

CITTA' DI MONTESILVANO
PROV. DI PESCARA

VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 2

TAV. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COORDINATE

ADOTTATE CON DELIBERA DI C.C. 113 DEL 17.12.2004
E AGGIORNATE CON DELIBERE DI C.C. 118 E 120 DEL 30.11.2005

APPROVATE CON DELIBERA DI C.C. 4 DEL 04.01.2011
(BURA n. 18 del 16.03.2011)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Indice

Capo I - Disposizioni Generali

Art. 1 - Ambito di Applicazione e Durata.....	3
Art. 2 - Elaborati Tecnici Costitutivi il P.P.....	3-4
Art. 3 - Stato di Fatto Fisico e Giuridico.....	4

Capo II - Disciplina degli Interventi

Art. 4 - Perimetro di Piano Particolareggiato.....	4
Art. 5 - Aree di ripristino del sistema di drenaggio.....	4-5
Art. 6 - Aree per la viabilità.....	5-6
Art. 7 - Aree per parco urbano.....	6-7
Art. 8 - Aree per strutture sportive – ricreative.....	7
Art. 8bis - Aree per strutture turistiche.....	7-8
Art. 9 - Aree per servizi privati d'interesse sociale.....	8
Art. 10 - Aree per servizi d'interesse comune.....	8-9
Art. 11 - Aree per verde pubblico.....	9
Art. 11bis - Aree per verde privato di uso pubblico.....	9
Art. 11ter - Aree per verde privato.....	10
Art. 12 - Aree per parcheggi pubblici.....	10
Art. 13 - Aree residenziali di contenimento – Soppresso.....	10
Art. 13bis - Aree rinviate a PRG.....	10
Art. 14 - Aree di ristrutturazione.....	10-11
Art. 15 - Aree residenziali private.....	11-16
Art. 16 - Aree per edilizia convenzionata /agevolata.....	16-17
Art. 17 - Area di pertinenza del serbatoio.....	17
Art. 18 - Area di riqualificazione urbana.....	17-20
Art. 19 - Lotto edificabile.....	20
Art. 19bis - Lotto edificabile previo convenzionamento.....	20-21
Art. 19ter - Lotto edificabile con prescrizione.....	21
Art. 20 - Fossi esistenti o da ripristinare.....	21
Art. 21 - Linee di drenaggio discendenti.....	21
Art. 22 - Spazi Pubblici Attrezzati.....	22

Capo III - Prescrizioni edilizie

Art. 23 - Recinzioni ammissibili.....	22
Art. 24 - Modalità di Computo dei Volumi.....	23
Art. 25 - Tipologie e Finiture dei Manufatti Edilizi.....	23
Art. 26 - Schemi grafici d'indirizzo progettuale.....	23-31
Art. 26bis -Determinazione dell'altezza dei fabbricati.....	32

Capo IV - Prescrizioni attuative

Art. 27 - Attuazione degli Ambiti residenziali privati.....	32-34
Art. 28 - Attuazione degli Ambiti di edilizia convenzionata/agevolata.....	34-36
Art. 29 - Attuazione degli Ambiti di Ristrutturazione.....	36
Art. 30 - Attuazione degli Ambiti per attrezzature e servizi privati.....	36-37
Art. 31 - Adempimenti a cura dell'Amministrazione Comunale – Soppresso.....	37
Art. 32 - Norme generali e di tutela.....	37-38
Art. 33 - Volumi di nuova edificazione residenziale.....	38-42
Art. 34 - Contenuti delle convenzioni.....	42-43
Art. 35 - Norma transitoria per progetti in itinere.....	43

Capo I - Disposizioni Generali

Art. 1 - Ambito di applicazione e durata

Le presenti norme disciplinano gli interventi previsti nell'ambito di cui alla Tav. 3 - Zonizzazione - e dell'Art. 43 delle N.T.A. del previgente P.R.G. '80 del Comune di Montesilvano - Piano Particolareggiato n° 2 - Fascia Pedecollinare, approvato con delibera di C.C. n° 34 del 16.04.1999.

La durata della disciplina urbanistica di cui al presente Piano Particolareggiato è stabilita in anni 10 a far data della pubblicazione sul B.U.R.A. della delibera di approvazione della presente variante al P.P..

Ai sensi dell'art. 20, comma 8, della L.U.R. n° 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, l'ambito della presente variante al P.P. è definito come da approvazione con delibera di C.C. n° 34 del 16.04.1999 e delle presenti modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 - Elaborati tecnici costitutivi il P.P.

Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Elaborato 1: Relazione Illustrativa;

Elaborato 2: Norme Tecniche di attuazione;

Elaborato 3: Preventivo di spesa;

Tav. 01: Inquadramento nel P.R.G. - connessione a previsioni contermini, scala 1: 5.000;

Tav. 02: Stato di fatto su base aerofotogrammetrico, scala 1: 2.000;

Tav. 03: Planimetria catastale con strade ed edifici esistenti, scala 1: 2.000;

Tav. 04: Destinazione d'uso del suolo su base catastale aggiornata, scala 1: 2.000;

Tav. 05: Delimitazione degli ambiti unitari di attuazione, scala 1: 2.000;

Tav. 06: Edilizia convenzionata/agevolata: sub-ambiti, lotti e tipologie, scale 1: 2.000 - 1: 200;

Tav. 07: Schema delle reti infrastrutturali: idrica, elettrica, fognaria, scala 1: 2.000;

Tav. 08: Rete di incanalamento e drenaggio delle acque superficiali, scala 1: 2.000;

Tav. 09: Piano Particellare d'esproprio, scala 1: 2.000;

Tav. 10: Planivolumetrico d'indirizzo, scala 1: 2.000;

Allegato A: Elenco ditte;

Allegato B: Schemi di Convenzione per l'attuazione degli Ambiti residenziali privati, di edilizia convenzionata/agevolata, di ristrutturazione, per attrezzature sportive e di interesse sociale.

Allegato D: Studio geologico:

- Relazione tecnica;

- Tav. 1 - Carta geolitologica;

- Tav. 2 - Carta dell'acclività;

- Tav. 3 - Carta geomorfologica;

- Tav. 4 - Carta del reticolo idrografico;

- Tav. 5 - Carta del rischio geologico e geotecnico;

- Tav. 6 - Proposte d'intervento e particolari costruttivi;

Nel caso di mancata corrispondenza fra i diversi elaborati tecnici, la norma scritta prevale sulle tavole grafiche; le tavole in scala con denominatore inferiore prevalgono su quelle con denominatore superiore.

Art. 3 - Stato di fatto fisico e giuridico

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione della presente variante al Piano Particolareggiato potranno subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alla disciplina urbanistica della stessa variante.

Gli elaborati del piano non ratificano, né legittimano costruzioni realizzate o progetti approvati in difformità da norme legislative e regolamentari per i quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

Capo II - Disciplina degli Interventi

Art. 4 - Perimetro di piano particolareggiato

Il perimetro del P.P. è quello derivante dalla precedente approvazione del piano stesso, comprensive di tutte le modificazioni avvenute a seguito di osservazioni accolte al piano ed al PRG, oltre alle variazioni per accordi di programma.

La destinazione d'uso è stata effettuata su base cartografica catastale ed in alcuni casi prescinde da opere di allargamento stradale realizzate e non rilevabili catastalmente; in tali casi il perimetro della presente variante al P.P. segue la linea catastale e deve comunque intendersi coincidente con il ciglio stradale.

Il tracciato di massima della pedecollinare è quello depositato presso l'U.T.C. e riportato su apposito grafico.

Art. 5 - Aree di ripristino del sistema di drenaggio

Sono individuate, con specifica campitura, nella tav. 4 di P.P.; le stesse, necessarie a garantire l'efficienza delle linee di deflusso delle acque meteoriche, sono destinate alla proprietà pubblica nei tratti interessati dal passaggio delle reti fognarie e, generalmente, se a ciglio aperto, non possono essere edificate; se tali aree rimangono di proprietà dei privati, gli stessi ne dovranno curare, a proprie spese, l'efficienza; nelle stesse è consentita la piantumazione, l'allocazione di infrastrutture a rete, di percorsi pedonali e, nei casi in cui esse siano ricomprese in aree a Parco, l'allocazione di strutture precarie per la sosta (panchine, ecc.).

E', inoltre, consentita la "intubazione" dei fossi mediante elementi prefabbricati di opportune dimensioni, su presentazione di studi idrogeologici.

L'art. 26 della presente normativa (*Schemi grafici d'indirizzo progettuale*) contiene l'indicazione grafica della sistemazione possibile da effettuarsi a cura dei privati per i tratti non ceduti, purché non interessati dal passaggio della rete fognaria, e dall'Amministrazione Comunale competente, la quale potrà eventualmente stabilire l'assegnazione ad altri della realizzazione e/o manutenzione degli interventi di cui sopra.

Nella fascia individuata lungo la Strada Comunale a monte del P.P. è altresì consentita la realizzazione di piazzole di sosta, con ubicazione discontinua, per una profondità di m 5,00 ed una lunghezza di m 12,50, compatibilmente con il dislivello esistente.

Art. 6 - Aree per la viabilità

Al fine della redazione del verbale di allineamento e quote necessario alla edificazione delle opere previste nella presente variante al P.P., l'A.C. darà l'incarico di redigere, entro 90 giorni dall'approvazione definitiva dello stesso, un piano dettagliato dei capisaldi di riferimento secondo una maglia quadrangolare di massimo m 40x40, sulle aree residuali.

Tale maglia avrà riferimenti sulla viabilità principale esistente.

Sulla base del piano dei capisaldi, L'Amministrazione Comunale, entro 120 gg. dalla approvazione definitiva della presente variante al P.P., predisporrà, sulla base di indagini di campo, un progetto generale di massima della rete stradale, di riferimento alle progettazioni esecutive e realizzazioni delle urbanizzazioni primarie dei comparti di intervento, comunque in coerenza con le proposte di cui allo studio geologico costitutivo della presente variante al P.P..

Le strade esistenti (carrabili e pedonali) confermate dalla presente variante al P.P. e quelle di nuova previsione dovranno avere un disegno unitario che non preveda soluzioni per singoli interventi, soprattutto con riferimento alle pendenze, che non dovranno superare il 16%, ed essere realizzate in conformità con le proposte ed i particolari costruttivi di cui alla tav. 6 dello studio geologico (allegato E del presente P.P.) ed alle indicazioni di cui al successivo art. 26 della presente normativa (*schemi grafici d'indirizzo progettuale*).

Per le nuove strade, se in fase di progettazione esecutiva si dovesse stabilire un sedime più ristretto di quello previsto nella presente variante al P.P., la parte restante, non interessata alla realizzazione della strada, prenderà la destinazione d'uso della zona confinante.

Lungo le stesse è altresì prescritta la messa a dimora di essenze arboree quali il Prunus, Pinus Pinaster o di altre essenze, come da indicazioni dell'U.T.C., nel lato a valle, e spazi di sosta longitudinali (m 3,00 di profondità) nel lato a monte.

In sede di progettazione esecutiva potrà essere modificato il sedime indicato nelle tavole di P.P., rispettando comunque l'orientamento indicato rispetto alle curve di livello.

E' inibita la realizzazione di tratti di viabilità, anche privata, con andamento perpendicolare alle curve di livello per tratti superiori a m 150, ad evitare sia il fenomeno di rapido e concentrato deflusso delle acque meteoriche sia l'eccessivo impatto visivo.

Le strade esistenti non confermate dalla presenta variante al P.P. potranno essere destinate a percorsi carrabili e/o pedonali (qualora già acquisite alla pubblica proprietà) ovvero permanere quali accessi carrabili privati; in entrambi i casi è necessario un adeguamento delle stesse con la realizzazione di canaline nel lato a monte, secondo le richiamate indicazioni dello studio geologico. La realizzazione è demandata all'A.C., con possibilità di realizzazione a cura dei privati secondo quanto specificato ai successivi artt. 27 e seg. - *Disciplina degli ambiti*.

La fascia di rispetto individuata in cartografia per la viabilità di fondo valle ad est, nonché quella antistante gli ambiti 18-19-20 è inedificabile; ove in sede di progetto esecutivo si stabilisca un

sedime pari a quello stabilito nella presente variante al P.P. la parte restante potrà essere destinata ad accesso alle aree retrostanti, parcheggi o verde di arredo urbano. Comunque il percorso preliminare, fino alla stesura della progettazione esecutiva, va riferito al tracciato già rimesso all'A.C. dall'U.T.C..

La medesima fascia di rispetto stradale è destinata a parcheggi e verde di arredo urbano; in caso di cessione gratuita all'A.C. sarà possibile computare l'area ceduta negli indici assegnati ai vari ambiti, con riferimento agli indici dell'ambito di appartenenza.

Art. 7 - Aree per parco urbano

Sono destinate al mantenimento ed allo sviluppo delle macchie vegetazionali esistenti, al fine di creare un parco pubblico articolato lungo il pendio del versante collinare est-nord dell'ambito di P.P.; in esse non è consentita l'edificazione, ad eccezione di manufatti di servizio minimali.

L'A.C. predisporrà un progetto di massima di sistemazione delle aree a parco, individuando sub-ambiti di attuazione e relative destinazioni.

In sede di redazione del progetto di Parco Urbano o di sistemazione della strada a monte, potranno essere localizzate, normate e definiti i dettagli per la realizzazione del camping, delle piazzole di sosta, di aree per bungalow, di aree per il divertimento, ecc.

Decorso il termine di tre anni sarà consentito ai proprietari di presentare proposte progettuali di sistemazione delle aree a parco, nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Gli interventi ammessi per queste aree possono essere attuati direttamente dall'Amministrazione Comunale, ovvero, per i sub-ambiti individuati, anche dai privati in regime di permesso di costruire; in questo caso il progetto esecutivo sarà predisposto a cura dei privati.

I progetti esecutivi dovranno contenere:

- analisi del sub-strato, climatica, geopedologica e floristica, con censimento delle essenze esistenti per stabilire gli eventuali interventi di bonifica (sostituzione e/o reintegrazione delle essenze deteriorate), nonché la campionatura di eventuali nuove essenze piantumabili, anche al fine di una efficace azione di drenaggio e contenimento dello smottamento;
- progetto di sistemazione, con integrazione delle aree a parco con quelle di cui al precedente art. 5, contenente indicazione dei percorsi pedonali, delle aree da attrezzare per la sosta e le attività motorie all'aperto;
- disciplina dei manufatti esistenti (opere e destinazione d'uso), con dettaglio analitico e progettuale;
- disciplina dei manufatti di nuova realizzazione a salvaguardia del carattere dell'area a parco o per le altre destinazioni consentite.

Le nuove costruzioni, assenti con il massimo del rispetto dei valori ambientali, tutelati caso per caso da verifiche di tipo edilizio e di compatibilità all'insediamento, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- I.F. (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0,03 m³/m²;
- SM (superficie minima di intervento) = 15.000 m²;

- H (altezza massima) = 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- D (distanze minime) - tra fabbricati = 50,00 m;
 - dai confini = 20,00 m;
- P (parcheggi inerenti le costruzioni) = 10 m²/100 m³.

