

PIANO ATTUATIVO DI UNA ZONA DC2 IN MATIGGE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

Articolo 1 (DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE -AMBITO DI APPLICAZIONE)	1
Articolo 2 (COMPARTI).....	2
Articolo 3 (LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO).....	2
Articolo 4 (ALTEZZE E DISTACCHI).....	4
Articolo 5 (SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI).....	4
Articolo 6 (IMPIANTI TECNOLOGICI)	5
Articolo 7 (CONVENZIONE)	5
Articolo 8 (PRESCRIZIONI EDILIZIE E PARAMETRI ECOLOGICI).....	5
Articolo 9 (QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI)	7
Articolo 11 (BARRIERE ARCHITETTONICHE).....	7
Articolo 12 (RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO).....	7
Articolo 13 (VALIDITÀ ED ESECUZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO).....	7
Articolo 14 (NORME DI RINVIO).....	8

Articolo 1
(DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE -AMBITO DI APPLICAZIONE)

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria del nuovo insediamento produttivo individuato dal PRG/PO come «zona DC2».
2. Nel successivo articolato normativo, i termini "legge" o "l. r." e "regolamento" o "r. r." – salvo diversa espressa individuazione - si devono intendere riferiti, rispettivamente, alla legge regionale 21/01/2015. n. 1 e s.m.i. ed al regolamento regionale 18/02/2015, n. 2.
3. Lo strumento attuativo investe un "àmbito" che, oltre alla zona di cui al comma precedente, comprende anche delle aree destinate a viabilità, la cui realizzazione è indispensabile per l'infrastrutturazione della zona DC2.
4. Lo strumento attuativo, di seguito e per brevità individuato come «piano attuativo», è stato predisposto ai sensi e per gli effetti di quanto consentito dall'articolo 54, commi 1, 2 e 4 della legge regionale; lo stesso esplica, pertanto, gli effetti di cui all'articolo 53 della medesima legge regionale. ¹

Note al testo

¹ "Articolo 54 (Piano attuativo di iniziativa privata e mista)

1. Il piano attuativo se promosso da soggetti misti, pubblici e privati, produce gli effetti di cui all'articolo 53.
2. I proprietari di almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree perimetrate dal PRG, parte operativa, possono presentare una proposta di piano attuativo, purché riferita ad aree che costituiscano un'entità funzionale. La proposta deve prevedere, in ogni caso, la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG, in maniera da consentirne la corretta e razionale attuazione, in termini planovolumetrici, di allaccio ai servizi tecnologici, nonché di assetti viari. Il piano è di iniziativa privata per la parte proposta dai proprietari e di iniziativa pubblica per la restante parte. La parte di iniziativa pubblica è attuata con convenzione urbanistica nella quale sono stabiliti gli oneri a carico dei privati, nonché le forme, i termini e le modalità per l'eventuale recupero di quanto anticipato per la realizzazione delle opere infrastrutturali.
3. OMISSIS
4. Nei casi previsti ai commi 2 e 3, qualora i proprietari proponenti rappresentino almeno il cinquantuno per cento del valore catastale degli immobili e della superficie delle aree si procede per la realizzazione degli interventi finalizzati all'attuazione dei piani attuativi con le modalità espropriative previste all'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti), fermo restando per il calcolo dell'indennità di espropriazione, quanto previsto all'articolo 231, comma 1."

"Articolo 53 (Piano attuativo di iniziativa pubblica)

1. Il piano attuativo di iniziativa pubblica, la cui approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, e si rende necessario per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, riguarda:
 - a) gli interventi di dettaglio delle previsioni del PRG;OMISSIS"

5. La potenzialità insediabile è stata quantificata in base a quanto disposto dall'articolo 28, co. 3, delle NTA del PRG/PO²; la valutazione analitica è inserita nell'elaborato grafico denominato «Tav. U02».
6. Il sedime della viabilità vicinale dismessa o da dismettere in base alle previsioni del piano attuativo viene assegnata con il criterio e le modalità stabilite dall'art. 21 della legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.; la valutazione economica sarà stabilita dall'organo comunale competente prima dell'approvazione del piano attuativo e, comunque, prima della stipula della convenzione di cui al successivo 7.

