

## Art. 58

### Interventi edilizi diretti e interventi urbanistici attuativi

- 58.01** L'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano può avvenire con interventi edilizi diretti - denominata **attuazione diretta** - o tramite la preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) denominata **attuazione indiretta**.
- 58.02** Per **interventi diretti** si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio non risulti subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.). Al fine della realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e infrastrutture mancanti, il titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o ad un impegno unilaterale da parte del privato; Tale convenzione è obbligatoria per interventi che interessano aree con superficie fondiaria (SF) superiore a 5.000 mq; l'entità delle aree pubbliche da cedere sarà determinata in sede di redazione della convenzione attuativa dei singoli interventi.
- 58.03** Per **interventi indiretti** si intendono quelli subordinati all'approvazione di un strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) unitario, di iniziativa pubblica o privata, fra quelli previsti dalle leggi nazionali e regionali e dalle presenti Norme tecniche di attuazione.  
Le caratteristiche dei S.U.A., nonché le procedure per le relative approvazioni, sono quelle previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali.  
Il comparto minimo di attuazione dei S.U.A. è identificato con il singolo azionamento ad attuazione indiretta (zone C, D di espansione, ATS; ATD; ATV; ATC); invece, laddove il territorio è ricompreso cartograficamente nei perimetri degli ATO, è obbligatoria l'attuazione del SUA sull'intero comparto così come delimitato. All'interno di tali ambiti di trasformazione ordinata (ATO), sui quali si applicano gli indici e parametri urbanistico/edilizi dei singoli azionamenti previsti dal Piano, sono individuati alcuni elementi caratterizzanti la struttura viaria e morfologica, che debbono concorrere ad una corretta integrazione con l'assetto urbanistico esistente. **Per l'ATO in località Monticello (Via Pignocco) vale la scheda norma Approvata con atto del C.C. n. 89 del 28/11/2012, di seguito riportata.**
- 58.04** Tutti gli interventi edilizi, diretti e indiretti, dovranno prevedere la tinteggiature degli edifici e manufatti, sulla base di quanto stabilito dal Piano del Colore Comunale.

**(approvato con atto C.C. n°89 del 28/11/2012)**

**Scheda Norma ATO area residenziale zona monticello**

<b>TAB.01</b>		<b>GRANDEZZE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI</b>		<b>zona C</b>
Superficie territoriale *	<b>st</b>	7.806	mq	
Superficie fondiaria (C)	<b>sf</b>	5.795	mq	
Volume max di progetto (C)	<b>v res</b>	4.200	mc	
Altezza max di progetto	<b>h max</b>	7,50	ml	
Numero max piani fuori terra (C)	<b>n</b>	2		
Distanza dal ciglio stradale	<b>ds</b>	non<5,00	ml	
Distanza dai confini	<b>dc</b>	=½ h max; non<5,00	ml	
Distacco dagli edifici	<b>de</b>	=h max ; non<10,00	ml	
*Per <b>St</b> (su rilievo aereofotogrametrico) si intende tutta la superficie compresa all'interno del comparto e le aree pubbliche di cessione di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e successive modifiche.				
<b>TAB.02</b>		<b>AREE PUBBLICHE</b>		
Zone delle attrezzature		F2-1	1.474	mq
Zone delle infrastrutture <b>viabilità</b>		F3-1	537	mq
<b>totale aree pubbliche</b>			<b>2.011</b>	<b>mq</b>
<b>TAB.03</b>	<b>CATEGORIE D'USO AMMESSE</b>			
	<b>interventi in area ad uso privato</b>	<b>interventi in area ad uso pubblico</b>		
prevalente	Zona C = U1/1; U1/2;	Zona F2-1 = U4/22, U4/23, U4/24;		
complementari	Zona C = U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un max complessivo del 30% della SUL			
prescrizioni	Zona C = <u>Ip = 40% dell'area</u>	Zona F2-1 = <u>Ip = 40% dell'area</u> ; Zona F3-1 = <u>normativa generale introdotta dal Nuovo Codice della Strada, D.L. 285/92</u>		
<b>TAB.04</b>	<b>MODALITA' D'ATTUAZIONE</b>			
Intervento diretto, Intervento diretto regolato da atto unilaterale d'obbligo per la Zona C.				
<b>TAB.05</b>	<b>CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE (pubbliche/private)</b>			
MO	- Manutenzione ordinaria			
MS	- Manutenzione straordinaria			
RC	- Restauro e Risanamento conservativo			
RE	- Ristrutturazione edilizia			
NC	- Nuova costruzione			
RU	- Ristrutturazione urbanistica			