Art. 8 - Aree per strutture sportive - ricreative

Sono destinate alla realizzazione di strutture private di uso pubblico: sportive, ricreative, per il tempo libero, per l'associazionismo, per il volontariato, complementari al turismo (anche in connessione con il campeggio consentito nella zona a Parco Urbano), rimesse automezzi, spazi per spettacoli viaggianti e per la creazione di aree per lo svago e la cultura.

La realizzazione degli interventi, per ciascun ambito perimetrato nella Tav. 5 del presente P.P. ed individuato con lettera, è subordinata al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 30 - *Disciplina degli ambiti*; negli ambiti individuati dalle lettere *a) - d) - e) - f) - g)* è ammessa la suddivisione in sub-ambiti funzionali, di dimension-e minima pari a m² 3.000, ferme restando le quote di cessione.

Rispetto alla dimensione minima dei sub-ambiti, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 6, fa eccezione l'area di mq 2.230 individuabile quale parte del terreno di superficie complessiva pari a mq 3.230, di cui al Fg. 10 partt. 447-773-233-921-923-922-236-1017-1009-1013, come si evince dalla Tav. 4 del presente P.P..

Il progetto esecutivo degli impianti coperti e scoperti dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- impianti coperti: UF = 0,20 m²/m²;
- impianti scoperti: UF = 0,50 m²/m²;
- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: min. 5,00 m;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

Gli impianti dovranno essere dotati di servizi igienici e tecnici a norma di legge.

Per ciascun ambito o sub-ambito è ammessa la realizzazione di un alloggio di superficie utile pari a max m² 150 per il custode (o proprietario o gestore), da realizzarsi anche al piano sovrastante i servizi tecnico-igienici degli impianti. La stessa superficie può contenere l'alloggio per il custode e quello per il proprietario o gestore.

E' ammessa la realizzazione di un locale ristoro, di superficie utile pari a max m² 90,00, per interventi definiti, cioè a servizio della struttura sportiva, senza la realizzazione della quale non è consentito il locale ristoro.

Art. 8 bis - Aree per strutture turistiche

Sono destinate alla realizzazione di strutture turistiche.

La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 30 - *Disciplina degli ambiti*.

Il progetto esecutivo dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- UF = 0,20 m²/m²;

- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: min. 5,00 m;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

Art. 9 - Aree per servizi privati d'interesse sociale

Sono destinate alla realizzazione di Servizi Socialmente Utili, quali case accoglienza per anziani, disabili, ecc., ritrovi per attività connesse con l'associazionismo, attività culturali ecc..., attività sportive e motorie all'aria aperta, residenza e residenza per il personale max m² 300 di S.U..

E' consentita altresì la realizzazione di edifici residenziali. La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 30 - *Disciplina degli ambiti*.

Il progetto esecutivo dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- manufatti edilizi destinati a servizi: UF = 0,20 m²/m²;
- manufatti edilizi destinati alla residenza : IT = 0,15 mc/mq
- impianti scoperti: UF = 0,30 m²/m²;
- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26bis delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: min. 5,00 m;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G.
- aree di pertinenza della residenza: min. 2.000 m², ad eccezione delle aree individuate al Fg. 10 partt. 1178 e 1179, al Fg. 10 part. 1380 e al Fg. 10 partt. 1381, 1382 e 1383, per le quali, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 delle osservazioni nn° 13, 30 e 32, l'area di pertinenza della residenza è stata ridotta a 1.000 m².

Art. 10 - Aree per servizi d'interesse comune

Sono destinate alla realizzazione di edifici per servizi, attrezzature religiose, attrezzature scolastiche, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- manufatti edilizi: UF = 0,30 m²/ m²;
- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: min. 5,00 m;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

La realizzazione è generalmente demandata all'A.C., che potrà, in sede esecutiva, stabilire specifiche destinazioni anche con ricorso al 4° comma dell'art. 1 della L. 1/78.

Per quanto concerne l'area individuata al Fg. 10, part. 383 e 948, interessata dalla delibera di C.C. n° 110 del 30.11.01, ad oggetto: "Approvazione, ai sensi dell'art. 20, comma 6, della L.U.R. n° 70/95, della variante parziale al PP2, adottata con delibera di C.C. n° 91 del 29.09.00 per la realizzazione in Via Saragat di un edificio di culto per l'associazione dei Testimoni di Geova della città di Montesilvano", a seguito della delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005, relativa alle controdeduzioni al presente P.P., al fine di evitare un blocco all'infinito della proprietà, visto il tempo trascorso, si prescrive che al trascorrere di un anno dall'approvazione della presente variante, senza che si proceda alla realizzazione dell'edificio di culto, l'area assuma nuovamente la

destinazione d'uso del previgente piano, ovvero *“Aree per parco urbano”* e *“Area per strutture sportive”*.

Art. 11 - Aree per verde pubblico

Sono le aree destinate a verde pubblico che per ubicazione, dimensione e forma si caratterizzano come giardini urbani.

In queste aree è vietata qualsiasi edificazione; nelle zone pianeggianti o moderatamente acclivi è consentita l'installazione di giochi ed impianti per il divertimento dei bambini (giostrine, ecc.), panchine, altri elementi di arredo urbano ed eventuali impianti sportivi nei casi di cui al successivo art. 28.

Al fine di garantire la massima fruibilità degli spazi, si definisce ottimale la sistemazione a prato con eventuali camminamenti a “lastroni”, con messa a dimora di alberature decorative e da ombreggiamento: alberi (quali la Tamerice o il Pino Aleferesi), essenze arbustive mediterranee (quali Oleandro, Rododendro, ecc.), evitando la realizzazione di aiuole bordate in muratura.

La realizzazione è generalmente demandata all'A.C. con possibilità di affidamento della gestione degli impianti per il divertimento ammissibili ai privati.

Le aree campite con la simbologia di verde pubblico, ubicate lungo la viabilità esistente e di progetto, ovvero inserite tra i lotti di edilizia convenzionata/agevolata, non inserite in un contesto più ampio di verde attrezzabile, ma necessarie esclusivamente a realizzare percorsi pedonali con sistemazione a verde, devono intendersi di profondità pari a m 4,00, anche laddove cartograficamente siano di profondità minore.

Per quanto concerne le aree individuate al Fg. 6, part. lle 260, 503 e 199, di mq 1.660, e part. 6, di mq 6.060, a seguito delle osservazioni nn° 36 e 38, controdedotte con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005, a fronte della cessione gratuita di dette aree all'A.C., è consentito, entro dodici mesi dall'approvazione della presente variante, trasferire le relative volumetrie, derivanti dall'applicazione degli indici di ambito, nel quadrante Q4.

Art. 11 bis - Aree per verde privato di uso pubblico

Sono le aree destinate a verde privato di uso pubblico che per ubicazione e dimensione si caratterizzano come giardini privati di uso pubblico. In queste aree è vietata qualsiasi edificazione; nelle zone pianeggianti o moderatamente acclivi è consentita l'installazione di giochi ed impianti per il divertimento dei bambini (giostrine, ecc.), panchine ed altri elementi di arredo urbano.

Al fine di garantire la massima fruibilità degli spazi, si definisce ottimale la sistemazione a prato con eventuali camminamenti a “lastroni”, con messa a dimora di alberature decorative e da ombreggiamento: alberi (quali la Tamerice o il Pino Aleferesi), essenze arbustive mediterranee (quali Oleandro, Rododendro, ecc.).

Art. 11 ter - Aree per verde privato

Sono le aree destinate a parchi privati e, comunque, ad aree a servizi di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire la disponibilità di aree verdi inedificabili.

In tale zona dovranno essere conservate e, possibilmente, incrementate tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche e alle funzioni delle aree interessate ivi comprese. Tutte le essenze arboree esistenti e quelle di nuova piantumazione, anche quando dovessero aggettare su spazi pubblici, o sulle pubbliche vie, devono essere curate e potate a totale carico dei privati.

In tale zona possono essere realizzati barbecue, piccoli forni e gazebo, questi ultimi di superficie non superiore a mq 24.

Art. 12 - Aree per parcheggi pubblici

Sono quelle ubicate nella tav. 4 del presente P.P., nonché quelle ubicabili lungo la Via D'Azeglio.

Dovranno essere riservati 1 posto auto ogni 50, di larghezza minima pari a m 3,20, da riservare gratuitamente ai veicoli di portatori di handicap.

La pendenza massima trasversale non dovrà superare l'1%.

E', infine, obbligatorio che il 50% della pavimentazione delle aree parcheggio sia del tipo "carreggiabile-erbosa" (tipo erborella), al fine di consentire condizioni di reale "fruibilità", soprattutto in estate, e permeabilità del suolo.

La realizzazione è demandata all'A.C., con possibilità di realizzazione a cura dei privati secondo quanto specificato ai successivi artt. 27 e seguenti (*Disciplina degli ambiti*).

Art. 13 - Aree residenziali di contenimento - Soppresso

Art. 13 bis - Aree rinviate a PRG

Sono tutte quelle aree destinate dal P.P., adottato con delibera di C.C. n° 148 del 14.10.1998, ad "Aree residenziali di contenimento" che l'Amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n° 844 del 30.07.1996, ha ritenuto di stralciare dalla pianificazione esecutiva e rinviare alla normativa di P.R.G. (art. 39 N.T.A.).

L'intervento in dette aree sarà regolato dalla normativa del vigente P.R.G., adottato con delibera di C.C. n° 41 del 23.04.1999 e con delibera di C.C. n° 24 del 10.03.2000 relativa alle controdeduzioni alle osservazioni dei privati al piano stesso e successivamente approvato con delibera di C.C. n° 20 del 23.03.2001.

Art. 14 - Aree di ristrutturazione

Sono le aree parzialmente edificate con manufatti interessati da previsione di nuova viabilità od ampliamento di strade esistenti.

Al fine di consentire l'effettiva attuabilità delle previsioni viarie e l'acquisizione senza esproprio delle aree necessarie, è consentita ai proprietari, previa stipula di convenzione secondo lo schema allegato, la presentazione di un progetto organico di ristrutturazione urbanistica per il quale utilizzare il premio di cubatura del 20%, consentito per la ristrutturazione edilizia, sia su singoli manufatti sia per la nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità: $IF = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- altezza massima = 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: min. 5,00 m.

Per gli edifici da demolire il premio di cubatura viene stabilito rispettivamente:

- nel 60% del preesistente, per gli edifici interessati da previsioni viarie;
- nel 40% del preesistente, per gli edifici da demolire al fine di una riqualificazione urbanistica dell'ambito.

Nel caso di previsione di ulteriori demolizioni, oltre quelle già individuate nelle tavole di P.P. e ricostruzioni finalizzate ad un migliore assetto dell'ambito, dovrà essere garantita una quota aggiuntiva da destinare a verde pubblico o a parcheggio pari a 24 m^2 ogni 100 m^3 (cubatura conseguente il premio del 40%).

E' consentito l'uso turistico-ricettivo, nonché la permanenza di attività produttive esistenti, purché non inquinanti.

Lo schema grafico di cui al successivo art. 26 indica alcune possibili soluzioni di riprogettazione integrale, a carattere assolutamente esemplificativo, in caso di intervento unitario; sono stati indicati sub-ambiti funzionali autonomamente attuabili.

La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 29 - *Disciplina degli ambiti*.

Le eventuali proposte di riassetto dovranno, comunque, fare salve le aree rispettivamente asservite quali spazi funzionali nell'atto di permesso di costruire.

In caso d'inerzia dei privati, decorso il termine di mesi 12 dalla pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento di approvazione del presente P.P, per le aree necessarie alla realizzazione delle previsioni viarie, l'Amministrazione Comunale definirà gli atti necessari all'esproprio.

Art. 15 - Aree residenziali private

Sono destinate all'edificazione residenziale con tipo edilizio "a case isolate, uni o plurifamiliari" con ampio giardino, con esclusione di altri tipi edilizi, inserite in ambiti comprensivi di quote di aree da destinare a Parco Pubblico, ripristino del sistema di drenaggio e viabilità.

La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 27 - *Attuazione degli ambiti residenziali privati*.

Le quantità di nuova edificazione sono stabilite, per ciascuno degli singoli ambiti perimetrati nella tav. 5 della presente variante al P.P., nelle tabelle di cui al successivo art. 33; è facoltà dei proprietari destinare una quota non eccedente il 50% di dette quantità a manufatti per la ricettività turistica.

Per gli ambiti comprendenti manufatti edilizi è consentita la ristrutturazione degli stessi con premio di cubatura “una tantum” del 20%; in caso di mancato accordo tra i proprietari, come specificato nel successivo art. 27, gli stessi e le relative aree di pertinenza possono essere escluse dall’ambito, essendo le aree di pertinenza degli edifici esistenti assimilate a tutti gli effetti alle “Aree residenziali di contenimento”.

In caso di accordo, invece, la quantità di volumetria corrispondente al 20% potrà essere utilizzata anche nei lotti non edificati, aggiuntiva di quella di nuova edificazione assegnata.

In caso di accordo, inoltre, per interventi di demolizione per ricostruzione organica, riferita alla progettazione dell’intero ambito, è consentito il recupero del volume preesistente, maggiorato del 40%.

In caso di demolizione di manufatti esistenti nelle aree a cessione (conseguente la destinazione pubblica dell’area di sedime), è consentita la ricostruzione nelle aree private di una quantità pari all’esistente, maggiorato del 100%.

Nel caso di edificazione necessaria alla risoluzione di problema abitativo del nucleo familiare, ai proprietari che dimostrino il possesso delle aree di cui al presente articolo da almeno 10 anni, è consentito un premio di cubatura pari al 10% della quantità edificabile, proporzionale alla quota inclusa nello specifico ambito di riferimento, subordinatamente all’impegno, registrato nelle forme di legge, a non vendere per anni 5 l’immobile realizzato utilizzando il premio suddetto.

La volumetria assegnata, eventualmente incrementata con l’incentivo di cui sopra e con quello derivante dall’assunzione dell’onere di esecuzione delle urbanizzazioni (di cui al successivo art. 27), dovrà essere articolata in più unità edilizie (al fine di garantire la tutela del paesaggio collinare), negli ambiti con pendenza media non superiore al 18% nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell’art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanza tra i fabbricati: 15,00 m;
- distanza dai confini: min. 5,00 m;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

Sulla scorta degli studi di dettaglio indicati dalla relazione geologica e dai relativi allegati grafici, in sede di progettazione esecutiva, negli ambiti è ammessa la riduzione della distanza tra fabbricati a 10,00 m, con divieto di realizzare in interrato sagome eccedenti quella fuori terra, a garanzia della distanza tra fabbricati anche nelle parti interrate.

Sono inoltre graficamente precisati, al successivo art. 26, gli elementi prescrittivi ed indicativi per la progettazione esecutiva.

Nelle aree inedificate sono realizzabili impianti sportivi privati di pertinenza dei manufatti, singoli o dell’intero singolo ambito.