Articolo 2 (COMPARTI)

1. Lo schema di assetto urbanistico definito negli elaborati di progetto prevede, oltre alle opere necessarie per l'infrastrutturazione dell'ambito, la suddivisione in due comparti attuabili sia in forma unitaria che disgiunta. Le presenti norme disciplinano, tra l'altro, anche le modalità per tale attuazione.
2. Il "*comparto n. 1*" consente l'insediamento di una superficie coperta (Sc) massima di mq. 1.903,00; tale consistenza deriva anche dall'asservimento della proprietà del Comune di Trevi (particella 558, foglio 10 C.T. e relitto stradale interposto). Tale asservimento viene previsto in applicazione dell'art. 6, co. 2, del regolamento in quanto la proprietà comunale, per dimensione e geometria, non è suscettibile di autonoma edificazione e la sua potenzialità – parimenti insuscettibile di autonoma utilizzazione – è stata attribuita al ridetto comparto. La convenzione di cui al successivo articolo 7 regolerà i rapporti economico-amministrativi di tale asservimento. La Sc sarà valutata in base a quanto in proposito stabilito dal regolamento.
3. Sono poste in capo al comparto n. 1, oltre alle opere di urbanizzazione primaria relative agli allacci ai servizi a rete con eventuale estensione di quelli esistenti nella zona, le seguenti opere:
 - a) viabilità prevista dal PRG/PO in prosecuzione di quella esistente per il collegamento con la zona industriale del Comune di Foligno – tratto antistante il comparto n. 2 e come risulta dalla TAV 02;
 - b) prosecuzione della viabilità di cui al precedente punto fino al congiungimento con la viabilità esistente lungo l'insediamento industriale esistente.
4. Tutte le opere di cui al comma precedente, inclusi i frazionamenti e l'acquisizione delle aree necessarie, sono eseguite a cura e spese del soggetto attuatore del comparto, fatta eccezione per quelle di cui alla lettera b) che avvengono a scapito della monetizzazione degli standard e del contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che per quest'ultimo è sempre dovuto il pagamento della quota del 5%, applicata alla tariffa vigente al momento del rilascio del titolo per l'edificazione.
5. Il "*comparto n. 2*" consente l'insediamento di una superficie coperta (Sc) massima di mq. 620,00; allo stesso sono poste in capo, oltre alle opere di urbanizzazione primaria relative agli allacci ai servizi a rete con eventuale estensione di quelli esistenti nella zona, quelle relative alla realizzazione del tratto stradale che collega via Deruta con la viabilità di cui ai precedenti commi (via della Soglia).
6. Tutte le opere di cui al comma precedente, inclusi i frazionamenti e l'acquisizione delle aree necessarie, sono eseguite a cura e spese del soggetto attuatore del comparto; l'esecuzione consente lo scapito della monetizzazione degli standard e del contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che è sempre dovuto il pagamento della quota del 5%, applicata alla tariffa vigente al momento del rilascio del titolo per l'edificazione.
7. La conformazione dei comparti e l'individuazione delle opere di urbanizzazione di spettanza per ciascuno di essi, consentono la stipula di distinte convenzioni, fermo restando il rispetto delle eventuali norme comuni relative all'ambito d'intervento.

Articolo 3 (LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO)

1. L'area minima per l'edificazione è costituita dal comparto di cui all'articolo 2; non è quindi consentita alcuna edificazione con un progetto che investa una superficie fondiaria inferiore al comparto.

Note al testo

- 2 Art. 28 Disciplina per le zone DC
OMISSIS

3. Il carico edilizio di comparto, come perimetrato nel PRG/PO, determinato dall'indice di copertura (Ic) ammesso rispetto alla superficie territoriale (St) del comparto anzidetto, dà origine all'indice di copertura perequato che dovrà essere rispettato nell'attuazione delle previsioni mediante iniziativa privata o mista. Le modalità applicative del principio di perequazione ovvero la equa distribuzione tra tutti i proprietari dei vantaggi e degli oneri derivanti dall'attuazione della previsione, saranno disciplinate nella convenzione con le modalità ivi stabilite.

