

COMUNE di FOLIGNO

---

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO ALL'AMBITO N.5 DI P.R.G.  
DENOMINATO "COLORIFICIO"

---

COMMITTENTI

COLORIFICIO MARIOTTI s.r.l.

Via Ezio Bartolomei 30/32 - Foligno

---

Progettista

DOTT.ARCH.LUCIANO BEDDINI

Collaboratore

DOTT.ARCH. FANI MAURIZIO

---

Titolo

PROGETTO URBANISTICO

---

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

scala

Elaborato

**N**

---

Codifica 06023

Elaborazione N.

data

Gennaio 2007

---

Aggiornamenti Aprile 2007

Ottobre 2007 - Marzo 2008

**AGGIORNAMENTO CONFORME ALLE PRESCRIZIONI DEGLI UFFICI COMUNALI**

---

---

---

 ARAUT

Ricerca e Progettazione in Architettura, Ingegneria, Urbanistica  
06034 Foligno, Largo Marchisielli, 3/b. Tel.0742-358288 Fax.0742-359259 E-mail:posta@araut.it

---

LA DIFFUSIONE E RIPRODUZIONE, ANCHE PARZIALE DI QUESTA TAVOLA E' VIETATA A TERMINI DI LEGGE.

## **SOMMARIO**

Articolo 1 - Disposizioni di carattere generale ambito di applicazione

Articolo 2 - Lotti, ingombri, fili fissi, destinazioni d'uso

Articolo 3 - Altezze e distacchi

Articolo 4 - Sistemazioni esterne e accessi

Articolo 5 - Impianti tecnologici

Articolo 6 – Urbanizzazioni

Articolo 7 – Prescrizioni edilizie

Articolo 8 - Quota d'imposta degli edifici

Articolo 9 - Barriere architettoniche

Articolo 10 - Rinvenimento di elementi di interesse storico-artistico, architettonico

Articolo 11 - Validità del piano attuativo di iniziativa pubblica

Articolo 12 – Norma di rinvio

**Articolo 1**  
**DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area individuata dal P.R.G. '97 come zona UT/SLAD (Strutturazione locale area dismessa ) denominato n. 5 " COLORIFICIO ".
2. Lo strumento attuativo dettaglia le previsioni contenute sia nel Foglio Normativo che in quello Prescrittivi.
3. Lo strumento attuativo individua le destinazioni d'uso ammesse. Le urbanizzazioni primarie previste costituiscono il progetto preliminare e la loro esecuzione resta subordinata all'approvazione del progetto definitivo. Lo strumento attuativo definisce solo tracciati, utilizzazioni e fattibilità per l'allacciamento alle infrastrutture generali esistenti esterne al comparto in progetto.
4. La potenzialità insediativi ( SUC ) risultante dal "Foglio Normativo "d 'ambito, elaborato P4, pari a mq 6246 è, comunque, predeterminata e stabilita in valore assoluto.

**Articolo 2**  
**LOTTE, INGOMBRI; FILI FISSI, DESTINAZIONI D'USO**

1. Lo schema di assetto urbanistico, degli elaborati di progetto , prevede la suddivisione in n. 6 blocchi edificatori entro 8un unico lotto.
2. La SUC massima realizzabile nei singoli blocchi viene assegnata come segue:

Blocco n. 1 (tipologia plurifamiliare )	SUC.	1262.50 m <sup>2</sup>
Blocco n. 2 (tipologia plurifamiliare )	SUC.	1262.50 m <sup>2</sup>
Blocco n. 3 (tipologia plurifamiliare )	SUC.	924.00 m <sup>2</sup>
Blocco n. 4 (tipologia plurifamiliare )	SUC.	924.00 m <sup>2</sup>
Blocco n. 5 (tipologia plurifamiliare )	SUC.	936.50 m <sup>2</sup>
Blocco n. 6 (tipologia plurifamiliare )	SUC.	936.50 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>SUC.</b>	<b>6246.00 m<sup>2</sup></b>

L'eventuale spostamento di SUC tra un blocco e l'altro non costituisce Variante al presente Piano Attuativo in quanto comporta aggiustamenti distributivi all'interno di un unico lotto edificatorio.

Rimane comunque invariato il limite massimo di SUC totale, come dettagliato al comma 4 dell'art.1.

3. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai blocchi edilizi, così come indicati nelle allegate planimetrie riferite sia al piano primo sottostrada (garage e locali tecnici) sia al piano terra (residenze e terziario).