Per le aree con pendenza superiore al 18% fermo restando quanto indicato nei precedenti parametri edilizi, si farà riferimento all’art. 32 delle presenti N.T.A.

Si forniscono, inoltre, i seguenti indirizzi prescrittivi per la progettazione esecutiva, tenuto conto delle precedenti prescrizioni (P.P. n° 2 approvato), delle attivazioni avvenute e delle variazioni necessarie a seguito di problematiche, osservazioni, emendamenti, emerse sino all’attuale variante:

- per gli Ambiti 3, 3 bis e 4 e 5: si tratta di ambiti già attivati e quindi non più interessati agli indirizzi;
- per l'Ambito 3, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 delle osservazioni nn° 21, 27 e 34, relative alla monetizzazione di aree in luogo della cessione, si rinvia alla verifica da parte dell'U.T.C. e della G.M. dell'utilità della cessione in ragione sia dell'allargamento della nuova strada di previsione sia della pendenza dei terreni, al fine di valutare se siano aree realmente fruibili per fini pubblici;
- per l'Ambito 6: ampliare la zona verde sino alla strada di progetto, l'ampliamento è parte della part. 280 del fg. 10, per una profondità di m 15,00; collegare le due aree per parco attualmente connesse in un solo punto; escludere, perché assoggettate ad ambito esteso, marginale allo stesso, non fruibile ai fini pubblici, l'area delle partt. 814 e 278 del fg.10 di mq. 1910 dall'ambito 6 ed assoggettarla alla normativa dell'art. 19 ter;
- l'Ambito 6, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 41, è stato diviso in 6 e 6ter. L'Ambito 6ter è costituito dalla sola part. 1.301 del Fg. 10, di superficie pari a mq 1.665, ed i relativi parametri urbanistico-edilizi sono riportati nella tabella di cui al successivo art. 33 delle N.T.A. del presente P.P.;
- per gli Ambiti 8 e 9: non è ragionevolmente possibile ampliare a monte la zona a Parco fino alla prima strada di progetto;
- prevedere per gli ambiti 6, 7, 8 (già attivato) e 8 bis, che i lotti possano essere estesi sino alla prossimità del fosso, dando a tale ampliamento la destinazione a zona a verde privato senza aumenti di volume, con l'obbligo di interventi di "intubazione" del fosso, mediante elementi prefabbricati di opportune dimensioni e relativa sistemazione a verde, secondo le indicazioni dell'U.T.C.; per questi ambiti, la progettazione delle strutture di convogliamento deve essere unitaria. In particolare per l'ambito 7 si è modificata la previsione di PP2, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 40 allo stesso, da parte della ditta Cerceo, accolta con atto di C.C. 34 del 16/04/99 e per tale effetto viene ampliata la zonizzazione d'ambito che comprende anche la superficie destinata a strada;
- per il lotto n° 8 dell'Ambito 8, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 10, è possibile incrementare la volumetria di mc 200, a condizione che venga utilizzata entro la sagoma muraria del fabbricato già assentito e l'intervento non aumenti il numero delle unità immobiliari, così come già assentite;
- per l'Ambito 8 bis, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 47, è possibile l'inserimento, ai soli fini volumetrici, delle part.lle 334, 335, 405, 561, 268, 385, 386, 406 e 960 del Fg. 10, all'interno dell'Ambito stesso, con una capacità volumetrica pari a 0,03 mc/mq, alla condizione che le particelle siano cedute preventivamente e gratuitamente all'A.C. che potrà utilizzarle indifferentemente per "*Parco urbano*" o per "*Strutture sportive*". Per facilitare, da un lato, le operazioni di cessione e, dall'altro, il trasferimento volumetrico, è stata ampliata la superficie fondiaria dell'Ambito (area dell'Ambito campita con il colore arancio);

- l'ambito 9, estremamente esteso, in considerazione dell'attivazione dell'ambito 9 bis, è diviso in 3 sub-ambiti (9 – 9 bis e 9 ter) di più facile attuazione;
- per l'Ambito 9 ter, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 46, è possibile l'inserimento, ai soli fini volumetrici, delle part.lle 244, 245, 750 e 753 del Fg. 10, all'interno dell'Ambito stesso, con una capacità volumetrica pari a 0,03 mc/mq, alla condizione che le particelle siano cedute preventivamente e gratuitamente all'A.C. che potrà utilizzarle indifferentemente per "*Parco urbano*" o per "*Strutture sportive*";
- per l'Ambito 10: oltre ad individuare una zona a verde in ampliamento dell'area di ripristino del sistema di drenaggio prevedere, per i lotti edificabili prossimi al fosso, interventi di "intubazione" del fosso, mediante elementi prefabbricati di opportune dimensioni e relativa sistemazione a verde, secondo le indicazioni dell'U.T.C. Inoltre, considerate le procedure fallimentari a cui è soggetta una parte dell'area, l'Ambito viene suddiviso in due ambiti 10 e 10 bis e per i quali valgono le indicazioni sopra riportate;
- per l'Ambito 10 bis, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 45, è possibile spostare parte della volumetria (mc 935) dalla part. 212 del Fg. 10, in Sottozona 5, all'interno dell'Ambito stesso, salvo costituzione di atto di asservimento e a condizione che l'U.T.C. verifichi la consistenza volumetrica del fabbricato esistente sulla part. 212. In questo caso lo standard derivante dall'attivazione della sub-zona B5 dovrà, comunque, essere ceduto in aggiunta alle cessioni già previste per l'Ambito 10 bis;
- per l'ambito 11, in considerazione della inattivazione alla data odierna dello stesso, per eccessiva frantumazione della proprietà, si divide nei seguenti ambiti: 11, 11 bis e 11 ter;
- per l'Ambito 12, in parte già attivato, in presenza di proprietà di aree di pertinenza del serbatoio idrico (fg. 10, partt. 1466, 1505, 1502, 1549, 1482, 1481, 1477, 1478, 1470, 1468, 1467, 1469), di proprietà dell'A.C.A., le stesse sono escluse dal comparto, e per tale motivo, di conseguenza, viene esclusa anche la residua part. 1465 fg. 10, assoggettata, quest'ultima, alla disciplina dell'art. 19 delle presenti N.T.A.; rimane a carico del primo interveniente la quantità di standards da cedere o indennizzare (strada);
- per l'ambito 13, già attivato, non risulta più interessato agli indirizzi prescrittivi;
- per l'Ambito 14: in considerazione della delibera di G.M. n° 214 del 10.06.2004, avente ad oggetto: "*Presa d'atto della proposta di accordo, da parte dei Sig.ri Alessandro e Vincenzo Rapagnetta e Tabilio Esterina per la trasformazione del loro credito in volumetria edificabile*", tramite accordo di programma, è ridefinita la superficie dell'ambito ed il relativo volume edificabile (vedi tabella e/o definizione dell'accordo di programma); inoltre lo stesso è stato suddiviso in 14 e 14bis;
- per gli Ambiti 15: inserire una zona di verde privato di ampiezza pari a m 10,00 in adiacenza della strada panoramica, con la precisazione che una parte dell'area è stata modificata in B5 dall'accoglimento di specifica osservazione;

- l'Ambito 15a, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 delle osservazioni nn° 3 e 44, è stato suddiviso in 15a, 15c e 15d, come riportato nelle Tav. 4 e nella tabella di cui al successivo art. 33 delle N.T.A. del presente P.P.;
- per l'Ambito 15b, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 17, è ridotta la dimensione dell'area a cessione al solo fronte di m 3,00 di larghezza adiacente alla strada denominata Via Colle Fiorito;
- per l'Ambito 17 e limitatamente all'osservazione accolta n. 15:
- il ricorrente potrà cedere gratuitamente le aree all'A.C. (e trasferire la relativa volumetria, derivante dall'applicazione dell'indice di ambito sul proprio sito, nel quadrante Q4). La presente alternativa è efficace per soli 12 mesi dall'approvazione della presente variante. Trascorso tale periodo senza che la proprietà abbia manifestato l'interesse per l'alternativa, l'osservazione risulterà respinta.
- (***) Nell'ipotesi in cui avvenga il trasferimento volumetrico, per la restante proprietà del ricorrente sarà consentito l'intervento diretto con un sub-ambito esteso alla propria proprietà e con gli indici di cui all'art. 19 bis NTA (in aggiunta al volume "trasferito").
- In virtù dell'accoglimento della presente osservazione da parte del C.C e limitatamente ad un anno dalla data di pubblicazione sul BURA della variante al pp2, la tabella di cui all'art. 33 delle NTA viene aggiornata nel seguente modo:

ambito	ST	SF	cessione	Volume
-				
17 (oss. N.15)	2860	2.282	20,2 % di S.T.	(***)
-				
-				
17	11.940	9.388	20,2 % di S.T.	1.210 *
-				

Le aree di cessione dovranno essere di forma compatta e continua e di pendenza non superiore al 16%.

- per gli Ambiti 19 e 20: attuare gli stessi per sub-ambiti, così come perimetrati in cartografia, con aree a cessione lungo la strada, sia per l'ampliamento della pedecollinare sia per l'inserimento di una fascia a verde di rispetto ambientale adiacente la strada; gli interventi dovranno tenere conto di quanto prescritto dalla normativa di P.R.G. in materia di rischio geologico (Tav. G3: "*Tavola della pericolosità e delle limitazioni geologiche all'uso del territorio*"); nello specifico per l'Ambito 19, escludendo la part. 177 fg. 6 (dove insiste il fabbricato di cui alla C.E. n° 32/77), da assoggettare alle prescrizioni dell'art. 14 delle N.T.A. del presente P.P., l'area residua viene così ridivisa: sub-ambiti 19a e 19b; è obbligatoria la cessione delle aree per la nuova viabilità. Per il raggiungimento di tale obiettivo, considerato prioritario, e per lo spessore della consistente fascia di rispetto, la immediata cessione delle aree per la viabilità darà un bonus pari a mc 0,5/mq di cessione;

- a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 6, per quel che riguarda le cessioni gratuite da parte dei proprietari di terreni fronteggianti il tracciato della strada "pedecollinare", oltre all'incentivo suddetto, si potrà concedere un ulteriore premio di cubatura pari a 0,20 mc/mq da calcolare sulla superficie ceduta.
- dall'Ambito 19a, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 delle osservazioni nn° 7 e 40, sono state escluse le part.lle 179 e 1149 del Fg. 6 di complessivi mq 2.230, con conseguente riduzione della superficie dello stesso, così come riportato nella tabella di cui all'art. 33 delle N.T.A. del presente P.P.;
- l'Ambito 20, escludendo la part. 171 fg. 6 (dove insiste il fabbricato di cui alla Licenza n° 2361/76), da sottoporre alle prescrizioni dell'art. 14 delle N.T.A. del presente P.P., l'area residua viene così ridivisa: sub-ambiti 20 e 20 bis; per entrambi i sub-ambiti, inoltre, occorre documentare la edificabilità alla luce degli studi di dettaglio indicati nello studio geologico del PRG e, per quanto concerne la cessione obbligatoria all'A.C. di aree specifiche, perimetrate in cartografia; qualora le stesse interessino un solo sub-ambito, si precisa che gli altri dovranno partecipare, in quota parte alla cessione, mediante indennizzo valutato dall'U.T.C.;
- per il nuovo Ambito 22, determinato a seguito della delibera di C.C. n° 24 del 10.03.00 (osservazione n° int. 490): lo stesso viene suddiviso nei sub-ambiti 22, 22a, 22b; si deve precisare che l'ambito 22 è già attivato ed ha ceduto le aree; gli altri due ambiti, a seguito della divisione e delle modifiche, dovranno cedere le aree per la realizzazione delle strade, oltre a 24 mq per abitanti insediati, di pendenza inferiore al 20%; questi ultimi potranno anche essere indennizzati;
- per l'Ambito 22b, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 delle osservazioni nn° 29 e 31, è stata determinata la superficie dello stesso, pari a mq 4.650, ed è stata stabilita la posizione degli interrati come da Cod. Civ., a condizione che non creino pericoli e siano avallati da apposita relazione geologica e completamente interrati.

Per effetto della variazione, in sede di adozione del P.P., che ha trasformato l'Ambito EC1 in Sottozona B5 del vigente PRG, e della osservazione al PRG della part. 266 del fg.10, trasformata in B5, occorre omogeneizzare le residue partt. in aree B5; gli interventi in questa nuova zonizzazione dovranno prevedere la cessione gratuita per le strade larghe minimo ml. 6,00; occorre, infine, modificare la perimetrazione del P.P. tra l'incontro delle linee di quadrante Q2 e Q3 sino al margine della nuova strada pedecollinare come inserita nella nuova Tav. 5, al fine di evitare aree simili a diversa disciplina, che invece, in presenza del nuovo tracciato permette di avere una linea più corretta. La nuova perimetrazione dei quadranti è riportata nell'allegato E del presente P.P.

Art. 16 - Aree per edilizia convenzionata/agevolata

Sono destinate all'edificazione residenziale convenzionata e/o agevolata.

Nella Tav. 6 del presente P.P. sono individuati i lotti residenziali e le aree pubbliche, nonché precisati i tipi edilizi; questi ultimi comunque a carattere indicativo; l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: min. 5,00 m;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

Numero, dimensione, forma e disposizione dei lotti potranno essere modificati in sede di stipula di Convenzione senza che ciò costituisca variante al presente P.P., purché non vengano significativamente modificati il sistema viario e di smaltimento delle acque meteoriche. In ogni caso non sono modificabili i volumi edificabili e le quantità di aree a verde, servizi e parcheggi.

La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto delle modalità di cui al successivo art. 28 – *Attuazione degli ambiti di edilizia convenzionata/agevolata*.

Le quantità edificabili sono stabilite, per ciascuno degli singoli ambiti perimetrati nella Tav. 5 del presente P.P., nelle tabelle di cui al successivo art. 33; il volume non residenziale, assegnato nei lotti a destinazione mista, deve intendersi come quota massima; in sede di progettazione esecutiva potrà essere prevista una quota inferiore o nulla di volume non residenziale, ferme restando le quantità complessive assegnate.

In caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione è consentito un incentivo volumetrico pari a quello stabilito per gli ambiti residenziali privati; in sede di convenzione l'A.C. potrà articolare il premio suddetto in proporzione alla quantità e qualità delle urbanizzazioni assunte a carico del privato.

Nel caso di edificazione necessaria alla risoluzione di problema abitativo del nucleo familiare, ai proprietari che dimostrino il possesso delle aree di cui al presente articolo è consentito un premio di cubatura pari al 10% della quantità edificabile proporzionale alla quota inclusa nello specifico ambito di riferimento, subordinatamente all'impegno, registrato nelle forme di legge, a non vendere per anni 5, l'immobile realizzato utilizzando il premio suddetto.

Art. 17 - Area di pertinenza del serbatoio

E' l'area di proprietà dell'A.C.A., pertinenziale del serbatoio idrico e, pertanto, non utilizzabile per usi previsti dal presente P.P.; l'area in questione sarà quella realmente in proprietà, sulla scorta degli atti comprovanti il titolo, e l'indicazione cartografica assume valore puramente indicativo.