2. L'edificazione all'interno di ciascun comparto deve avvenire all'interno del perimetro del "Massimo Ingombro" come individuato nella Tavola U02; possono eccedere da esso le opere individuate nell'art. 7, co. 2³, del regolamento. In nessun caso possono essere realizzate opere all'interno della fascia di rispetto stradale in assenza del nulla-osta dell'ANAS.
3. Il perimetro di massimo ingombro non consente di derogare dalle distanze dai confini salvo che non venga stipulata convenzione tra le parti. Non sono derogabili le distanze tra edifici per le quali trova applicazione quanto disposto dall'art. 23 del regolamento.
4. Nella zona individuata come "Area scoperta conferimento veicoli" nella Tavola U02 deve essere controllato deflusso delle acque. In tale area possono essere realizzati manufatti tecnologici nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 158 della legge⁴ previa acquisizione del parere dell'ANAS qualora il sedime ricada nella fascia di rispetto.
5. Ai sensi dell'art. 28, co.1bis, delle NTA del PRG/PO, la categoria funzionale prevalente viene individuata in quella "produttiva"; possono quindi insediarsi tutte le attività compatibili con detta categoria funzionale. Rientrano in tale categoria anche gli uffici a diretto servizio dell'attività insediata.
6. È consentito l'insediamento:
 - a. della categoria funzionale residenziale nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 24, commi 2bis e 2ter⁵ delle NTA del PRG/PO;
 - b. delle attività individuate nell'art. 28, co. 9⁶, delle ridette NTA.
7. È consentita la realizzazione di opere pertinenziali nel rispetto delle condizioni, caratteristiche e limitazioni stabilite, nel merito, dal regolamento.
8. Ai sensi dell'art. 28, co. 7, delle NTA del PRG/PO, in entrambi i comparti:
 - a. è vietato l'insediamento di attività produttive classificate come a rischio di incidente rilevante di cui al D. lgs. 334/1999;
 - b. ogni attività insediata è tenuta al rispetto delle norme di igiene e di quelle di contrasto all'inquinamento vigenti all'atto dell'insediamento. In particolare dovrà essere garantito che il rilascio di acque reflue, di fumi, di rumori e di odori, emessi dalla sorgente attività produttiva, non apporti una riduzione delle qualità ambientali preesistenti, mediante l'acquisizione dei pareri o nulla osta, comunque denominati, rilasciati dall'autorità amministrativa preposta.

Note al testo

- 3 L'articolo 7 titola «Area di sedime – As»; questo il testo della disposizione richiamata "2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,30 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio."
- 4 L'articolo 158 titola «Impianti al servizio delle attività produttive.» e questo il testo: "1. Le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole, non si computano nella SUC."
- 5 L'articolo 24 titola «Articolazione e classificazione degli insediamenti produttivi e per servizi (zone D)». Si trascrive il testo dei commi richiamati:
 "2bis In tutti gli insediamenti produttivi (zone D) è consentita la realizzazione di unità abitative – quando non espressamente vietata – da destinare esclusivamente al personale addetto alla custodia e/o all'esercente l'attività produttiva al fine di garantire la compatibilità di tale realizzazione con il tessuto produttivo. La consistenza di dette unità abitative deve essere contenuta entro il 20% della Suc esistente – nel caso di variazione della destinazione d'uso – ovvero della Suc di progetto – nel caso di nuova realizzazione dell'insediamento produttivo – fermo restando che la Suc massima con destinazione residenziale non può eccedere i 300 mq. riferiti all'intero, originario, insediamento. Nel computo vanno comprese le superfici residenziali poste in essere in base alla normativa previgente.
 2ter L'unità abitativa di cui al comma precedente dovrà essere incorporata nell'edificio principale o armonicamente collegata allo stesso. In nessuna caso è consentita la realizzazione in maniera isolata dall'edificio produttivo, commerciale o direzionale che sia. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente comma e a quello precedente sostanzia una "variazione essenziale" ai sensi e per gli effetti dell'art. 139, co. 1, lett. a), della l. r. 1/2015."
- 6 L'articolo 28 titola «Disciplina per le zone DC»; questo il testo del comma richiamato: "9. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DC devono essere organizzate secondo modelli industriali e/o artigianali e di alta specializzazione. Sono altresì consentite:
 - a) la costruzione di laboratori per attività di ricerca e di analisi, per il deposito e lo stoccaggio merci, ivi compresi i silos e le rimesse di mezzi meccanici, nonché per attività commerciali; attività espositive di prodotti industriali e commerciali, uffici e servizi al personale, quali mense e spogliatoi;
 - b) Stralciato
 - c) gli spazi per l'esposizione dei prodotti lavorati e per gli uffici dell'azienda che dovranno essere funzionalmente e fisicamente integrati con l'edificio principale;
 - d) la costruzione di locali destinati a servizio per le maestranze quali mensa, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici e simili, che dovranno essere dimensionati secondo le disposizioni igienico - sanitarie vigenti."