4. L'edificazione all'interno del lotto previa realizzazione delle parti comuni per l'accesso ai garage ed agli ingressi ai singoli blocchi, dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole grafiche e dalle presenti N.T.A.
5. Lo schema distributivo del lotto è da ritenersi vincolante solo per quanto riguarda le sagome di massimo ingombro, i fili fissi e gli allineamenti ove previsti.
6. Le tipologie edilizie plurifamiliari, sono da considerarsi come riferimento. In sede di redazione dei progetti edilizi è consentita ampia facoltà per i progettisti in ordine alle soluzioni da sviluppare nel rispetto dei fili fissi, delle distanze, delle sagome di massimo ingombro, dell'altezza e della SUC ammessa.
7. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola 03.
8. I fili fissi, tracciati negli elaborati grafici, indicano la linea di posizione obbligatoria del fronte del fabbricato in corrispondenza dell'attacco a terra (sulla piastra comune). Gli allineamenti vincolano i fabbricati interessati a posizionarsi sulla stessa linea ideale in modo reciproco.
9. possono eccedere dal filo fisso solo gli aggetti, balconi, le coperture o Possono pensiline aventi carattere ornamentale e comunque con un aggetto non superiore a ml. 1,50; possono altresì eccedere i condotti e le canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.
10. Per tutti i lotti sono ammesse esclusivamente destinazioni residenziali e terziarie fino al limite prescritto dal foglio normativo d'ambito. Sono ammessi gli usi R1 / C1 / P1 a condizione della verifica dei relativi standard pubblici, da dimostrare in sede di richiesta, e reperibili anche all'interno dell'esubero dell'area di parcheggio pubblico che in questa fase (vedi tav. 03 *tabella dei dati metrici di sintesi*) risulta eccedente di mq 415,08. Gli usi SC5 ed SC6 possono essere introdotti solo se richiesti dalla Pubblica Amministrazione o se hanno carattere di servizio; gli usi C1 e P1 potranno essere inseriti solo previa localizzazione in sede di approvazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione; in assenza tali usi non potranno essere inseriti.

### **Articolo 3** **ALTEZZE E DISTACCHI**

1. L'altezza massima consentita risultante dagli elaborati di progetto, pari a ml 10, viene calcolata ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera H, delle NTA del PRG '97.
2. Possono eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli elementi necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi, gli impianti ed attrezzature tecnologiche e i volumi tecnici in genere, che dovranno però essere indicati nei progetti edilizi al fine di valutare l'armonico inserimento.
3. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle NTA del PRG '97. I distacchi dai confini, laddove non vincolanti come fili fissi vanno intesi come distacco minimo. Ai sensi dell'art. 62 comma 18

delle NTA di PRG, il presente piano attuativo stabilisce una distanza minima dei fabbricati dal verde pubblico pari a ml. 2,50 e dal Parcheggio Pubblico di ml. 3,50.

4. Le superfici interrato, possono essere previste con distacco minimo di 1,50 ml. dal confine con altri lotti o con spazi destinati a Verde pubblico dagli spazi di Parcheggio pubblico o di uso pubblico, mentre nei confronti delle aree destinate alla viabilità pubblica, deve essere rispettato un distacco minimo di 5,00 ml.
5. Le superfici interrato, fermo restando l'unico distacco dal confine di ml. 1,50 come stabilito nel precedente comma, potranno essere realizzate in continuità funzionale, come unica piastra a servizio dell'insediamento, anche se costruita per stralci esecutivi, collegati ai singoli interventi dei blocchi fuori terra. Le porzioni indicate come *parti comuni* nelle planimetria A e planimetria B allegate in calce alle presenti norme (corselli di ingresso e distribuzione dei garage riferiti rispettivamente ai blocchi 2-3-6 e ai blocchi 1-4-5) dovranno essere realizzate contestualmente al primo intervento edificatorio.