L'Amministrazione Comunale potrà elaborare, di concerto con l'Ente proprietario, una sua eventuale destinazione (parziale o totale) a spazio inedificato ad uso collettivo (piazza e/o parcheggio) e/o permettere all'Ente proprietario di realizzare accessori strettamente collegati, al fine del buon funzionamento dei serbatoi.

Art. 18 – Area di riqualificazione urbana (vedi anche art. 38).

L'area che comprende sia il Detrattore Ambientale della Cava dismessa sia l'emergenza paesaggistica del Colle della Vecchia, con l'area compresa tra quest'ultima e Via D'Azeglio, per

una differenziata accessibilità, comporta che si risolva con progetti per singoli ambiti, pur partendo da indicazioni unitarie per l'intero ambito.

L'area in questione riguarda:

- Recupero della cava;
- Valorizzazione del Colle della Vecchia;
- Interesse comune;
- Riassetto residenza.

RECUPERO DELLA CAVA

Considerata l'emergenza ambientale che l'area della cava comporta, per essa è consentito intervenire tramite la stipula di accordi di programma, ai sensi degli artt. 8/bis e 8/ter della L.R. n° 70/1995, e attraverso la progettazione autonoma di iniziativa privata o anche pubblico-privata, su ambito minimo esteso mq 20.000 o, comunque, su ambito che ne consente la bonifica.

Prioritariamente la natura del terreno impone che l'intervento risolva la tendenza al dissesto per dilavamento ed interrompa il progressivo "camminamento" del fronte di scavo.

La raccolta delle acque meteoriche dovrà necessariamente avvenire al di là delle linee degli spartiacque.

Gli obiettivi da raggiungere sono il riassetto idrogeologico e l'abbattimento dell'impatto visivo del dirupo attraverso un rimodellamento differenziato partendo, contemporaneamente, dal basso e dall'alto. E' inibito il semplice intervento di riempimento.

La proprietà delle aree ha l'obbligo della messa in sicurezza della ex-cava e i lavori dovranno avere inizio entro 2 anni dalla pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento di approvazione della presente variante al P.P..

Parte sottostante.

Per la parte inferiore della cava è ammesso un innalzamento della quota inferiore mediante l'edificazione dal basso per un'altezza di almeno m 15,00.

Per tale parte, considerato l'orientamento a Nord, unitamente agli evidenti problemi di illuminazione ed areazione, è da preferire la realizzazione di manufatti con dimensioni contenute, all'interno dei limiti di impatto ambientale, con caratteri prettamente funzionali (parcheeggio coperto, rimessaggio, magazzini di stoccaggio a servizio del commercio al dettaglio).

La sistemazione di tale area dovrà consentire il passaggio del nuovo tracciato della strada pedecollinare, le aree interessate a tale viabilità dovranno essere cedute gratuitamente.

Parte superiore.

La cava dovrà essere sottoposta a rimodellamento differenziato.

Nella parte superiore, con tecniche miste, potrebbero essere effettuati: interventi strutturali e rimodellamento “naturalistico” con gradonatura secondo tecniche simili a quelle indicate per le aree residenziali private (vedi art. 26 – schema).

Sopra la parte strutturale sottostante potranno essere realizzate strutture a carattere ricettivo, ricreativo e sportivo o, più generalmente, di carattere pubblico (edilizia scolastica, teatro, palazzo comunale, ecc.); gli interventi dovranno essere raccordati alle gradonature dell’invaso a verde ed integrate con gli spazi all’aperto.

L’intervento non potrà prescindere dalla garanzia del recupero della cava elaborato sulla base di studi geognostici opportunamente verificati e supportati dalle discipline specialistiche; è ipotizzabile proporre anche il riassetto della viabilità con raccordo specifico tra la Via Chiarini e Via Verrotti, nonché della pedecollinare.

Nell’ambito del recupero delle aree della cava sono ammesse modalità partecipative, pubblico-private, che possano prevedere il coinvolgimento degli Enti Locali ai vari livelli istituzionali, al fine di attivare ogni forma di possibile finanziamento pubblico (anche di natura comunitaria) con le procedure innovative della L.R. n° 70/95.

La eventuale proposta progettuale dei privati, dovrà essere esaminata ed approvata in variante al P.R.G., ai sensi e con le procedure di cui all’art. 21 della L.U.R. 18/83.

Trascorsi 18 mesi dalla pubblicazione sul B.U.R.A. del piano, qualora non pervengano oculte proposte da parte dei privati, l’A.C. potrà attivare, autonomamente, le procedure necessarie per l’intervento pubblico di progettazione dell’ambito e del recupero della cava stessa, con spese a carico dei proprietari.

Nell’ambito del recupero delle aree della cava, la proposta di accordo di programma di privati singoli o, anche, nella formula pubblico-privata, dovrà coinvolgere il più possibile l’intera area della stessa, prevedendo sia il recupero statico ed ambientale sia la realizzazione, nelle aree libere, di passeggiate panoramiche, giardini, spazi all’aperto, ecc.; per la parte dei manufatti si potranno prevedere multifunzioni, che variano da quelle per ambiti scolastici e servizi pubblici a quelle per lo sport (anche di carattere sovracomunale) attività commerciali sportive, nonché turistiche.

Si potranno, inoltre, realizzare uffici. E’ esclusa, invece, la residenza, fatta eccezione per gli interventi di tipo abitativo strettamente connessi al funzionamento dei vari ambiti (alloggi per custodi, proprietari, gestori, ecc.), nonché per il personale in essi direttamente occupato. La superficie di residenza, comunque, non potrà impegnare nel complesso oltre mq 1.000 di Su.

Sono di seguito precisati, nelle allegate planimetrie, gli elementi geomorfologici significativi ai fini della progettazione (curve di livello, spartiacque principale e secondari) delle tematiche illustrate.

VALORIZZAZIONE DEL COLLE DELLA VECCHIA

Le aree di valorizzazione (aree a verde pubblico) del Colle della Vecchia dovranno essere cedute gratuitamente dalle ditte intervenienti, con l'esclusione di eventuali case al suo interno, in quota parte assegnando alle stesse aree una volumetria pari a 0,10 mc/mq trasferita nelle zone di "Riassetto della residenza".

In considerazione dell'eccessivo frazionamento della proprietà dell'area è ammesso l'intervento per sub-ambiti, così come indicato in cartografia, che possono subire modifiche da parte degli intervenienti e, nel caso in cui ci siano proprietà non disponibili all'intervento, chi attiverà l'ambito o sub ambito, dovrà sottoscrivere l'impegno a versare all'Amministrazione Comunale il corrispettivo monetario dell'area di cui sopra, che non partecipa al progetto e di cui ne è prevista la cessione, rapportato al prezzo di esproprio, corrispondente all'area della proprietà non disponibile; in tal caso l'A.C., con le disponibilità economiche fornite dai privati intervenienti, provvederà alla notifica ai proprietari che non partecipano e all'esproprio dell'area stessa, completando, così la previsione pianificatoria.

INTERESSE COMUNE

A seguito dell'approvazione del P.P. tale area è stata destinata ad Ambito 21 "*Aree residenziali private*", disciplinato dall'art. 15 delle N.T.A. P.P.2.

RIASSETTO DELLA RESIDENZA

Le aree individuate in tale ambito, sono attuabili per sub ambiti; sono disciplinate dall'art. 19 bis delle N.T.A. del presente P.P., i cui indici e parametri vengono di seguito riportati:

- indice di edificabilità territoriale: 0,30 m³/m²;
- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- distanze dalle strade e dai confini di proprietà: 5,00 m;
- distanza minima rispetto al limite delle aree a cessione per parcheggio pubblico e per verde pubblico: 3,00 m;

In relazione alla cessione gratuita di aree di valorizzazione del Colle della Vecchia si ha diritto ad un premio di cubatura pari a mc 0,10 per mq di cessione.

La quota delle aree da cedere per competenza è pari 1,5 mq/mc ed in misura non superiore al 35% delle aree impegnate per l'edificazione.

Art. 19 - Lotto edificabile

Sono così identificate le aree che per forma, consistenza ed accessibilità si configurano come lotto.

Gli stessi sono edificabili tramite permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiaria: 0,60 m³/m²;

- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

Art. 19 bis - Lotto edificabile previo convenzionamento

Sono così identificate le aree che per forma, consistenza ed accessibilità si configurano come lotto e tuttavia sono interessate dalla presenza di aree di pubblica utilità (sede per realizzazione o ampliamento di strada, sede di reti infrastrutturali, ecc.).

Esse sono edificabili tramite permesso di costruire subordinato alla stipula di convenzione (secondo lo schema definito per gli ambiti residenziali privati) per la cessione gratuita delle aree di pubblica utilità interne ai singoli ambiti individuati nella Tav. 5 del presente P.P..

Per gli ambiti individuati valgono le disposizioni di cui al successivo art. 27.

Per le aree cartografate con apposito segno grafico di riconoscimento (rombo), le quote di superficie a cessione, per ciascun ambito, sono quelle riportate nell'apposita tabella dell'osservazione n° 64 al previgente PP2.

Per le aree cartografate con apposito segno grafico di riconoscimento (quadrato), valgono le ulteriori disposizioni: "Qualora all'interno dell'ambito si individua un lotto funzionalmente autonomo, questo può ricorrere direttamente al permesso di costruire convenzionato".

La progettazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità territoriale: 0,30 m³/m²;
- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G.;
- distanze dalle strade e dai confini di proprietà: 5,00 m;
- distanza minima rispetto al limite delle aree a cessione per parcheggio pubblico e per verde pubblico: 3,00 m.

Per i lotti contrassegnati con apposito segno grafico (♥) l'indice territoriale resta fissato in 0,27 mc/mq. I soggetti attuatori dell'edilizia convenzionata/agevolata saranno quelli aventi i necessari titoli giuridici (Impresa, Cooperativa, Privato per prima casa).

Art. 19 ter - Lotto edificabile con prescrizione

Sono così identificate le aree che per forma, consistenza ed accessibilità si configurano come lotto.

Gli stessi sono edificabili tramite permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiaria: 0,60 m³/m²;
- altezza massima: 7,00 m, computata nel rispetto dell'art. 26 bis delle presenti N.T.A.;
- parcheggi: nelle quote stabilite dalle N.T.A. del P.R.G..

E' obbligatoria e a carico dei privati intervenienti la "intubazione" dei fossi mediante elementi prefabbricati di opportune dimensioni e la relativa sistemazione, secondo le indicazioni dell'U.T.C. e la presentazione dello studio idrogeologico.

Art. 20 - Fossi esistenti o da ripristinare

Nel caso di acquisizione alla proprietà pubblica (mediante esproprio o cessione) delle Aree di ripristino del sistema di drenaggio, l'Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento a privati, provvederà al ripristino e alla sistemazione dei fossi nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al successivo art. 26; nel caso in cui le aree di ripristino del sistema di drenaggio restino di proprietà dei privati, gli stessi sono tenuti al ripristino e alla sistemazione dei fossi nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al successivo art. 26.

Art. 21 - Linee di drenaggio discendenti

Sono indicate lungo le linee di deflusso, in assenza di fossi catastalmente individuabili.

Nel caso di acquisizione alla proprietà pubblica (mediante esproprio o cessione) delle Aree di ripristino del sistema di drenaggio, l'Amministrazione Comunale, direttamente o mediante affidamento a privati, provvederà alla realizzazione di canaline di drenaggio nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al successivo art. 26; nel caso in cui le Aree di ripristino del sistema di drenaggio restino di proprietà dei privati, gli stessi sono tenuti alla realizzazione di canaline di drenaggio nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui al successivo art. 26. In presenza di fossi, gli stessi, potranno anche essere "intubati" mediante elementi prefabbricati di opportune dimensioni e relativa sistemazione a verde, secondo le indicazioni dell'U.T.C..

Art. 22 - Spazi Pubblici Attrezzati

Sono gli spazi pubblici da sistemare a "piazza alberata", funzionali al recupero di una qualità urbana ed alla creazione di luoghi di aggregazione sociale; l'attuazione (ad esclusione degli ambiti di edilizia convenzionata/agevolata) è demandata all'A.C., con possibilità di realizzazione a cura dei privati, ai sensi del successivo comma 3°.

In questi spazi è consentita la realizzazione di pavimentazione, la posa in opera di elementi di arredo, di alberature e piante ornamentali tipiche dei giardini urbani (Acer, Ledus, Magnolie, ecc.).

Nelle aree sottostanti potranno essere ubicati parcheggi privati, previo impegno alla realizzazione e cessione al Comune della piazza sovrastante.

La differenza di quota conseguente potrà essere ulteriore elemento di qualificazione e caratterizzazione spaziale.

Capo III - Prescrizioni edilizie

Art. 23 - Recinzioni ammissibili

Al fine di una efficace tutela dell'ambiente collinare, le recinzioni in muratura e griglia metallica sono ammissibili:

- a delimitazione dei lotti di pertinenza dei fabbricati esistenti;
- a delimitazione dell'intera area privata dei singoli ambiti individuati nella Tav. 5 del presente P.P. per le differenti destinazioni;
- a delimitazione delle aree destinate ad edifici di interesse comune;
- a delimitazione dei lotti di edilizia convenzionata/agevolata;

Le recinzioni sono, altresì, consentite per aree destinate a verde pubblico, per esigenze di tutela delle aree stesse e delle attrezzature eventualmente nelle stesse posizionate nelle ore notturne.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a garantire l'apertura dei cancelli nelle ore diurne, direttamente, ovvero con apposita clausola, nel caso di affidamento della gestione e manutenzione di queste aree ai privati.

I progetti esecutivi delle recinzioni di cui sopra dovranno attenersi alle seguenti indicazioni tecniche:

- il muro di contenimento non potrà superare, salvo comprovata necessità per l'eccessiva pendenza esistente, l'altezza massima di m 1,50 dal piano di sistemazione del terreno, da eseguirsi in conformità delle indicazioni progettuali di cui alla Tav. 6 dello studio geologico (allegato E del presente P.P.);
- lo stesso dovrà essere ubicato a distanza minima di m 1,80 rispetto al ciglio stradale; rispetto alle aree a parcheggio ed a verde pubblico l'ubicazione potrà essere a confine.

E' sempre consentita la realizzazione di recinzioni delle aree pertinenziali mediante messa a dimora di siepi di oleandro o pitosforo od essenze similari, compatibili con l'ambiente collinare mediterraneo.

Art. 24 - Modalità di Computo dei Volumi

Ai fini del computo dei volumi dei fabbricati, si rimanda alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ossia a quanto prescritto dall'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Art. 25 - Tipologie e Finiture dei Manufatti Edilizi

Il presente P.P. fornisce schemi tipologici, peraltro di valore indicativo, esclusivamente per i manufatti realizzabili negli ambiti di edilizia convenzionata/agevolata; per gli ambiti residenziali privati si prescrive solo che dovranno essere esclusi edifici a torre, in linea e palazzine condominiali con più di quattro unità residenziali; per le case unifamiliari isolate valgono le indicazioni grafiche di cui al successivo art. 26.