9. Eventuali attività produttive definite – ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie⁷ - come "industrie insalubri" di prima classe, potranno essere insediate purché poste ad una distanza maggiore di 500 m. dagli insediamenti residenziali di cui agli articoli 94 e 95⁸ del regolamento.

Articolo 4 (ALTEZZE E DISTACCHI)

1. L'altezza massima consentita è stabilita in metri dieci (10,00), in coerenza con quanto consentito dall'art. 29, co. 1, della NTA del PRG/PO. Il rispetto dell'altezza massima deve essere verificato nel prospetto più a valle; per la sua valutazione si applica quanto stabilito dall'art. 18 del regolamento.
2. Possono eccedere dall'altezza massima le opere o i manufatti individuati dall'art. 18, co. 2, del regolamento, nel rispetto di quanto in proposito prescritto dall'art. 27, co. 2,⁹ delle NTA del PRG/PO.
3. Il piano attuativo non prevede dei "fili fissi"; pertanto i distacchi dai confini indicati negli elaborati grafici vanno intesi come distacco minimo. Fermo restando quanto stabilito nel precedente articolo nella materia, per i distacchi dai confini e dalle strade si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del regolamento.
4. Le superfici interrato possono essere previste con un distacco minimo di 1.50 ml. dal confine mentre nei confronti delle aree destinate alla viabilità pubblica deve essere rispettato un distacco minimo di 5.00 ml., fatto salvo quanto previsto dall'art. 24, co. 3 del regolamento.

Articolo 5 (SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI)

1. Le aree scoperte interne ai singoli comparti dovranno essere sistemate sulla base di un progetto che costituirà parte integrante di quello per l'utilizzazione edificatoria e che dovrà documentare il rispetto delle prescrizioni date nella materia con le presenti norme.
2. Lungo il confine dei comparti è fatto altresì obbligo di costituire filari alberati, sufficienti a mitigare-compensare eventuali impatti sul paesaggio, ricorrendo se del caso all'impianto di quinte arboree più consistenti come fasce alberate. Tali alberature, ove necessario, possono essere inserite nel computo di quelle imposte con il successivo art. 8, co. 2, lett. d).
3. Gli allacci alle infrastrutture a rete devono essere predisposti con appositi manufatti in prossimità delle recinzioni di ciascun comparto. I progetti edilizi dovranno individuare anche spazi idonei per i contenitori della raccolta differenziata, nel rispetto delle indicazioni date con il progetto del piano attuativo.

<i>Note al testo</i>

⁷ Il Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 titola "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie." ed è pubblicato nella G.U. n. 186 del 9/08/1934, S. O. n. 186. Si trascrive il testo dell'articolo richiamato "Le manifatture o fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti sono indicate in un elenco diviso in due classi.

La prima classe comprende quelle che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni; la seconda quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Questo elenco, compilato dal Consiglio superiore di sanità, approvato dal Ministro per l'interno, sentito il Ministro per le corporazioni, e serve di norma per l'esecuzione delle presenti disposizioni.

Le stesse norme stabilite per la formazione dell'elenco sono seguite per iscriverci ogni altra fabbrica o manifattura che posteriormente sia riconosciuta insalubre.

Una industria o manifattura la quale sia iscritta nella prima classe, può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato.

Chiunque intende attivare una fabbrica o manifattura, compresa nel sopra indicato elenco, deve quindici giorni prima darne avviso per iscritto al podestà, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'attivazione o subordinarla a determinate cautele.

Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa da lire 40.000 a lire 400.000." [N.d.R. Per il controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose, si veda l'art. 26, co. 3, lett. f), del d. lgs. 17 agosto 1999, n. 334.]

⁸ L'articolo 94 titola «Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti» e l'articolo 95 «Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali».

⁹ L'articolo 27 titola «Parametri urbanistici per le zone DB» del quale si trascrive il comma richiamato "2. Le strutture e i manufatti che fruiscono della deroga all'altezza ai sensi dell'art. 18 del r. r. 2/2015 devono essere posizionati in modo da non occultare le visuali tutelate dal PRG/PS. Qualora sia verificata la sussistenza di tale limitazione, nonché in tutti i casi in cui la realizzazione ricada in ambiti tutelati o rilevanti ai fini ambientali e non sia, motivatamente, possibile una diversa ubicazione, la realizzazione deve essere contestuale ad interventi di compensazione ambientale o di mitigazione paesaggistica mediante adeguate schermature vegetali o messa a dimora di essenze autoctone di quantità e dimensioni atte allo scopo. Tali interventi devono essere inseriti negli elaborati progettuali e la mancata attuazione sostanzierà una variazione essenziale (art. 139, co. 1, lett. c), l. r. 1/2015); resta ferma la possibilità alternativa, ove ritenuta ammissibile, di procedere alla monetizzazione o compensazione da determinare in analogia ai criteri stabiliti dall'art. 5, co. 5.".

4. I contatori delle utenze e delle forniture di fluidi energetici dovranno essere posti preferibilmente sul confine di proprietà e, comunque, in prossimità della sede stradale, compatibilmente con il percorso di adduzione delle reti di distribuzione principale previste al di sotto della sede stradale stessa.
5. Gli accessi carrabili ai comparti sono quelli previsti nelle tavole di progetto del piano attuativo; tale previsione ha carattere indicativo e a seconda dello sviluppo dei progetti edilizi questi potranno essere eliminati, aumentati o traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni con la modalità stabilita con l'art. 14, co. 5. Per l'accesso previsto nel territorio del Comune di Foligno, il piano attuativo costituisce mera indicazione; la realizzazione resta quindi subordinata all'ottenimento dei necessari assensi e titoli abilitativi da parte del medesimo Comune.

Articolo 6 (IMPIANTI TECNOLOGICI)

1. Eventuali manufatti o impianti tecnologici, connessi alla realizzazione delle infrastrutture a rete, potranno essere realizzati con qualsiasi ubicazione, anche lungo la sede stradale purché non siano di intralcio alla circolazione e non pregiudichino la funzionalità di detti spazi. In materia di distacchi si applica il disposto dell'art. 24, co. 2, lett. d), ultimo periodo, del regolamento.

Articolo 7 (CONVENZIONE)

1. Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 2 in materia di comparti, 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 per la cessione gratuita al Comune di tali opere e delle relative aree.
2. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione – unica per l'intero ambito o una per ciascun comparto - gli obbligati dovranno prestare fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale secondo termini, modalità e consistenza, definiti dalla convenzione medesima.
3. I soggetti attuatori attraverso la stipula della convenzione si obbligano alla realizzazione dei tratti stradali di completamento di via della Soglia, per il comparto n. 1 e di via Deruta per il comparto n. 2, secondo quanto prescritto nel precedente articolo 2; gli stessi, dopo la loro infrastrutturazione, saranno ceduti gratuitamente al Comune, dopo il positivo collaudo.
4. I rapporti da convenzionare, relativi alla valutazione e pagamento dell'asservimento della proprietà comunale, alla dismissione dell'uso pubblico della vicinale "Fiamengola" ed alla quantificazione del corrispettivo per la cessione, dovranno essere definiti con apposite deliberazioni dell'organo competente affinché la convenzione di cui al presente articolo possa recepire e disciplinare tali rapporti patrimoniali.