#### **Articolo 4** **SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI**

1. Le aree scoperte interne al lotto edificato (ad esclusione delle aree da cedere) dovranno essere sistemate sulla base di un progetto che costituirà parte integrante del progetto del blocco o dei blocchi edilizi edificandi.
2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti di utilizzazione edificatoria, dovranno prevedere pavimentazioni e sistemazioni a verde con eventuale messa a dimora di alberature di essenze autoctone nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade.
3. Gli allacci ai servizi di urbanizzazione saranno predisposti con appositi manufatti in prossimità dei singoli blocchi.
4. I contatori delle utenze e delle forniture di fluidi energetici ( gas metano, acqua, etc.) dovranno essere posti al limite di proprietà del blocco edilizio di competenza, in prossimità della sede stradale compatibilmente al percorso di adduzione delle reti di distribuzione principale previste al di sotto della sede stradale stessa.
5. Gli accessi carrabili al lotto sono posizionati come da elaborati Tavv. 1 - 2 - 3 e prevedono la separazione della viabilità pedonale da quella veicolare. La uscita su via S.Maria in Campis sarà realizzata garantendo la continuità del verde pubblico soprastante almeno con un attraversamento anche carrabile.
6. Le caratteristiche costruttive delle strade private previste dovranno essere precisate nel progetto di utilizzazione del lotto o dei lotti interessati e la loro realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli edifici.

## **Articolo 5** IMPIANTI TECNOLOGICI

Eventuali manufatti o fabbricati connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche, inerenti l'attuazione del Piano Attuativo oggetto delle presenti norme , potranno essere realizzati con qualsiasi ubicazione, ivi inclusi gli spazi pubblici, sempre che non siano di intralcio alla circolazione e non pregiudichino la funzionalità di detti spazi.

## **Articolo 6** URBANIZZAZIONI

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, sono a totale carico della proprietà delle aree incluse nel piano, la loro realizzazione potrà essere eseguita anche per stralci funzionali. Detti stralci dovranno essere individuati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per detti stralci è da intendersi la porzione minima di area nella quale eseguire la totalità delle opere di urbanizzazione e dovranno garantire l'autonomo funzionamento del blocco o dei blocchi edilizi interessati dal progetto esecutivo per la realizzazione.
2. Gli elaborati grafici definiscono i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria e costituiscono il progetto preliminare. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del progetto esecutivo che sarà sottoposto all'esame ed all'approvazione degli uffici dell'Area Lavori Pubblici.
3. In sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere previsti accumuli delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi, fermo restando quanto stabilito dall'art.7 comma 3.
4. L'utilizzazione edificatoria dei blocchi indicati negli elaborati grafici è subordinata alla rilascio del permesso a costruire afferente le opere di urbanizzazione.
5. Le opere ultimate per ciascuno stralcio funzionale dovranno essere collaudate a cura e spese della proprietà delle aree interessate da un tecnico laureato scelto dal Comune fra una terna proposta dai richiedenti, o alternativamente mediante certificazione di regolare esecuzione e conformità al progetto, emessa dal Direttore dei Lavori.
6. Il Comune, in caso di mancata o incompleta attuazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dalla convenzione e previa diffida, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse con acquisizione delle aree occorrenti ed a spese dei proprietari.
7. Il Comune di Foligno si riserva la facoltà, in ogni momento, di attuare in tutto o in parte l'urbanizzazione dell'area ricompresa nel presente Piano Attuativo, acquisendo le aree a destinazione pubblica. Nessuna indennità è dovuta alla proprietà per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature pubbliche, in quanto la loro cessione gratuita, è dovuta ai sensi della legislazione vigente. La proprietà in questo caso resta obbligata a corrispondere al Comune di Foligno tutte le spese sostenute,

opportunamente rendicontate, per la realizzazione delle opere e per l'attrezzamento delle aree pubbliche.

## Articolo 7

### PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. La progettazione e l'edificazione nell'ambito del presente Piano Attuativo, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) l'utilizzazione edificatoria di un lotto deve avvenire a partire dal "filo fisso";
  - b) nel lotto, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato nella misura non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq della SUC realizzata;
  - c) le autorimesse possono essere realizzate solo al piano interrato;
  - d) nell'ambito dei lotti è consentita la realizzazione di superfici parzialmente o totalmente interrate per la realizzazione di locali di servizio alla residenza e garage privati. Per i locali totalmente interrati valgono le disposizioni di cui all'articolo 3 delle presenti NTA;
  - e) per l'altezza massima consentita degli insediamenti si rimanda a quanto previsto nell'art. 3 delle presenti NTA. Possono eccedere dal limite posto all'altezza massima degli edifici i camini, gli extra corsa degli ascensori i volumi tecnici in genere secondo quanto previsto dalle vigenti norme di attuazione del PRG ;
  - f) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale/ciclabile, parcheggi, verde pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura, anche con eventuale parte terminale in ferro verniciato, o in ferro con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità, lo schema tipo delle recinzioni e dei raccordi sugli incroci dovrà essere inserito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
  - g) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;
  - h) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione della specie non autoctone (conifere e simili );
  - i) il tipo di paramento esterno sarà definito in sede di progetto edilizio. I paramenti esterni potranno essere realizzati ad intonaco con superiore tinteggiatura o in faccia vista mediante l'utilizzo di laterizi, lastre lapidee naturali o artificiali;
  - j) nelle aree libere dei lotti è consentita la realizzazione di attrezzature da giardino, vasche, e fontane;
2. I progetti edilizi dovranno rispettare per tecniche, materiali, colori, elementi architettonici e tipologie gli elementi ambientali presenti nella zona ed inoltre dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico sotto il profilo estetico allo stato dei luoghi.
3. Prima del rilascio del titolo edilizio abilitante l'esecuzione delle opere, incluse quelle di urbanizzazione dovrà essere rimostrato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 15, comma 5, lettera a) delle NTA del vigente PTCP approvato con D.C.P. 59/2002.