Per tutti i manufatti, residenziali e non residenziali, valgono le indicazioni grafiche di cui al successivo art. 26, nonché i contenuti dei successivi commi.

Le coperture potranno essere del tipo a terrazzo oppure a falde.

Nel primo caso il terrazzo dovrà comunque essere praticabile, pavimentato e sistemato con caratteristiche di giardino pensile; in ogni caso i rivestimenti a coibentazione dovranno essere ricoperti con pavimentazione realizzata con materiale idoneo a garantire l'inserimento nel contesto.

In caso di copertura a falde, la pendenza media non potrà superare il 40% ed il tetto dovrà essere rivestito in coppi di laterizio, anche del tipo "portoghese".

E' consentita l'installazione di pannelli solari esclusivamente se integrati progettualmente con l'edificio e mascherati con elementi architettonici.

E' consentita, con esclusione dei piani sottotetto, la realizzazione dei balconi ed elementi aggettanti non computabili, ai fini delle distanze, fino ad una sporgenza di m 1,80.

Art. 26 - Schemi grafici d'indirizzo progettuale

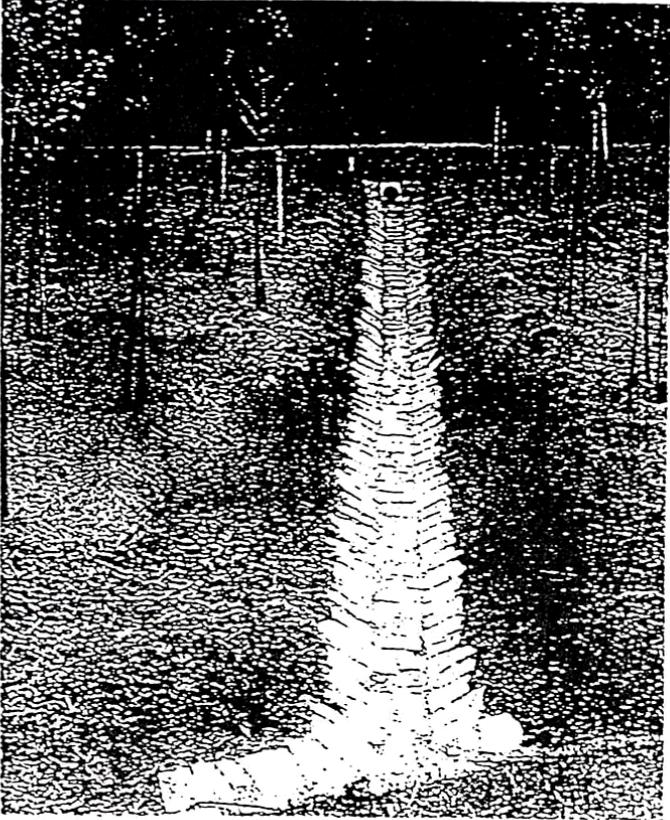
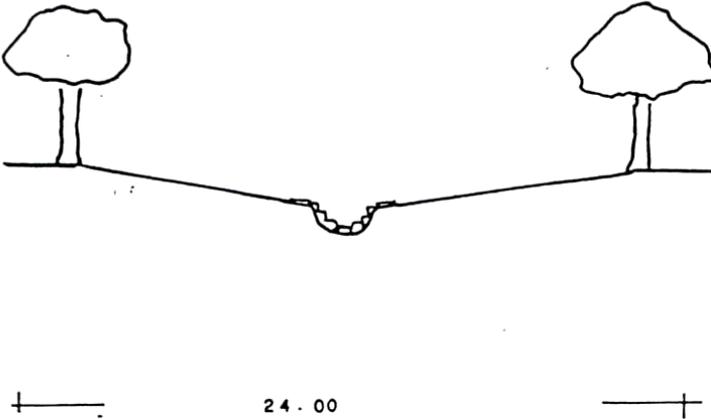
Vengono precisati graficamente gli indirizzi progettuali per la realizzazione di opere la cui corretta esecuzione risulta di particolare interesse per la sistemazione dell'area collinare:

- opere del sistema di drenaggio;
- strade e percorsi pedonali le cui misure di seguito riportate negli schemi grafici sono puramente indicative con la precisazione che la strada sia larga sempre m 6,00 minimo e vi sia almeno un marciapiede di m 1,00 a monte e m 1,50 a valle; variazioni di sezione potranno essere proposte solo a discapito del marciapiede di m 1,00; dette variazioni comunque, saranno da aggiungere al marciapiede a valle, di m 1,50;
- esempi di ristrutturazione con rinnovo totale;
- sistemazione del terreno, allocazione ed orientamento dei manufatti edilizi negli ambiti residenziali privati.

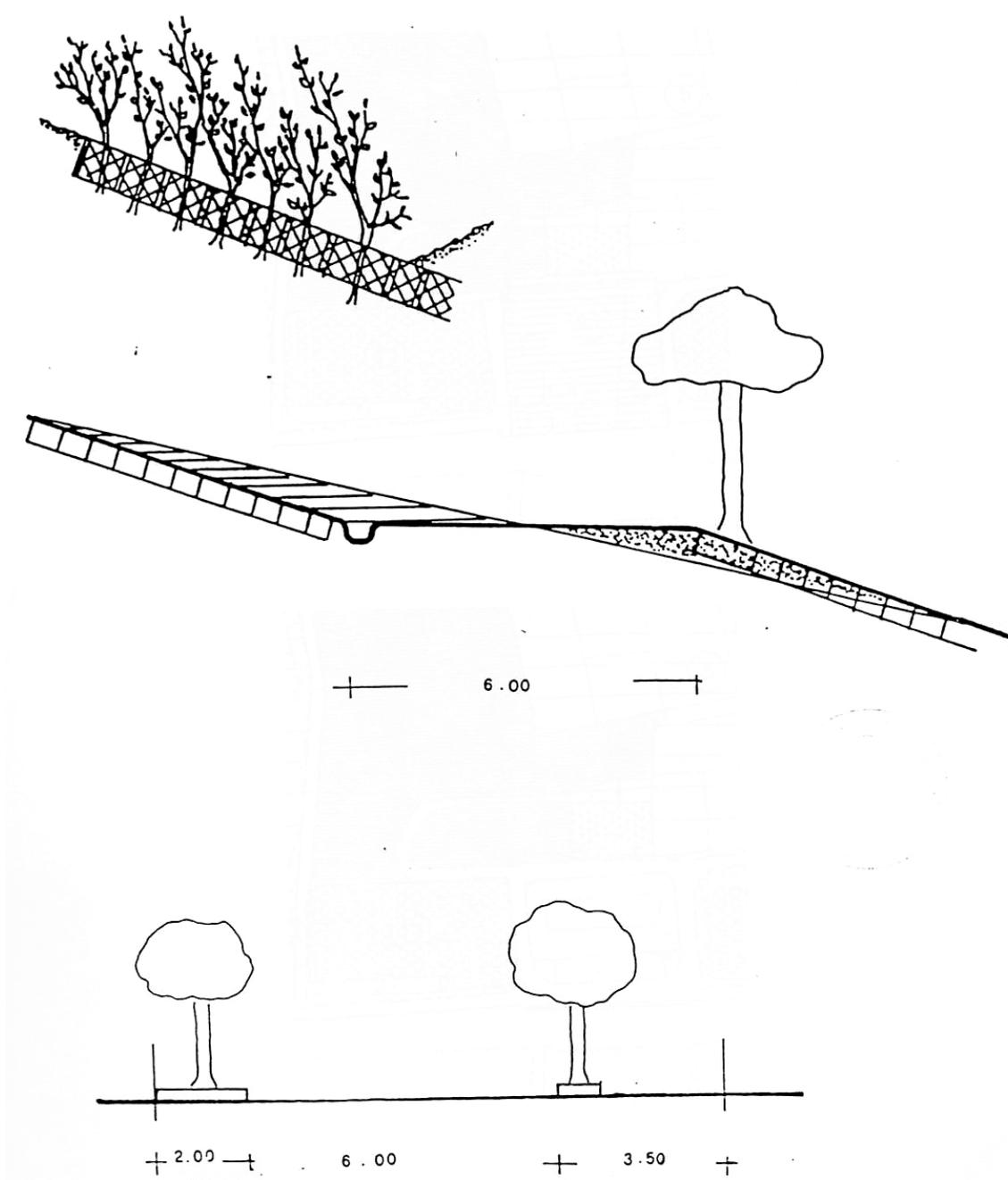
Per alcuni la precisazione è di carattere indicativo, finalizzata ad esplicitare metodi progettuali che possono anche dare luogo a differenti soluzioni, purché finalizzate al concreto perseguimento degli obiettivi del Piano.

Per altri, invece, viene sancito il carattere prescrittivo, generalmente conseguente la natura delle opere stesse (collettiva e/o comprese in varie "parte" dell'area di P.P.).

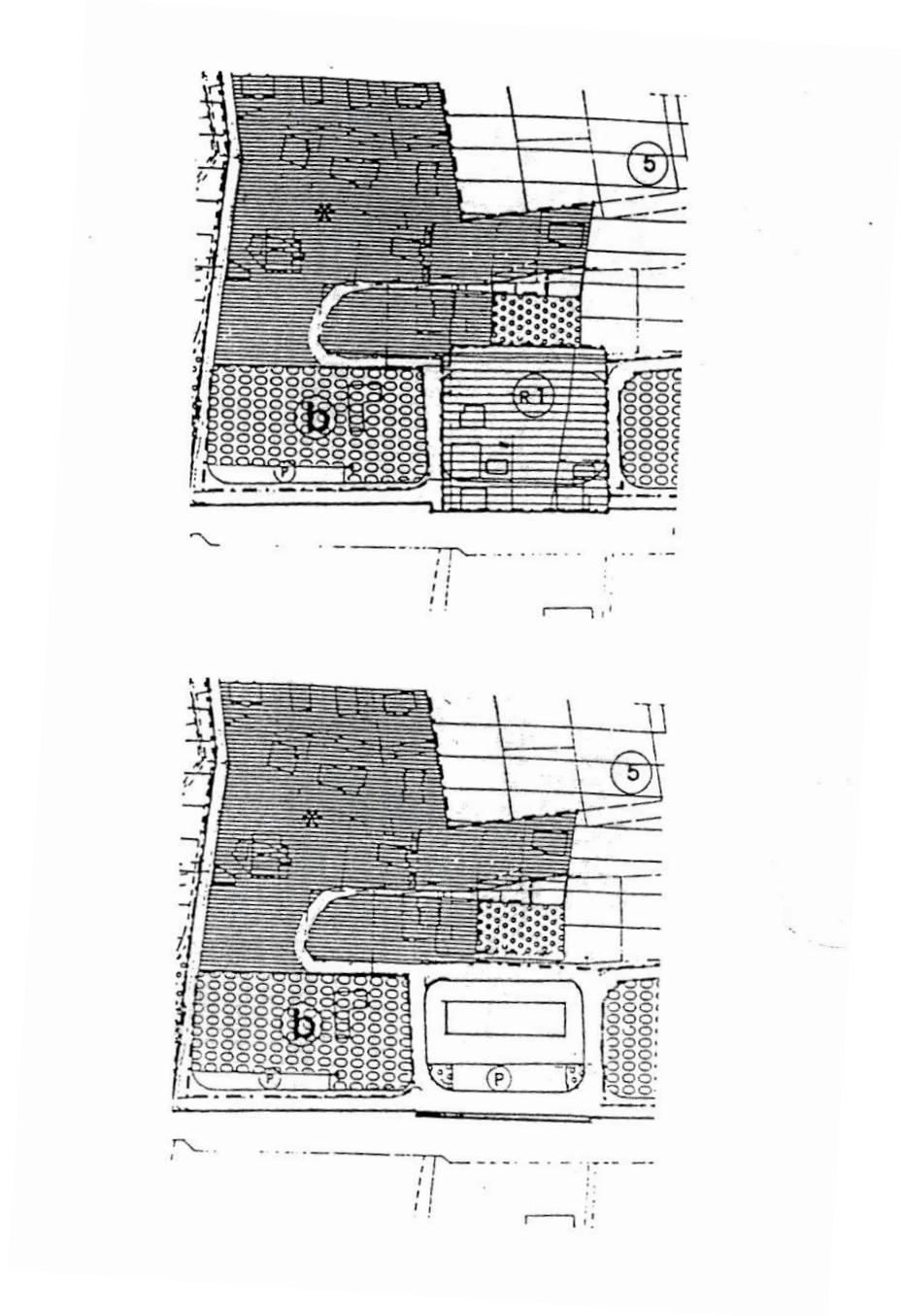
a) - Opere del sistema di drenaggio



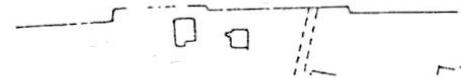
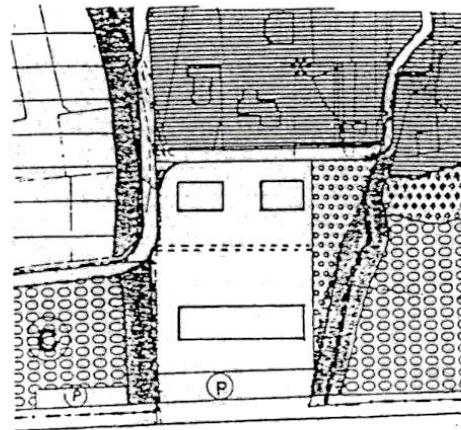
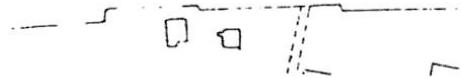
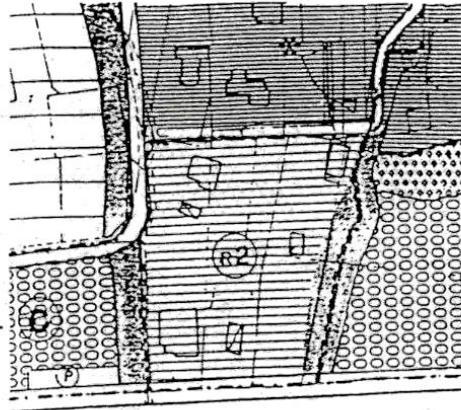
b) - Strade e percorsi pedonali