Articolo 8 (PRESCRIZIONI EDILIZIE E PARAMETRI ECOLOGICI)

1. L'ambito di intervento non comprende elementi caratterizzanti il paesaggio di cui agli articoli 28, co. 5, e 60, co. 3-bis delle NTA del PRG/PO; le disposizioni che seguono hanno la finalità stabilita dal comma 6 del medesimo articolo 28.¹⁰

Note al testo

¹⁰ L'articolo 28 titola «Disciplina per le zone DC»; si trascrive il testo dei commi richiamati.

"5. L'assetto urbanistico delle zone DC deve tendere a salvaguardare i casali ed i tracciati viari preesistenti, i sistemi arborei ed i corsi d'acqua esistenti. L'insieme di questi elementi dovrà connotare la qualità dell'ambiente produttivo di nuovo impianto. Il progetto del piano attuativo o per l'attuazione diretta condizionata preciserà i limiti fondiari di pertinenza di detti beni e disporranno le condizioni per la loro salvaguardia, uso e manutenzione prescrivendo specifiche condizioni nelle convenzioni ad essi allegate, se di iniziativa privata o nel titolo abilitativo condizionato se ad attuazione diretta.

6. Le tipologie degli insediamenti produttivi dovranno essere uniformate nell'ambito di ciascun comparto attuativo, sia per dimensioni che per materiali e colori impiegati. Il progetto urbanistico fisserà pertanto tutte le condizioni indispensabili a garantire l'uniformità richiesta e la qualità formale dei nuovi insediamenti."

L'articolo 60 titola «Norma di rinvio»; questo il testo del comma 3-bis "3bis Gli strumenti attuativi relativi alle aree interessate dagli sviluppi urbanistici del territorio (zone C, CA, DC, DCA) fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 82 della l. r. 1/2015, ove applicabili – dovranno prevedere il mantenimento e la valorizzazione di tutti gli elementi di naturalità presenti, quali ad esempio, siepi, filari alberati, e corsi d'acqua, individuando anche le opere di riambientazione atte a garantire la biopermeabilità della rete ecologica interessata. Per l'individuazione degli edifici e degli altri elementi naturali da salvaguardare si applicano i criteri di cui all'allegato "A" alla DGR 852/2015."

2. La progettazione e l'edificazione nell'ambito di ciascun comparto, per il raggiungimento degli obiettivi sopra citati, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, poste anche al fine di rispettare i "parametri ecologici" richiesti dall'art. 29 delle NTA del PRG/PO:
- a. nelle aree scoperte di ciascun comparto o all'interno degli edifici in essi previsti, devono essere realizzati spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di SUC nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 86, co. 7, del regolamento;¹¹
 - b. le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che al piano terra;
 - c. le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dei due comparti devono presentare carattere unitario, da documentare mediante inserimento nel progetto edilizio. Possono essere eseguite in metallo o in muratura con eventuale parte terminale in ferro verniciato, adottando 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 comma 1;
 - d. nell'ambito di ciascun comparto, una quota minima del dieci per cento (10%) della superficie fondiaria (Sf) deve essere destinata a verde privato (art. 26, co. 1/a, NTA PRG/PO). In tali aree o in altri spazi scoperti, devono essere messa a dimora alberature, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili) nella misura minima di un albero ogni cento (100) mq di SUC. La messa a dimora deve tendere a mitigare/compensare eventuali impatti sul paesaggio (art. 26, co.1/b, NTA PRG/PO);
 - e. non essendo previsto un sistema collettivo per la raccolta ed il riuso delle acque piovane (cisterne e rete di distribuzione) resta obbligatorio il loro recupero da realizzare e dimensionare secondo quanto prescritto dall'art. 32, co. 6¹² del regolamento (art. 26, co. 1/c, NTA PRG/PO);
 - f. gli impianti per l'illuminazione dei piazzali e per la pubblica illuminazione stradale – fermo restando il rispetto delle disposizioni date con il regolamento regionale 2/2007¹³ - devono essere alimentati da fonti di energia rinnovabile (art. 26, co. 1/d, NTA PRG/PO);
 - g. il PRG/PO ed il piano attuativo non prevedono la realizzazione di piste ciclo-pedonali (art. 26, co. 1/e, NTA PRG/PO);
 - h. la superficie permeabile minima – valutata ai sensi dell'art. 8¹⁴ del regolamento – deve essere pari al venti per cento (20%) della superficie fondiaria libera da costruzioni (art. 26, co. 1/f, NTA PRG/PO);
 - i. il paramento esterno, da definire in sede di progetto edilizio, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori uniformi per ciascun comparto. È consentito, comunque, l'utilizzo parziale di paramenti in mattone o in cemento a faccia a vista.
3. Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente deve essere adeguatamente dimostrato negli elaborati progettuali che saranno presentati per conseguire il permesso di costruire. L'avvenuta realizzazione dovrà essere attestata e documentata ai fini dell'acquisizione dell'agibilità di cui agli articoli 137 e 138 della legge.
4. Qualora sia previsto l'uso di materiali non indicati, ma non esclusi, nella lettera i. del comma 2, dovranno essere prodotti per l'approvazione gli opportuni particolari costruttivi e descritti, o documentati, i materiali che si intende porre in opera.

