimo ingombro individua l'area massima occupabile con l'edificazione. L'edificazione di locali completamente interrati è consentita senza convenzione fino al confine tra lotti anche se di diversa proprietà.

Articolo 10 ***ALTEZZE E DISTACCHI***

1. L'altezza massima consentita, per ciascun lotto, è quella riportata nella tav. 5/12 di progetto del piano e sarà calcolata come indicato nell'art. 18 del R.R. 2/2015.

Possono eccedere da tale limite, i silos, i camini, le scale di emergenza e gli elementi destinati all'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi e i volumi tecnici in genere.

2. La quota di imposta degli edifici di progetto e quindi il nuovo piano di campagna a sistemazione esterne ultimate può essere posto a +40cm. rispetto alla quota stradale intesa sul punto di monta della stessa, e valutata nel punto mediano dell'edificio. Nel caso di lotti d'angolo la valutazione va effettuata rispetto al prospetto più lungo. Saranno pertanto considerati completamente interrati i locali che anche fuori della proiezione del fabbricato, hanno l'estradosso a sistemazione ultimata a + 40 cm. rispetto la quota stradale prospiciente.

3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, resta facoltà del progettista posizionare il piano interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale nel rispetto comunque delle altezze massime e minime consentite.

4. Gli impianti, i condotti, i sistemi tecnologici, le velette delle strutture non rientrano nel computo delle altezze.

5. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle vigenti N.T.A. del P.R.G.97. I distacchi dai confini, vanno intesi come distacco minimo.

6. I volumi interrati o seminterrati con altezza all'estradosso del solaio inferiore o uguale a cm.40 rispetto alla quota stradale considerata sul punto di monta, fra aree private o con strade private, interne al comparto C3, possono essere previsti con un distacco minimo di 1.50 ml. dal confine salvo un eventuale accorpamento di lotti che ridurrebbe il distacco dai confini fino a prevedere l'edificazione sul confine e se di stessa proprietà, non necessita di convenzione registrata e trascritta.

7. I volumi interrati confinanti con strade pubbliche devono rispettare da queste un distacco minimo di ml 5.00. gli stessi possono essere posti ad un distacco minimo di ml. 1.50 rispetto al confine tra privati o con spazi destinati a verde, parcheggio pubblico o privato purché interrati rispetto al piano di campagna di progetto (si veda tavola di progetto 5/12).

8. Per destinazione del lottizzante o per convenzione registrata e trascritta tra le parti il distacco dai confini può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine.

9. I manufatti tecnologici, connessi all'erogazione e/o agli allacciamenti ai servizi a rete potranno essere realizzati in qualsiasi area interna al Piano Attuativo di Iniziativa Privata.

10. E' consentito, per due lotti contigui, accorpate le rampe di accesso ai garages, in modo da incrementare lo sviluppo della rampa.

Articolo 11 ***ACCESSO AI LOTTI – PARCHEGGI PRIVATI***

1. Gli accessi carrabili ai lotti riportati nella cartografia del Piano Attuativo, costituiscono indicazioni di riferimento non vincolanti. L'ubicazione dell'accesso potrà essere definita con il progetto edilizio del lotto e potrà essere traslata a condizione che non diminuiscano i parcheggi pubblici previsti per quell'area.

Articolo 12 ***SISTEMAZIONI ESTERNE***

1. Le aree scoperte interne ai singoli lotti edificatori dovranno essere sistematizzate 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.

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. Per gli usi possibili dell'area di pertinenza dei fabbricati residenziali si faccia riferimento all'art. 13 (Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici nello spazio urbano e nello spazio extraurbano) del PRG'97.

Articolo 13 ***IMPIANTI TECNOLOGICI***

1. Eventuali manufatti o fabbricati connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche, inerenti l'attuazione del presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata con previsione planivolumetrica, potranno essere realizzati con qualsiasi ubicazione, ivi inclusi gli spazi pubblici.

Articolo 14 ***FASCE DI RISPETTO***

1. L'edificazione tra due aree limitrofe dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine e il rispetto di ml. 10 tra edifici prospicienti. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze di ml. 5 dalle strade pubbliche e di ml. 5 dai confini con le altre proprietà esterne al comparto C3.

2. I fabbricati a confine con le aree esterne al Piano Attuativo dovranno, per le parti fuori terra, rispettare i 5 ml. di distanza mentre, le parti completamente interrate potranno spingersi fino alla distanza di 1.50 ml. dal confine.

Articolo 15 **STANDARD**

1. Le presenti norme tecniche riguardano il **Piano Attuativo di Iniziativa Privata con previsione planivolumetrica** già approvato con delibera n. 20 del 29/01/1991 che consente la possibilità edificatoria per complessivi **mc. 76.357** in parte già realizzati nel primo stralcio ed è stata stipulata convenzione con il Comune di Foligno in data 30/05/1991 rep. 21072, trascritta alla Conservatoria del RR II di Perugia il 22/06/1991 al n. 8802 di f.ta

2. Il presente Piano Attuativo non varia il volume già approvato ma, riguarda esclusivamente una diversa distribuzione dei volumi in un nuovo disegno del comparto e il dimensionamento delle dotazioni territoriali è conforme a quanto disciplinato dal R.R. 2/2015 con standard conteggiati e reperiti per ogni destinazione prevista.