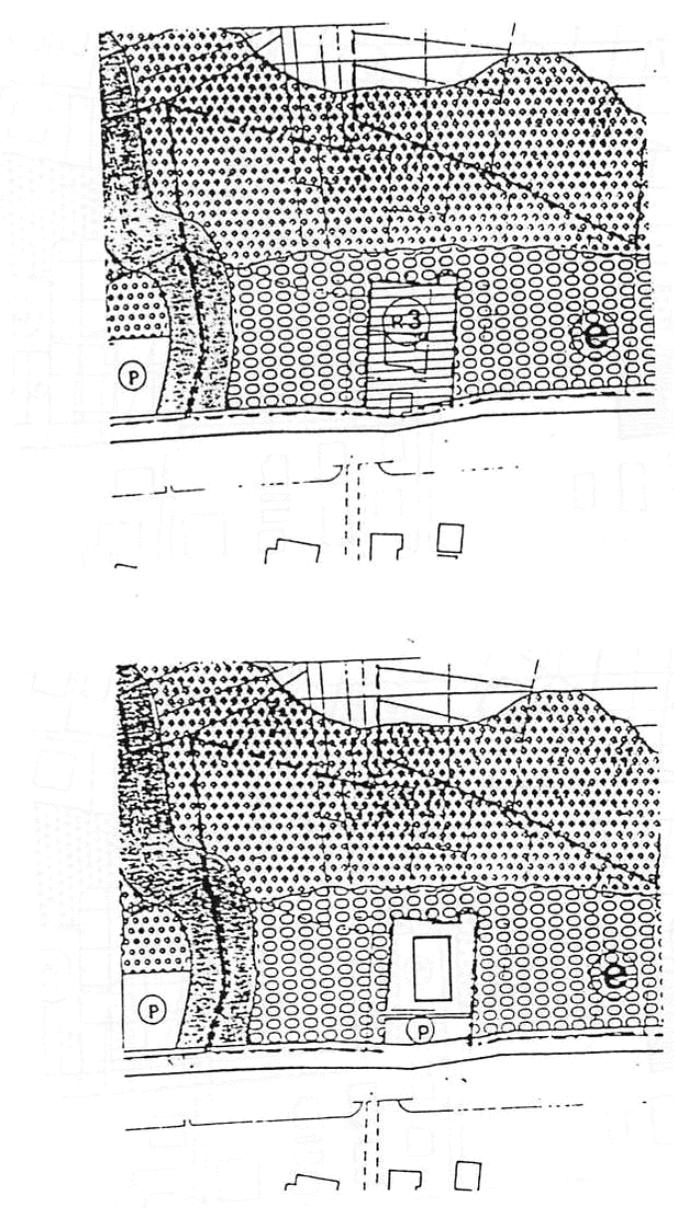
c) - Esempio di ristrutturazione con rinnovo totale - ambito R1



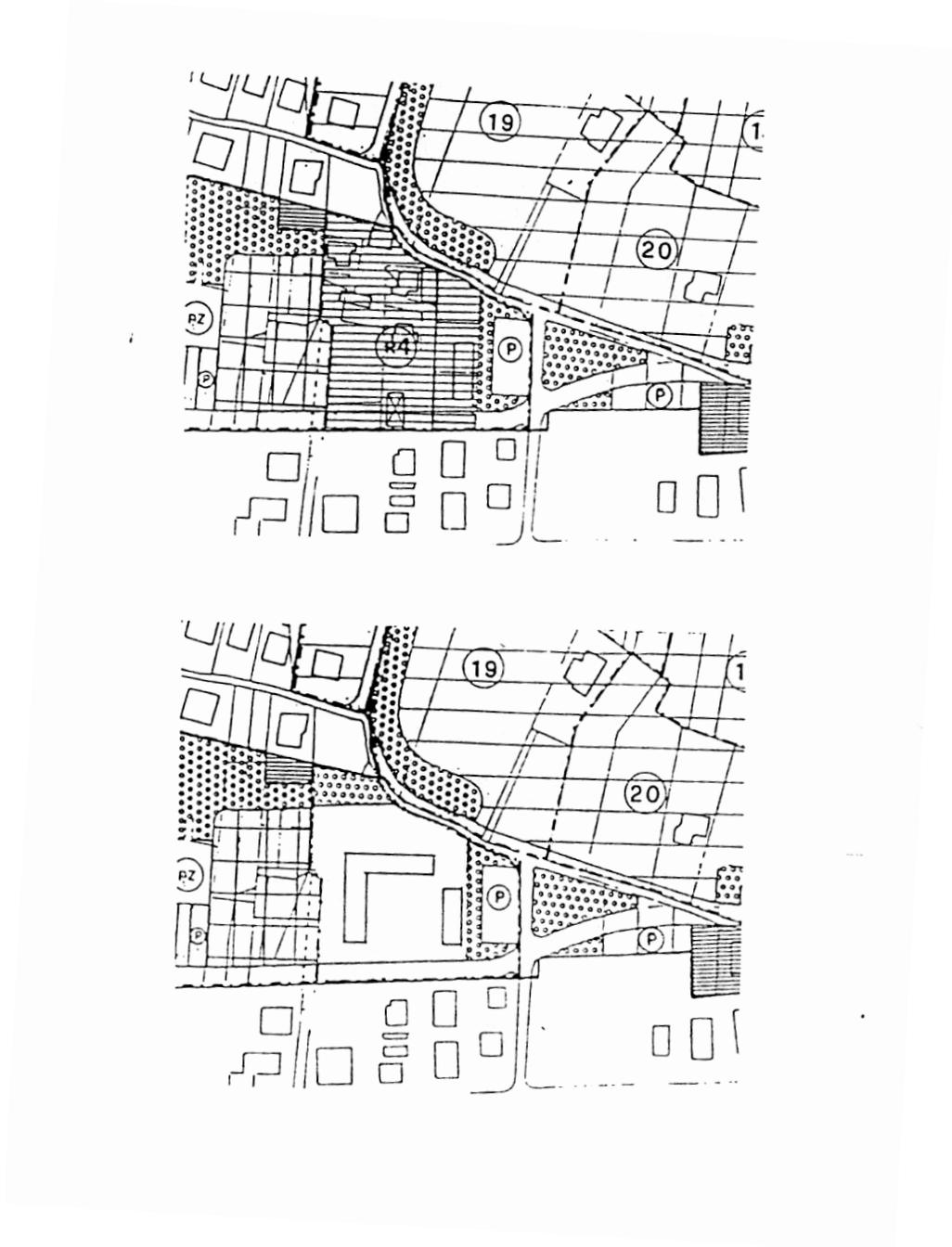
Esempio di ristrutturazione con rinnovo totale - ambito R2



Esempio di ristrutturazione con rinnovo totale - ambito R3



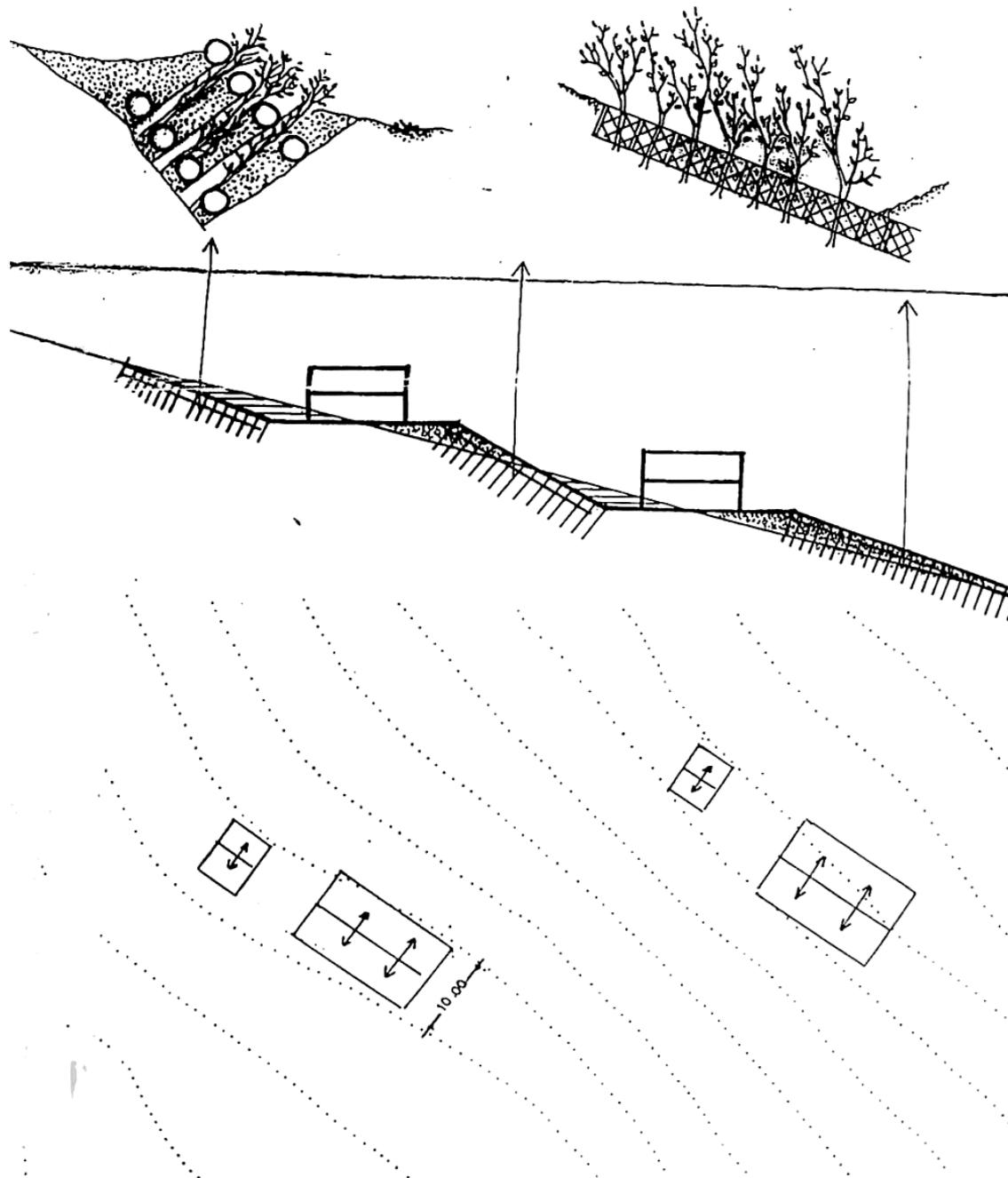
Esempio di ristrutturazione con rinnovo totale - ambito R4



Esempio di ristrutturazione con rinnovo totale - ambito R5



d) - **Ambiti residenziali privati: sistemazione del terreno, allocazione ed orientamento dei manufatti edilizi** (prescrittiva per aree di pertinenza con pendenza media superiore al 16%, comunque raccomandata anche per pendenze inferiori)



Art. 26 bis - Determinazione dell'altezza dei fabbricati

Ai fini della determinazione dell'altezza massima dei fabbricati si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

- l'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (riferita al profilo naturale del terreno o in caso di sbancamento dal piano di sistemazione esterna) alla linea di copertura (definita dalla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile per coperture piane o a terrazzo, o dall'intradosso del solaio nel punto più basso se trattasi di sottotetto abitabile o con ambienti abitabili), salvo quanto indicato successivamente per profili di terra in pendenza ovvero con linee di terra poste a quote differenti;
- l'altezza di una parete dovrà essere verificata sia col profilo naturale del terreno prima dell'intervento ed anche con il profilo a sistemazione avvenuta;
- in caso di fabbricati realizzati su area con profilo di terra in pendenza ovvero con linee di terra poste a quote differenti, ovvero con prospetti con altezze differenti,
 - l'altezza massima del fabbricato sarà data dalla media ponderale delle altezze medie di tutti i prospetti (ovvero rapporto tra la superficie di tutti i prospetti ed il perimetro del fabbricato) con le modalità che seguono;
 - l'altezza del prospetto a valle non potrà eccedere di m 1,00 l'altezza massima prevista dal P.P. per ogni tipologia di fabbricato ed altresì l'altezza della parete è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (riferita al profilo naturale del terreno o in caso di sbancamento dal piano di sistemazione esterna) alla linea di copertura (definita dalla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile per coperture piane o a terrazzo, o dall'estradosso del solaio nel punto più basso se trattasi di sottotetto abitabile o con ambienti abitabili).

Capo IV - Prescrizioni attuative

Art. 27 - Attuazione degli Ambiti residenziali privati

Al fine di garantire un'equa ripartizione tra i proprietari, il rilascio dei permessi di costruire in questi ambiti è subordinato alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e tutti i proprietari di terreni ricompresi negli stessi.

Gli ambiti individuati nella cartografia di P.P. seguono le linee fisiche del suolo (fossi, spartiacque ecc.) e delle reti viarie, esistenti e di progetto; gli ambiti non ancora attivati possono essere suddivisi tramite sub-ambiti di più semplice attivazione, con relative cessioni e la possibilità di presentazione della D.I.A. dopo l'approvazione degli stessi, ferme restando le destinazioni di P.P..

E' obbligatoria, prima del rilascio del permesso di costruire, la cessione della strada sul tracciato della pedecollinare.

Entro il termine di mesi 12 dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento deliberativo di approvazione della presente variante al P.P., i proprietari delle aree perimetrare ed individuate con numero nella Tav. 5 di P.P. possono sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale atto di Convenzione secondo lo schema n. 1 di cui all'allegato B del P.P., di impegno alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione della rete di ripristino del sistema di drenaggio, nonché delle urbanizzazioni primarie e secondarie (a scomputo delle quote di oneri concessori relative all'urbanizzazione primaria).

E' facoltà dei proprietari medesimi sottoscrivere convenzione secondo lo schema n. 2 dell'allegato B, di impegno alla realizzazione delle opere infrastrutturali con cessione delle aree per le stesse necessarie, a scomputo delle quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; in tal caso, per l'ambito in questione, potrà essere concesso dall'Amministrazione Comunale, un incremento volumetrico pari al 35% del volume già assegnato dal successivo art. 33, fatti salvi gli incrementi per il ricorso alla bioarchitettura, così come previsti dall'art. 16 delle N.T.A. delle Aree Studio (del. di C.C. n° 90 e n° 91 del 08/11/02).

E' obbligatorio per i privati intervenienti proporre, unitamente allo schema di convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso, come contenuto negli schemi-tipo, i proprietari dovranno precisare, in sede di convenzione, il numero di unità residenziali che saranno realizzate nell'ambito ed il volume e l'ubicazione di ogni singola unità.

I proprietari medesimi dovranno altresì produrre, unitamente allo schema di convenzione, le analisi di dettaglio indicate nello studio geologico e una planimetria quotata dell'ambito, a garanzia del rispetto del successivo art. 32.

La stipula della convenzione consente ai proprietari di richiedere i permessi di costruire, non necessariamente contestuali.

Nel caso in cui non si raggiunga l'accordo tra i proprietari, la parte rappresentante la maggioranza assoluta, in termini di imponibile catastale, potrà attivare le procedure di cui all'art. 26 della L.U.R. 18/83, per l'ambito così come individuato e numerato nella Tav. 5 del presente P.P..