Note al testo

¹¹ L'articolo 86 titola «Dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti per servizi e produttivi.»; si trascrive il testo del comma 7: "Gli edifici e insediamenti di cui al presente articolo prevedono spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a 1 metro quadrato ogni 3 metri quadrati di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza. Nel caso di attività produttive agricole, gli spazi per parcheggi pertinenziali privati sono rapportati alle effettive necessità di ricovero delle attrezzature risultanti dal fascicolo aziendale."

¹² L'articolo 32 titola «Recupero dell'acqua piovana.» ed il comma 6 dispone che "In presenza di superficie superiore a metri quadrati 300 [N.d.R. di superficie della copertura], la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di 30 litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di 30 litri per metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di 9.000 litri.

¹³ Il regolamento regionale 5 aprile 2007, n. 2 reca «Regolamento di attuazione della legge regionale 28 febbraio 2005, n. 20 (Norme in materia di prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico)» ed è pubblicato nel BUR 18 aprile 2007, n. 17, S. O. n. 1.

¹⁴ L'articolo 8 titola «Superficie permeabile ed impermeabile – Sp – Si.»

Articolo 9
(QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI)

1. La quota di spiccatto di cui all'art. 10 del regolamento, rispetto alla quale valutare l'altezza degli edifici è individuata, a causa anche della presenza dei marciapiedi, in 30 cm. sopra la quota dell'asse della strada pubblica prospiciente il comparto in cui ricade l'edificio. Ove venissero riscontrate particolari condizioni di dislivello o di difficoltà di allaccio ai servizi, da documentarsi al momento della presentazione del progetto edilizio, può essere assegnata una diversa quota – redigendo apposito verbale - da parte del Servizio Urbanistica comunale.
2. Resta facoltà del progettista posizionare il primo livello interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale all'attività da insediare, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle altezze massime consentite.

Articolo 11
(BARRIERE ARCHITETTONICHE)

1. I progetti relativi alla costruzione dei nuovi edifici, nonché quelli per la totale ristrutturazione dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche necessarie a garantire, a seconda dei casi, l'accessibilità, l'adattabilità o la visitabilità degli edifici.

Articolo 12
**(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 è fatto obbligo al proprietario o committente, all'impresa e al direttore dei lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'art. 142 della legge, darne immediata comunicazione al Sindaco ed alla Soprintendenza competente per territorio e per materia.
2. Nella fattispecie di cui al comma precedente, i soggetti nello stesso individuati sono obbligati alla sospensione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione. Il periodo di tale sospensione non viene computato ai fini della validità del titolo abilitativo giusta disposizione art. 15, co. 2-bis, DPR 6/06/2001, n. 380 e s.m.i..
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa di settore vigente.