Articolo 16 **CESSIONE SEDI VIARIE, VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO**

1. In sede di attuazione del presente Piano i proprietari delle aree edificabili sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

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

Articolo 17 **URBANIZZAZIONI**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico solidale dei proprietari delle aree incluse nel piano e potranno essere eseguite in 2 stralci funzionali compatibilmente con le fasi di attuazione del piano.

2. Nel caso di esecuzione per stralci questi dovranno risultare funzionali rispetto all'intera area ed i titoli abilitanti l'edificazione potranno essere rilasciati solo per le parti interessate dallo stralcio e fermo restando quanto in proposito previsto dalla convenzione urbanistica.

3. L'utilizzazione edificatoria dei compatti indicati negli elaborati grafici è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere primarie connesse e funzionali a ciascun comparto. Restano ferme le modalità esecutive stabilite nella convenzione da stipulare per l'attuazione di uno o più compatti.

4. Fermo restando quanto previsto in materia di compatti 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 5/12 ed alla quale va fatto riferimento nella convenzione.

5. Le opere dovranno essere eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale e secondo le direttive e sotto la vigilanza degli Uffici Tecnici Comunali.

6. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori, previa stipula della convenzione, possono procedere alla costituzione di un consorzio e/o società, le spese saranno ripartite pro-quota in base al volume assegnato a ciascun proprietario, ricompreso nel comparto.

9. Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari è stabilito in 10 anni.

Articolo 18 **CONVENZIONE**

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale interne al Comparto C3 che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione e gli eventuali stralci, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e la modalità di cessione gratuita al Comune.

2. La convenzione concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse generale dovrà essere stipulata entro un anno dalla notifica dell'approvazione del presente Piano di completamento ai proprietari e dovrà essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e forme di legge.

3. Decorsi i termini sopraindicati in assenza della stipula della convenzione, il Comune ha la facoltà a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente all'esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree ed a spese dei proprietari interessati e di provvedere alla cessione dei lotti già urbanizzati.

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.

Articolo 19 **PRESCRIZIONI EDILIZIE**

1. Il presente **Piano Attuativo di Iniziativa Privata con previsione planivolumetrica** per la realizzazione del restante Comparto C3 in località Sterpete denominato **“Il Borgo San Michele”** 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 all'interno dell'ingombro max fuori terra e interrato come indicato nella tav. 5/12;

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 di progetto;

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 dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura o in c.a, con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità.

e) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio, con particole riferimento al piano di campagna di progetto ove diverso da quello naturale.

f) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone;

g) il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato con colori delle terre chiare o scure perseguiendo l'unitarietà almeno nell'ambito del lotto. E' consentito comunque l'utilizzo di paramenti in pietra o mattone e l'utilizzo del legno per eventuali coperture di zone porticate, logge, o architravi per finestre.

h) il tetto degli edifici potrà essere eseguito a falde inclinate o in piano e potrà ospitare sia gli impianti fotovoltaici che solari;

i) per le aree dove è previsto l'insediamento del terziario oltre il residenziale (comparto n. 1 lotti 31-32) sono consentite coperture piane o curve in rame o acciaio ed eventuali elementi verticali o volumi potranno essere realizzati con pareti strutturali in vetro e acciaio.

Articolo 19 BIS ***EDILIZIA SOSTENIBILE***

Ai sensi del R.R. 2/2015 sezione VII edilizia sostenibile ed in seguito ad altre successive modificazioni e/o integrazioni normative, tutti gli interventi edilizi, previsti per ogni lotto edificabile, dovranno obbligatoriamente:

ai sensi dell'art. 32 prevedere il "Recupero dell'acqua piovana", ai sensi dell'art. 33 prevedere la "Permeabilità dei suoli" e ai sensi dell'art. 34 prevedere il "Risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento".

Articolo 20 ***PARTICOLARI COSTRUTTIVI***

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio della concessione edilizia per ogni lotto o parte di esso dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui al precedente articolo 19 ed alla sistemazione del piano di campagna di progetto ove diverso da quello naturale.

Articolo 21 ***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 percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di ml 1.50 che potrà essere ridotto solo per modesti tratti.

3. 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.

4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. 13/89 e successive integrazioni.

Articolo 22

RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO

1. Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico, artistico o archeologico si prescrive che l'assegnatario o il costruttore o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'art. 6 della legge 47/85, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti. Dovrà contestualmente sospondersi l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nullaosta alla prosecuzione.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente (art. 93 e seguenti Legge 1/6/39 n. 1089).

Articolo 23

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Il presente **Piano Attuativo di Iniziativa Privata con previsione planivolumetrica**, e le presenti N.T.A. hanno validità decennale a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica dello stesso ai proprietari delle aree.

Articolo 24

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 nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali L.R. 1/20015 e R.R. 2/2015.

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 lottizzante. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.