Nel caso in cui la proprietà non disponibile all'accordo sia specificamente ricompresa in aree destinate a cessione (sia se già indicate negli elaborati allegati al presente piano attuativo, sia se proposte in tal senso dai soggetti privati, in modifica per forma o posizione) ed abbia consistenza catastale non superiore al 40% delle aree dell'ambito (per singolo ambito delimitato) è data facoltà, dopo aver interpellato ufficialmente la parte, informandola anche della proposta progettuale ed avere avuto dichiarato rifiuto o silenzio rifiuto, dopo 60 gg. dalla interpellazione, gli altri proprietari di sottoscrivere l'impegno a versare il corrispettivo monetario dell'area di cui sopra, rapportato al prezzo di esproprio, all'Amministrazione Comunale, ovvero rinunciare alla quota di edificabilità corrispondente all'area della proprietà non disponibile; in tal caso l'A.C. provvederà all'esproprio dell'area stessa.

Decorso infruttuosamente il termine di mesi 12, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di provvedere, in base alle priorità stabilite con apposito proprio programma di intervento,

all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della rete di ripristino del sistema di drenaggio e delle urbanizzazioni primarie.

Art. 28 - Attuazione degli Ambiti di edilizia convenzionata/agevolata

Al fine di dotare il territorio Comunale di uno stock di edilizia convenzionata/agevolata, senza l'aggravio delle procedure espropriative, è data facoltà alle Imprese, soc. Cooperative ed altri Soggetti Giuridici aventi titolo di sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione, secondo lo schema n. 3 dell'allegato B del presente P.P., di impegno a realizzare manufatti corrispondenti alle specifiche disposizioni legislative, destinati a prima casa e/o a praticare prezzi di vendita o canoni d'affitto in base alle vigenti norme regionali e comunali in materia di edilizia agevolata/convenzionata.

Gli stessi potranno proporre l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nonché, unitamente allo schema di convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Decorso infruttuosamente il termine di mesi 24 dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento deliberativo di approvazione del presente P.P., l'Amministrazione Comunale, sulla base di documentata valutazione del fabbisogno necessario, potrà adottare un Piano di Zona, per tutti gli ambiti di edilizia convenzionata/agevolata del presente P.P., o parte di essi.

A seguito dello stralcio delle aree EC1 e delle aree di servizio ad esse collegate, che hanno assunto la destinazione di sottozona B5, anche a seguito dell'atto di C.C. n° 20 del 23/03/2001, l'A.C., al fine del soddisfacimento del fabbisogno residenziale, destina l'area di sua proprietà, già destinata a sottozona F3, normata dall'art.62 delle N.T.A. del vigente P.R.G., a sottozona E4, disciplinata dall'art. 58 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con l'avviso che gli intervenienti, anche con permesso a costruire convenzionato, dovranno dotarsi di urbanizzazioni (strade, fogne, luce, gas, ecc.), prima della edificazione, oltre alle cessioni dovute come da normativa di riferimento.

Per assicurare la realizzazione contestuale degli edifici residenziali e delle urbanizzazioni connesse, nonché del sistema di drenaggio delle acque meteoriche superficiali, nella Tav. 6 del presente P.P. sono precisati i sub-ambiti quali unità minime di convenzionamento ed intervento; possono essere proposti sub-ambiti differentemente articolati, ferme restando le destinazioni di P.P..

All'interno dell'Ambito EC2, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 50, i Lotti nn° 7 e 7 bis possono essere attuati come segue:

- la volumetria scaturente dalla parte di area ricadente in Sottozona B5, potrà essere riversata nel Lotto n° 7 bis;
- la volumetria di mc 540, data dalla superficie di mq 1.800 destinata a "*Servizi di interesse comune*", potrà essere riversata all'interno del Lotto n° 7, a condizione, però che la cessione della stessa area sia immediata.

All'interno dell'Ambito EC3, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 48, è stato creato il Lotto n° 2 bis, così come perimetrato nella Tav. n° 6 del presente P.P..

All'interno dell'Ambito EC3, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 dell'osservazione n° 52, è stato creato anche il Lotto n° 4 bis, a condizione che:

- l'edificazione avvenga tutta sul sub-ambito di nuova creazione e venga ceduta l'intera area di proprietà del ricorrente sul Lotto n° 3;
- nel sub-ambito venga trasferita anche la volumetria delle aree di proprietà ricadenti in Sottozona B5, salvo costituzione del necessario atto di asservimento e a condizione che l'U.T.C. verifichi la consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti sulle stesse aree;
- rimangano inalterati tutti gli altri parametri previsti dalle norme, soprattutto in riferimento alle cessioni ed urbanizzazioni;
- la cessione deve essere pari a 24 mq per abitante insediato, con riferimento al trasferimento volumetrico, e che l'area in B5 di cui si trasferisce il volume dovrà assumere la destinazione di verde privato senza alcuna capacità volumetrica.

All'interno dell'Ambito EC4, a seguito dell'accoglimento con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005 delle osservazioni nn° 4 e 35, sono stati creati i Lotti nn° 9 bis e 12 bis, così come perimetrati nella Tav. n° 6 del presente P.P..

All'interno dell'Ambito EC4, a seguito dell'osservazione n° 26, controdedotta con delibera di C.C. n° 120 del 30.11.2005, per il Lotto n° 12 è consentito il cambio di destinazione d'uso dell'area a "*Verde privato di uso pubblico*" in "*Verde privato*". Per quanto concerne la strada di accesso ai Lotti nn° 9, 10, 11 e 12, è prescritta per la stessa una dimensione minima pari a m 7,00 oltre ad un marciapiede di m 1,50.

Potrà essere altresì proposta dai soggetti attuatori la sistemazione delle aree a verde con impianti sportivi, previa documentazione analitica e progettuale della compatibilità degli stessi con l'orografia del terreno; in tal caso essi potranno proporre all'A.C. il mantenimento della proprietà delle medesime (ed i conseguenti oneri manutentivi) e l'A.C. potrà definire forme di convenzionamento per l'utilizzo pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.P..

I volumi realizzabili per singolo lotto individuato sono precisati nella specifica tabella del successivo art. 33 delle presenti N.T.A.; nei lotti a destinazione mista il volume assegnato è costituito dalla somma del volume residenziale e di quello non residenziale.

In sede esecutiva è consentito utilizzare la volumetria complessivamente assegnata per la sola edificazione residenziale, con rinuncia alla quota non residenziale.

Nel caso in cui i soggetti attuatori propongano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è consentito un incentivo del 35% dei volumi assegnati ed è, comunque, fatto salvo l'incremento volumetrico per il ricorso alla bioarchitettura, così come previsto dall'art. 16 delle N.T.A. delle Aree Studio (delibera di C.C. n° 90 e n° 91 del 08/11/02).

La convenzione sarà supportata dalle analisi di dettaglio indicate nello studio geologico e da una planimetria quotata dell'ambito, a garanzia del rispetto del successivo articolo 32.

Nel caso in cui la proprietà non disponibile all'accordo sia specificamente ricompresa in aree destinate a cessione (sia se già indicate negli elaborati allegati al piano attuativo sia se proposte in tal senso dai soggetti privati, in modifica per forma o posizione) ed abbia consistenza catastale non superiore al 40% delle aree dell'ambito (per singolo ambito delimitato) è data facoltà, dopo aver interpellato ufficialmente la parte, informandola anche della proposta progettuale ed avere avuto dichiarato rifiuto o silenzio rifiuto dopo 60 gg. dalla interpellazione, gli altri proprietari di

sottoscrivere l'impegno a versare il corrispettivo monetario dell'area di cui sopra, rapportato al prezzo di esproprio, all'Amministrazione Comunale, ovvero rinunciare alla quota di edificabilità corrispondente all'area della proprietà non disponibile; in tal caso l'A.C. provvederà all'esproprio dell'area stessa.

Art. 29 - Attuazione degli Ambiti di Ristrutturazione

Al fine di consentire la disponibilità di aree edificate, interessate da previsioni infrastrutturali strategiche, con incentivo alla sostituzione edilizia, è data facoltà ai proprietari delle aree incluse negli ambiti così individuati nella Tav. 5 del presente P.P., di sottoscrivere, entro mesi 12 dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento deliberativo di approvazione del presente P.P., specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, secondo lo schema n. 4 dell'allegato B, di impegno alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture suddette (a scomputo delle quote di oneri concessori relative all'urbanizzazione primaria).

Alla convenzione dovrà essere allegato lo schema di massima degli interventi che i proprietari intendono realizzare, con precisazione dell'ubicazione e della consistenza volumetrica degli edifici destinati ad abbattimento (con conseguente computo della volumetria realizzabile secondo quanto stabilito al precedente art. 14) e dell'ubicazione e consistenza delle ulteriori aree da cedere per verde o parcheggi (nella proporzione stabilita al precedente art. 14).

La convenzione dovrà contenere l'impegno alla demolizione dei manufatti, da effettuarsi a cura e spese dei proprietari.

Possono essere proposti all'Amministrazione Comunale sub-ambiti funzionali, ferme restando le destinazioni di P.P..

Decorso infruttuosamente il termine di mesi 12, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di provvedere, in base alle priorità stabilite con apposito proprio programma di intervento, all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione; in tal caso la demolizione dei manufatti sarà a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione sarà supportata dalle analisi di dettaglio indicate nello studio geologico e da una planimetria quotata dell'ambito, a garanzia del rispetto del successivo art. 32.

Art. 30 - Attuazione degli Ambiti per attrezzature e servizi privati

La realizzazione degli interventi previsti in questi ambiti, ai sensi dei precedenti artt. 8 (strutture sportive), 8 bis (strutture turistiche) e 9 (servizi privati d'interesse sociale) è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e tutti i proprietari di terreni ricompresi negli stessi.

Entro il termine di mesi 12 dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A. del provvedimento deliberativo di approvazione del presente P.P., i proprietari delle aree perimetrate ed individuate con numero nella Tavola 5 di P.P. possono sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale atto di Convenzione secondo lo schema n. 1 di cui all'allegato B del P.P., di impegno alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione della rete di ripristino del sistema di drenaggio nonché delle urbanizzazioni

primarie e secondarie (a scomputo delle quote di oneri concessori relative all'urbanizzazione primaria).

Per gli ambiti di cui sopra è consentita l'attuazione per sub-ambiti funzionali; nell'art. 8 sono stabiliti la dimensione minima e la conformazione degli stessi.

E' facoltà dei proprietari medesimi sottoscrivere convenzione di impegno alla realizzazione delle opere infrastrutturali con successiva cessione delle aree per le stesse necessarie, a scomputo delle quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'importo delle opere, ai fini dello scomputo degli oneri, sarà computato con riferimento al prezzario regionale vigente, decurtato del 20%.

I proprietari dovranno precisare, in sede di convenzione, il numero, la qualità e l'ubicazione di attrezzature che saranno realizzate nell'ambito.

Per gli ambiti ubicati ai piedi del versante collinare est-nord la convenzione dovrà contenere l'impegno a realizzare la canalina trasversale individuata nella Tav. 7 del presente P.P. (a monte degli ambiti, internamente agli stessi), in coerenza con le indicazioni progettuali dello studio geologico (allegato D del presente P.P.).

Nel caso in cui non si raggiunga l'accordo tra i proprietari, la parte rappresentante la maggioranza assoluta, in termini di imponibile catastale, potrà attivare le procedure di cui all'art. 26 della L.U.R. 18/83.

Nel caso in cui la proprietà non disponibile all'accordo sia specificamente ricompresa in aree destinate a cessione ed abbia consistenza catastale non superiore al 30% delle aree da cedere (per singolo ambito) è data facoltà agli altri proprietari di sottoscrivere l'impegno a versare il corrispettivo monetario dell'area di cui sopra all'Amministrazione Comunale, che provvederà direttamente all'esproprio dell'area stessa.

Decorso infruttuosamente il termine di mesi 12, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di provvedere, in base alle priorità stabilite con apposito proprio programma di intervento, all'esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della rete di ripristino del sistema di drenaggio e delle urbanizzazioni primarie.

La convenzione sarà supportata dalle analisi di dettaglio indicate nello studio geologico e da una planimetria quotata dell'ambito, a garanzia del rispetto del successivo art. 32.

Art. 31 - Adempimenti a cura dell'Amministrazione Comunale - Soppeso

Art. 32 - Norme generali e di tutela

Per quanto non espressamente previsto nella presente normativa si fa riferimento alle norme e regolamenti comunali, nonché alla legislazione nazionale e regionale.

E' fatto divieto di alterare l'assetto vegetazionale esistente; l'eventuale abbattimento di essenze arboree, per motivazioni di sicurezza, dovrà preventivamente essere autorizzato dal competente Ispettorato Ripartimentale Forestale e comporterà comunque l'impegno alla ripiantumazione a cura del proprietario.

Le aree con pendenza eccedente il 18% potranno essere edificate solo a condizione che sia prevista un'opportuna ed adeguata sistemazione delle stesse, mediante interventi che prevedano movimenti di terra minimi e muri di contenimento di altezza massima pari a m 1,50; comunque, l'accesso stradale alla viabilità pubblica non potrà superare la pendenza del 16%.

Sono a carico dei privati intervenienti tutte le misure di sicurezza che l'A.C. richiederà.

Tra gli elaborati a corredo della documentazione progettuale, stante la particolare conformazione orografica, oltre a quanto previsto dal vigente R.E.C., è sempre obbligatoria la presenza del planovolumetrico, del piano quotato dello stato di fatto e di quello di progetto, con l'indicazione dei movimenti di terra, la individuazione degli accessi, le pendenze delle strade e l'altezza dei muri di sostegno.

Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dei manufatti edilizi rispetto all'orografia del terreno, così da tutelare il valore paesaggistico dell'ambito collinare.

Nelle aree private dovrà essere comunque assicurato un corretto deflusso delle acque meteoriche superficiali, nel rispetto delle indicazioni grafiche di cui alle presenti norme ed allo studio geologico (allegato D del presente P.P.).

Nelle stesse potranno essere messe a dimora esclusivamente essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono e con caratteristiche adeguate a prevenire lo smottamento del terreno (per capacità di consolidamento delle particelle di terreno mediante l'apparato radicale e per resistenza dello stesso alla tensione ed allo strappo). Le essenze messe a dimora dovranno essere riportate in un'apposita planimetria.

A titolo indicativo si consigliano:

- essenze arboree: Pinus Uncinata, Pino Aleferesi, Salice, Tamerice;
- essenze arbustive resistenti allo strappo: Rosa Canina, Pendulina, ecc.;
- essenze arbustive mediterranee: Oleandro, Rododendro.

Negli ambiti ricadenti nelle aree definite "a rischio" è prescritta l'indagine geognostica di dettaglio preventiva.

Nelle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico gli interventi sono subordinati alla preventiva autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

E' consentito ai proprietari di proporre l'accorpamento di più ambiti, anche a destinazione differente, nel rispetto delle previsioni grafiche e normative del P.P.. Eventuali proposte modificative potranno essere presentate all'Amministrazione Comunale che potrà, sulla base di autonome valutazioni, sottoporle al Consiglio Comunale quali varianti al P.P., ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.U.R. n° 18/83.