## **Articolo 8**

### **QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

1. La quota di imposta degli edifici, stabilito che lo spiccato dei blocchi fuori terra è misurato sulla quota estradossale della corte interna (da cui i percorsi pedonali saranno incassati 50 cm, quota ininfluenza dal punto di vista degli spiccati) dovrà essere la stessa dell'attuale piazzale interno posto a + 60 cm dalla quota stradale misurata nel punto di incrocio tra la via S.Maria in Campis e il nuovo accesso all'Ambito. In particolari condizioni di dislivello o di difficoltà di allaccio ai servizi, da documentarsi al momento della presentazione del progetto edilizio, può comunque essere assegnata una diversa quota da parte del competente Servizio dell'Area Urbanistica ed Edilizia senza che ciò costituisca variante al presente piano urbanistico.
2. Resta facoltà del progettista posizionare il piano interrato di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale nel rispetto comunque delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle altezze massime consentite.

## **Articolo 9**

### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. In sede, di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra degli spazi pubblici, dovrà prevedersi l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative.
2. I progetti relativi alle costruzioni dei nuovi edifici dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche necessarie a garantire, a seconda dei casi, l'accessibilità, l'adattabilità o la visibilità degli edifici.

## **Articolo 10**

### **RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**

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



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

### **Articolo 11**

#### VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Il Piano Attuativo di iniziativa privata, per l'Ambito n.05, COLORIFICIO, cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica dello stesso ai proprietari delle aree.

### **Articolo 12**

#### NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle NTA del PRG '97, al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti, al momento dell'istanza o del rilascio del titolo, nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e non residenziali.
2. Le varianti al Piano Attuativo anche relative al posizionamento degli standard, fermo restando la consistenza degli stessi, potranno essere richieste ed approvate senza che possano essere formulate obiezioni ed osservazioni da parte di eventuali soggetti che fossero nel frattempo subentrati al soggetto attuatore. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.
3. Le variazioni che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici o nelle presenti norme e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti possono essere presentate dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a ciò autorizzati. Non possono essere oggetto di variante al Piano Attuativo le aree destinate alla circolazione stradale previste nel Foglio Prescrittivi dell'Ambito in quanto tale fatto comporta variante allo strumento urbanistico generale. Sono invece consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedono modeste variazioni alla conformazione degli spazi non destinati all'edificazione secondo le schede d'Ambito fermo restando la dotazione minima di tali aree senza che ciò comporti variazione della convenzione.
4. Non sono considerate varianti e pertanto attuabili senza modifica della convenzione, purché siano conformi alla disciplina del PRG '97, alle schede d'Ambito, alle presenti norme e ai criteri costruttivi ivi previsti;
  - L'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti, e quindi non vincolanti, negli elaborati grafici, sempre nel rispetto delle distanze legali, nonché le traslazioni di cui al precedente articolo 2;
  - Lo spostamento dei passi carrai ove previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, fermo restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;
  - La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

5. Le variazioni di cui al comma precedente, che dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità dello strumento attuativo così come stabilito dalla legislazione vigente.
6. Lo strumento attuativo disciplinato dalle presenti NTA non contiene le “precise disposizioni” indicate nell’articolo 20, comma 1 lettera a), della L.R. 18/2/02, n. 1 e conseguentemente le nuove costruzioni non possono essere realizzate mediante il procedimento della Denuncia di Inizio Attività di cui al Capo IV della citata legge regionale.