Articolo 13
(VALIDITÀ ED ESECUZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO)

1. Ai sensi dell'articolo 57, co. 2, della legge, il Piano Attuativo di cui alle presenti N.T.A. ha validità massima di dieci (10) anni decorrenti dal momento della pubblicazione nel BUR Umbria dell'avviso della definitiva approvazione.
2. Entro tale termine – o quello inferiore stabilito in convenzione – deve essere ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione; qualora queste non vengano ultimate nei termini stabiliti, il piano attuativo decade per la parte non ultimata. Resta ferma, a tempo indeterminato la possibilità di realizzare gli interventi edilizi nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 57, co. 4, della legge¹⁵.
3. L'acquisizione delle aree – di cui al precedente articolo 2 – necessarie per l'infrastrutturazione dell'ambito, deve avvenire a cura e spese del corrispondente soggetto attuatore applicando il disposto dall'art. 23, legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.¹⁶ stante quanto stabilito dall'art. 54, co. 1, nonché dall'art. 215, co. 4, della legge. Il soggetto attuatore è "autorità espropriante" ai sensi del Titolo VII, Capo II, della legge.

Note al testo

¹⁵ Articolo 57 (Validità del piano attuativo) // OMISSIS // 4. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, decorsi i termini stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, il piano attuativo decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, fermo restando quanto indicato al comma 7."

¹⁶ L'articolo 23 è stato abrogato dall'art. 58, D. Lgs. 8/06/2001, n. 325, con la decorrenza indicata nell'art. 59 dello stesso decreto e dall'art. 58, D.P.R. 8/06/2001, n. 327, come modificato dall'art. 5, comma 1, L. 1° agosto 2002, n. 166, limitatamente però alle norme riguardanti l'espropriazione e con la decorrenza indicata nell'art. 59 dello stesso decreto. Restano quindi in vigore le norme procedurali.

Articolo 14
(NORME DI RINVIO)

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle NTA del PRG/PO, alla legislazione e regolamentazione regionale e nazionale, afferenti gli insediamenti e le attività consentiti dal piano attuativo.
2. Le varianti al piano attuativo, incluse quelle relative alle presenti norme, sono regolate, anche ai fini procedurali, dall'articolo 58 della legge e dall'articolo 103 del regolamento. Fattispecie diverse devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano, che tenga conto di quanto già eventualmente realizzato. Le varianti devono comunque ricomprendere l'intero comparto disciplinato dal piano attuativo iniziale ed essere sottoscritte da tutti i proprietari, fatto salvo quanto consentito dall'articolo 54, co. 2, della legge e dal comma successivo.
3. Le varianti di cui al primo periodo del precedente comma possono essere presentate dal soggetto attuatore del comparto interessato, o da suoi aventi causa, senza che possano essere formulate obiezioni od osservazioni da parte di eventuali soggetti nel frattempo subentrati, purché tale clausola sia espressamente riportata negli atti di trasferimento.
4. Le varianti che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici o nelle presenti norme e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti possono essere presentate dal soggetto attuatore o da suoi aventi causa a ciò autorizzati. Sono consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedano modeste variazioni alla conformazione degli spazi non destinati all'edificazione ferma restando la dotazione minima di tali aree senza che ciò comporti variazione della convenzione.
5. Non sono considerate varianti e pertanto attuabili senza modifica della convenzione, purché siano conformi alla disciplina di settore e alle presenti norme e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) lo spostamento degli accessi carrabili, ove previsti nelle planimetrie del piano attuativo, o la realizzazione di accessi pedonali, nel rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni;
 - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.
6. Le variazioni di cui al comma precedente, che dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune, anche con i titoli abilitativi, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità dello strumento attuativo così come stabilita dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.
7. Il piano attuativo di cui alle presenti N.T.A. non contiene la disciplina atta a consentire l'applicazione, per le nuove costruzioni, del disposto dell'art. 124, co. 1, della legge; conseguentemente le stesse non possono essere realizzate mediante il procedimento della S.C.I.A..
8. Il piano attuativo contiene il progetto esecutivo per le parti relative alle opere di urbanizzazione; pertanto, ai sensi dell'art. 57, co. 6, della legge, la delibera di approvazione costituisce il titolo abilitativo per la loro realizzazione previa stipula della convenzione. Eventuali varianti – nel rispetto dei limiti consentiti – sono soggette al rilascio del titolo abilitativo connesso alla tipologia delle modifiche.
9. Il soggetto attuatore di ciascun comparto provvederà, con specifici atti, agli adempimenti necessari per l'acquisizione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma ed all'art. 2, commi 3 e 5, secondo quanto stabilito dall'art. 54, co. 4, della legge.