Art. 33 - Volumi di nuova edificazione residenziale

Sono ripartiti negli ambiti individuati nella Tavola n. 5 del presente P.P., oltre a quelli necessari in conseguenza delle determinazioni sulle osservazioni, così come precisato nelle seguenti tabelle. Per quanto specificato nei precedenti articoli, negli ambiti privati viene assegnato il volume complessivo per singolo ambito individuato; per gli interventi di edilizia convenzionata/agevolata, il volume viene assegnato per singolo lotto individuato.

Per i lotti di cui all'art. 19 bis e 19 ter, il volume edificabile è quello derivante dall'applicazione dell'IT all'ambito individuato nella Tav. 5 del P.P..

Per superficie fondiaria all'interno dei singoli ambiti d'intervento individuati in cartografia o proposti in modifica per forma o posizione, in sede di attuazione da parte dei privati, si intende la somma complessiva dei singoli lotti, anche se interrotti nella continuità da strade o comunque da spazi pubblici.

AMBITI RESIDENZIALI PRIVATI - VOLUMETRIA INSEDIABILE *

Ambito n.....	Sup. tot.	Sup.Privata	Sup. a cessione - %	Volume assegnato m ³
1	12.900	10.600	18 % di S.T.	1.900 *
1 bis	5.900	3.750	36 % di ST	860
2	27.608	16.008	42 % di S.T.	8.083,1
3	16.000	12.000	21 % di S.T.	2.350
3 bis	8.000	5.500	31 % di S.T.	1.250
4	11.500	7.500	34,7 % di S.T.	1.800
5	15.200	12.000	21 % di S.T.	2.000
5 bis	10.000	8.400	16 % di S.T.	1.500 *
5 ter	3.200	2.500	20 % di S.T.	480
5 quater	2.100	1.100	52,4 % di S.T.	320
6	34.225	15.401,25	55 % di S.T.	4.345,59
6 bis	4.200	2.000	52 % di S.T.	1.000
6 ter	1.665	749,25	55 % di S.T.	211,41
7	17.200	11.000	36 % di S.T.	2.000 *
8	9.006	5.313	41 % di S.T.	1.600
8 bis	18.000	7.600	57 % di S.T.	1.900
9	24.840	16.200	34,8 % di S.T.	3.500
9 bis	14.800	9.600	35 % di S.T.	2.000
9 ter	6.360	4.159	35 % di S.T.	917
10	6.170	4.171	32,4 % di S.T.	912,6
10bis	5.430	3.670,68	32,4 % di S.T.	803,15
11	6.800	5.300	22 % di S.T.	1.000
11 bis	5.700	5.061	11 % di S.T.	835

11 ter	5.900	5.239	11 % di S.T.	865
12	5.745	3.339	9 % di S.T.	1.400
13	11.400	7.500	34,2 % di S.T.	1.600
14a	7.600	6.673	12,2 % di S.T.	927
14b	7.700	6.761	12,2 % di S.T.	939
15a	2.350	1.363	42 % di S.T.	338,94
15b	3.580	3.500	2,2 % di S.T.	516,33
15c	1.680	974,4	42 % di S.T.	242,3
15d	895	519,1	42 % di S.T.	129,08
16a	4.700	3.300	30 % di S.T.	330 *
16b	5.700	5.200	9 % di S.T.	770
17	14.800	11.800	20,2 % di S.T.	1.500 *
18	13.320	8.268,69	18 % di S.T.	1.534,79
19a	4.180	3.586,44	14,2 % di S.T.	547,77
19b	4.170	3.575	14,2 % di S.T.	560
20a	4.440	3.208	27 % di S.T.	612
20b	7.170	5.181	27 % di S.T.	988
21	6.560	3.280	50 % di S.T.	960
22a	2.430	1.701	30 % di S.T.	364,5
22b	4.650	3.255	30 % di S.T.	697,5
22c	22.160	10.315	30 % di S.T.	2.000
totale ambiti				m³ 59.390,06

* ambiti con edificazioni esistenti e conseguente possibilità di usufruire inoltre del premio di cubatura (20 o 40% dell'esistente).

N.B.: Alla presentazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare si verificherà la superficie reale degli ambiti riportati in tabella e, di conseguenza, le quantità di cessioni e di volumetria degli stessi.

EDILIZIA CONVENZIONATA / AGEVOLATA

Ambito EC2

Lotto n.....	Sup. c.a m ²	Volume assegnato	indice IF
1	2.700	m ³ 1.000	0,40 c.a
2	2.800	m ³ 1.150	“

3	2.500	m ³ 1.050	“
4	2.800	m ³ 1.150	“
5	2.600	m ³ 1.050	“
6	800	m ³ 350	“
7	2.800	m ³ 1.690	0,60 c.a.
7 bis	1.700	m ³ 1.150	“
8	2.800	m ³ 1.150	0,40 c.a
9	2.800	m ³ 1.150	“
10	2.800	m ³ 1.150	“
11	2.800	m ³ 1.150	“
12	2.800	m ³ 1.150	“
13	3.000	m ³ 1.200	“
14	11.000	m ³ 2.200 + 3.800 (non res.)	0,54 c.a
Totale	m² 46.700	m³ 21.540	Sup. Tot. 88.000 c.a Sup. a cessione 39.000

Ambito EC3

Lotto n.....	Sup. c.a m ²	Volume assegnato	indice IF
1	4.000	m ³ 1.400 + m ³ 1.000 (non resid.)	0,60 c.a.
2	700	m ³ 340	0,48 c.a.
2 bis	2.900	m ³ 1.390	0,48 c.a.
3	2.300	m ³ 1.150	0,50 c.a.
4	1.400	m ³ 700	0,50 c.a
4 bis	1.600	m ³ 800	0,50 c.a
5	2.000	m ³ 1.160	0,58 c.a
6	2.200	m ³ 1.160	0,52 c.a
Totale	m² 17.100	m³ 8.100	Sup. Tot. 30.000 c.a Sup. a cessione 15.000

Ambito EC4

Lotto n.....	Sup. c.a m ²	Volume assegnato	indice IF
1	2.100	m ³ 1.100	0,52 c.a
2	2.100	m ³ 1.030	0,45 c.a
3	2.600	m ³ 1.150	0,44 c.a
4	2.500	m ³ 1.100	“
5	2.500	m ³ 1.100	“
6	2.500	m ³ 1.100	“
7	3.000	m ³ 1.600 (non resid.)	0,53 c.a
8	2.500	m ³ 1.100	0,50 c.a
9	1.600	m ³ 700	0,44 c.a
9 bis	1.700	m ³ 950	0,55 c.a
10	2.500	m ³ 1.100	“
11	1.700	m ³ 950	“
12	1.400	m ³ 620	0,44 c.a
12 bis	1.100	m ³ 480	0,44 c.a
Totale	m² 29.800	m³ 12.480	Sup. Tot. 53.000 c.a
			Sup. a cessione 23.500

N.B.: Alla presentazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare si verificherà la superficie reale degli ambiti riportati in tabella e, di conseguenza, le quantità di cessioni e di volumetria degli stessi.

Art. 34 – Contenuti delle convenzioni

Le convenzioni tipo, allegate alla normativa del presente P.P., dovranno prevedere:

- che la cessione delle aree dovrà avvenire al momento della stipula della convenzione, con la puntualizzazione che le suddette aree resteranno nella disponibilità degli intervenienti al solo fine di realizzare le opere di urbanizzazione;
- che il possesso cesserà automaticamente con il collaudo delle opere medesime, che dovrà avvenire nelle forme stabilite dalle vigenti norme per le OO.PP. (Legge 109/’94 e D.P.R. 554/’99 e s.m.i.) da depositare ed approvare da parte dell’Amm. Comunale prima della richiesta del certificato di agibilità;
- che le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente agli edifici privati, con la precisazione che all’avvenuto completamento delle opere in C.A. e della tamponatura degli edifici, dovranno essere realizzati tutti i sottoservizi e gli impianti a reti

delle aree pubbliche; a tal riguardo l'interveniente è obbligato ad informare l'A.C. di volta in volta della realizzazione delle suddette opere al fine di permettere alla medesima di controllare la realizzazione l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, quale prima trince. Per la mancata comunicazione è prevista una ammenda pari a € 200,00 (duecentoeuro) per ogni appartamento previsto nel permesso a costruire o nella D.I.A.; tale ammenda sarà comminata alla Ditta proprietaria;

- che il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione dovrà comunicare all'A.C. le varie fasi di esecuzione delle opere suddette; la mancata comunicazione comporterà una ammenda di € 500,00 (cinquecentoeuro) per ogni palazzina e la segnalazione delle negligenze all'Ordine professionale di appartenenza;
- che sono a carico degli intervenienti anche i costi per la realizzazione delle reti quali ITALGAS, TELECOM, ENEL, SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE, NUMERICI CIVICI, PANCHINE E CESTINI PORTARIFIUTI; i costi delle reti Italgas, Telecom ed Enel sono quelli previsti nell'Allegato 1 del P.P. 1, approvato con delibera di C.C. 48 del 24/04/1996, aggiornati alla data odierna con incremento ISTAT. E' fatta salva la facoltà dell'A.C. di accedere a finanziamenti e, in caso gli stessi fossero erogati, l'A.C. ristorerà parzialmente i costi (Enel, Telecom, Italgas) agli intervenienti, utilizzando il 75% dei finanziamenti per migliorie nel P.P.;
- che il termine di validità della convenzione è riferito al termine di validità del permesso a costruire o dell'efficacia della D.I.A.. Qualora le opere non fossero completate allo scadere dei termini sopra descritti si applicherà una penale pari al valore del 3% dell'importo delle opere di urbanizzazione non realizzate; l'A.C. è autorizzata a prelevare tali somme dalle polizze assicurative. Trascorsi inutilmente 3 mesi dalla scadenza l'A.C. introiterà le polizze assicurative fidejussorie e provvederà alla realizzazione diretta delle opere, in caso la polizza non dovesse coprire l'intero ammontare dei lavori, l'A.C. si rivarrà comunque sugli intervenienti morosi.

La convenzione PEEP è modificata come da allegato accluso alle presenti norme.

Art. 35 – Norma transitoria per i progetti in itinere

Per gli ambiti o sub-ambiti già attivati o già in itinere e per i lotti con convenzione già sottoscritta, per la naturale continuità, valgono le norme del precedente PP2 approvato.

Art. 36 – Norma per l’attuazione degli interventi nelle aree soggette a Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Per tutte le aree soggette a vincolo previste nel vigente Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.), compreso il vincolo per scarpata, gli interventi si attueranno secondo quanto riportato nell’Album delle Schede allegate al presente piano. Inoltre, i progetti presentati per l’attuazione dell’ambito nel quale è previsto un vincolo derivante dal PAI dovranno riportare la georeferenziazione del vincolo.

Art. 37 – Prescrizioni geologiche all’uso del suolo.

Alla luce di quanto emerso dal presente studio, è evidente che l’area del PP2 presenta caratteristiche topografiche, geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche complesse e variegata; tale indiscutibile assunto impone, prima della realizzazione di qualsiasi opera, l’attenta e puntuale valutazione delle caratteristiche geologiche s.l. dell’area significativa dell’opera di progetto, al fine di limitare e/o annullare future problematiche di natura prettamente gravitativa che potrebbero innescarsi, mettendo a rischio l’opera stessa. Il fenomeno di scivolamento delle coltri (presente in molte zone dell’area del PP2) è sicuramente un problema di instabilità e di rischio geologico che, tuttavia, può essere mitigato o annullato con la realizzazione di opere adatte per l’accoglimento di opere fondazionali che tengano conto del fenomeno; si ritiene possibile, quindi, l’urbanizzazione di queste aree a condizione che lo studio geologico puntuale metta a nudo il fenomeno di pericolosità e suggerisca le soluzioni tecniche più opportune.

Per tale motivo ed in accordo con la normativa vigente, si ricorda che:

1) la relazione geologica è prescritta per i manufatti di materiali sciolti, per le gallerie, per la verifica della stabilità di pendii naturali e dei fronti di scavo, per le opere su grandi aree (nuovi insediamenti urbani civili od industriali, reti fognarie, strade, ...), per discariche e colmate, per la terebrazione di pozzi ed in generale per il consolidamento dei terreni;

2) la relazione geotecnica, oltre che per tutti gli interventi sopra descritti, è necessaria per tutte le opere di fondazione e di sostegno.

Si ricorda, inoltre, che lo studio geologico e geotecnica sono parte integrante degli atti progettuali e, pertanto, dovranno essere presentati all’atto della richiesta della concessione edilizia in considerazione del fatto che rappresentano un dato essenziale sulla fattibilità dell’opera (parere del Consiglio Superiore LL.PP. n. 61/83).

Alla luce di quanto detto, ogni opera dovrà essere preceduta da un’idonea campagna di indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio, prove di laboratorio, prove penetrometriche, indagini geofisiche, monitoraggi inclinometrici, etc.), che il geologo incaricato dovrà programmare, in numero, tipologia e profondità di investigazione in funzione delle problematiche geologiche locali e dell’entità degli interventi progettuali, spiegandone le motivazioni e assumendosene la responsabilità.

In corrispondenza dei versanti, le indagini geognostiche dovranno essere spinte al di sotto del contatto tra la copertura e il substrato stabile, ad una profondità sufficientemente significativa, al fine di valutare le geometrie delle coltri ed avere tutte le informazioni necessarie per effettuare le analisi di stabilità del versante.

La relazione geologica a corredo del progetto di realizzazione di un’opera edilizia deve integralmente rispettare quanto previsto dalle norme vigenti e in particolare dovrà contenere:

- cartografie tematiche (carta topografica con ubicata l’area di intervento, carta geologica, carta geomorfologia, carta della pericolosità da frana – P.A.I., ubicazione delle indagini geognostiche, etc.) in scala adeguata;

- sezioni geologiche significative (in corrispondenza delle principali opere) in scala adeguata;

- risultati delle indagini (stratigrafie di sondaggi, grafici di prove penetrometriche, risultati di prove di laboratorio, risultati di indagini geofisiche, etc.).

Per le analisi di stabilità sarà importante:

- riportare, nella planimetria dell'area di progetto, le sezioni lungo cui sono state effettuate le analisi di stabilità;
- indicare le caratteristiche stratigrafiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche dei terreni, utilizzate per le analisi di stabilità;
- indicare la metodologia di calcolo utilizzata (es. FELLENIUS, BISHOP, JANBU, etc.);
- verificare la stabilità del versante pre-operam e post-operam, anche alla luce di possibili opere di contenimento e/o consolidamento.

A seconda dei casi, si deciderà se è possibile posizionare le opere fondazionali sulla copertura dichiaratamente stabili (fondazioni dirette) o nel substrato dichiaratamente stabile (fondazioni indirette). In condizioni di instabilità del versante, si dovranno prevedere idonee opere di consolidamento atte alla messa in sicurezza post-operam di un'area significativa nell'intorno delle opere di progetto.

Art. 38 RECUPERO EX CAVA

L'applicazione dell'art. 18 "Riqualificazione urbana" per le aree relative al RECUPERO DELLA CAVA è sospesa sino all'ottenimento del Nulla Osta da parte del Genio Civile, come da parere del 11/10/2010 prot. . 66086.