Comune di

CORTONA

progetto

Attuazione comparti CN CAM 01.1, CN CAM 01.2, CN CAM 01.3,
zone di trasformazione ubicate nel centro abitato di Camucia, Cortona (AR)

SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A

richiedente

EDILSAI COSTRUZIONI SRL

località

Via dei Mori (zona piscina comunale), Camucia Cortona (AR)

disegno

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

data

Agosto 2023

progettista

Architetto Paolo Ceccarelli

tavola 15

www.paoloceccarelliarchitetto.it paoloceccarelliarchitetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 -FINALITA'

Le presenti norme, parametri e prescrizioni costituiscono il quadro di riferimento per l'attuazione dei comparti CN CAM 01.1, CN CAM 01.2,CN CAM 01.3, zone di trasformazione ubicate nel centro abitato di Camucia, Cortona (AR).

Attraverso esse si intendono precisare le linee essenziali da tenere nella progettazione per assicurare processi di trasformazione coerenti con i caratteri del territorio .

ART.2-TIPOLOGIA DELL' INTERVENTO

Il piano attuativo, nei suoi elaborati, ipotizza una suddivisione dei comparti CN CAM 01.1 e CN CAM 01.3. Per il comparto CN CAM 01.1, sub-comparto CN CAM 01.1A e sub-comparto CN CAM 01.1B; per il comparto CN CAM 01.3, sub-comparto CN CAM 01.3A e sub-comparto CN CAM 01.3B, utilizzando tipologie mono e bifamiliari di varie metrature. In fase di progettazione esecutiva le tipologie non potranno essere modificate. I lotti potranno subire modifiche, consistenti nel loro accorpamento al massimo di quattro unità limitrofe senza che ciò costituisca variante alla lottizzazione. Non è inoltre da considerarsi variante al Piano di Lottizzazione il trasferimento della volumetria tra i singoli lotti nella misura massima del 30%.

ART.3-COGENZA DELLE PRESCRIZIONI

Lo schema planimetrico degli edifici così come l'assetto infrastrutturale ipotizzato nel progetto deve intendersi non vincolante per i necessari aggiustamenti conseguenti alla progettazione di dettaglio. Il Piano di Lottizzazione, si pone quindi il compito di indicare criteri e obbiettivi di carattere generale da perseguire nella successiva fase progettuale.

ART.4-SUDDIVISIONE DEI LOTTI E SCHEMI TIPOLOGICI

All'interno dell'area di trasformazione vengono individuati lotti funzionali, all'interno dei quali verranno realizzati edifici con esclusiva destinazione residenziale.

Gli schemi tipologici allegati al presente Piano potranno subire aggiustamenti per quanto attiene l'ingombro e la relativa sezione, nonché per lo schema planimetrico e saranno definiti in una fase successiva anche in base alle richieste del mercato.

Gli edifici saranno di norma composti da:

a) un piano terra/rialzato abitabile di altezza maggiore od uguale a ml. 2.70;

b) un piano primo abitabile;

c) copertura a falde inclinate salvo eventuali porzioni a tetto a terrazza;

d) sarà anche possibile realizzare un piano interrato di servizio alle singole unità immobiliari di altezza minore od uguale a ml. 2.40.

I parametri urbanistici da rispettare nella presentazione dei progetti di concessione sono quelli indicati nelle tavole di progetto allegate al Piano di Lottizzazione.

Per i parametri non indicati si farà riferimento alle NTA del RU vigente.

ART.5-VALIDITA' DEL PIANO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il piano attuativo ha validità decennale.

I processi di attuazione previsti dal piano si attuano con intervento diretto nelle forme e con le modalità previste nel punto 3) della TAV 01 - Relazione Tecnica Illustrativa e nell'Art.13 della Convenzione.

L'intervento è comunque subordinato alla stipula di apposita convenzione già redatta nelle forme e con le modalità previste dalla legge.

I Permessi di Costruire saranno richiesti per stralci funzionali per le opere di urbanizzazione e per le opere previste nella relativa fascia di raccordo della viabilità e per i singoli lotti, E PER gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo ~~potranno essere sottoposti a regime di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), qualora l'intervento non si discosti dalle caratteristiche tipologiche , formali, e costruttive indicate nel presente Piano di Lottizzazione, qualora tale condizione non fosse rispettata si procederà con richiesta di Permesso a Costruire.~~

ART.6-CONVENZIONE-ONERI PRIMARI E SECONDARI-AREE DA CEDERE

Tutte le nuove aree pubbliche createsi con il Piano Attuativo, saranno cedute all'amministrazione comunale tramite stipula di Convenzione. I lottizzanti saranno esonerati dal versamento del pagamento degli oneri primari e secondari in quanto questi ultimi realizzeranno tutti i sotto-servizi, le strade, il verde pubblico i parcheggi come rappresentato nel progetto delle opere di urbanizzazione. Inoltre sarà possibile scomputare anche gli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria proporzionalmente alla realizzazione delle opere da eseguire nelle aree verdi di quartiere e nella fascia di raccordo della viabilità (fascia gialla).

ART.7-COSTRUZIONE DI POZZI PRIVATI

All'interno del perimetro della lottizzazione potranno essere realizzati pozzi per fini irrigui dei singoli lotti. L'ubicazione dei pozzi sarà definita al momento della richiesta della specifica autorizzazione.

ART.8-COSTRUZIONE DI MANUFATTI E PISCINE

All'interno dei singoli lotti potranno essere realizzati manufatti accessori quali rimesse, tettoie, ecc. oltre a quanto previsto dall'Art. 9 delle NTA del RU vigente.

Sono inoltre ammesse piscine ad uso privato ~~e per la Zona F3CAM14 private ad uso pubblico.~~ NEI LIMITI E LE MODALITÀ DI CUI AL R.U.

Art. 9

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme valgono gli elaborati grafici che sono prescrittivi rispetto agli standard urbanistici da rispettare all'interno dei singoli lotti e rispetto ai fili fissi e allineamenti.

Inoltre, per quanto non espressamente previsto negli elaborati progettuali valgono le norme e la legislazione nazionale, regionale e comunale vigente.

Art. 10 – Prescrizioni dell'autorità competente in materia di VAS

La commissione dell'Autorità Competente, tenuto conto dei contributi pervenuti, esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di Lottizzazione in oggetto. Si tiene conto del contributo della SABAP prescrivendo di effettuare apposite indagini di archeologia preventiva, così come previsto all'art. 66bis delle NTA del RU vigente, prima della suddivisione in lotti, di fatto prima della presentazione della richiesta di Permesso a Costruire. La progettazione esecutiva, anche al fine dell'ottenimento del Permesso a Costruire delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio, sia realizzata da un tecnico specializzato in "architettura del paesaggio" e siano richiamate le necessarie garanzie di attecchimento del verde. La progettazione esecutiva anche al fine dell'ottenimento del Permesso a Costruire delle abitazioni dovrà essere particolarmente curata dal punto di vista della qualità architettonica. Si confermano le prescrizioni espresse dagli altri Enti Competenti nei contributi inviati e allegati al presente verbale.

Art. 11 – Attuazione della Zona Fcam14

La zona Fcam 14 dovrà essere attuata secondo quanto indicato alla tav. 7 degli elaborati progettuali (realizzazione di centro civico, ecc).

L'attuazione della Zona F è comunque subordinata alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale secondo quanto stabilito dall'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, previo riconoscimento dell'interesse pubblico dell'opera.