TAB.06	PRESCRIZIONI SPECIALI
<p>AL SOGGETTO ATTUATORE DELLA TRASFORMAZIONE COMPETE LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione e manutenzione (da regolare con atto unilaterale) parcheggio pubblico scoperto attrezzato in area F2-1;</li> <li>- manutenzione straordinaria e sistemazione viabilità d'ambito, in area F3-1;</li> <li>- cessione gratuita delle aree pubbliche in zona F2-1 che concorrono al raggiungimento degli standards urbanistici determinati nel rispetto del D.M. 1444/68, e della L.R. 34/92;</li> <li>- dovrà essere impiantata una siepe mista di alberi ed arbusti, scelti tra le specie autoctone, nel perimetro di confine ovest del lotto in continuità con il territorio agricolo;</li> <li>- la superficie destinata a verde privato di uso pubblico dovrà essere inerbita ed al suo interno dovranno essere piantumati 5 esemplari di <i>Tilium cordata</i> e 4 esemplari di <i>cercis siliquastrum</i>, stesse piante dovranno essere piantumate nell'area a parcheggio lungo via Pignocco;</li> <li>- dovranno essere eseguiti sbancamenti di altezza limitata e sorreggere i fronti di scavo tramite opere di sostegno eseguite con le tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>- eventuali opere di sostegno con palificate (ove ritenute indispensabili) dovranno essere mitigate con riporti di terreno e successivo inerbimento;</li> <li>- <b>gli interventi edilizi dovranno essere ricondotti alla tipologia costruttiva riferita alla bio-edilizia;</b></li> <li>- <b>i relativi progetti architettonici dovranno considerare i rapporti tra architettura e paesaggio, tra struttura edilizia e contesto ambientale e dovranno dimostrare il miglioramento della qualità complessiva del luogo. L'inserimento di eventuali elementi non riferibili alla tradizione costruttiva e compositiva locale dovranno essere adeguatamente motivati e verificati rispetto agli esiti architettonici complessivi.</b></li> <li>- <b>i nuovi interventi dovranno adeguarsi, per quanto possibile, all'andamento morfologico dei versanti, riducendo al minimo indispensabile gli scavi ed i riporti di terreno. Per le eventuali strutture di sostegno associate alle nuove costruzioni saranno da preferire soluzioni che prevedano il raccordo graduale tra l'andamento naturale del terreno ed i piani finiti delle corti e delle pertinenze degli edifici.</b></li> <li>- <b>gli interventi di consolidamento dovranno privilegiare interventi e tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzo di materiali a vista tipici della zona. Le opere fuori terra, in muratura o in riporti di terreno o in c.a.(qualora indispensabili), dovranno avere dimensioni compatibili con la morfologia preesistente del versante;</b></li> <li>- <b>sarà vietato lo sversamento diretto in acque superficiali e in subirrigazione di reflui di qualsiasi provenienza in assenza di adeguato trattamento preliminare. Tutte le opere in sotterraneo quali drenaggi profondi, scavi per opere civili superiori al primo piano interrato entro il sedime del fabbricato dovranno essere supportate da studi idrogeologici che valutino la loro compatibilità con il regime idrogeologico; in caso di interferenza, dovranno essere previsti opportuni interventi di mitigazione.</b></li> <li>- <b>dovranno essere prodotti specifici progetti a cura di tecnici specializzati per la progettazione dell'area verde che tenga conto almeno dei seguenti elementi: localizzazione dell'area, dati microclimatici, pedologia del suolo, utilizzo di specie autoctone, inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento prevedendo opere di mitigazione ed impianto di alberature capaci di compensare l'emissione di CO2 del nuovo intervento edilizio;. dovrà essere assicurato il soddisfacimento del fabbisogno idrico post operam anche attraverso la realizzazione di vasche di raccolta dell'acqua piovana.</b></li> <li>- <b>dovranno essere utilizzate fonti di energia rinnovabile quali il fotovoltaico ed il solare termico; tali impianti sono da prevedere preferibilmente di tipo integrato e sulle coperture degli edifici ricercando, per quanto possibile, il migliore inserimento architettonico.</b></li> <li>- <b>gli interventi di nuova edificazione dovranno essere condotti verso la certificazione energetica dell'edificio nel rispetto del "Protocollo Itaca" anche attraverso forme di incentivazione</b></li> </ul>	

(approvato con atto C.C. n°89 del 28/11/2012)