

Comune di Foligno

PIANO ATTUATIVO EX OSPEDALE
S. GIOVANNI BATTISTA - **COMPARTO B**

Committente

Koinon s.p.a.
via Terminillo n° 4 , Foligno

già

BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A. Viale A. Fillipetti, 37 I - 20122 Milano

Progettazione

Anacleto Cleri - architetto
Luciano Beddini - architetto

Collaboratori

Giulia Casciola - architetto

Titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato

Elaborato

A_L/B

Commessa **10045** Fase PREL. File 007-10045.DWG Rif. 18 Data FEB.2011

Scala 1:500

Rev.	01 _____	03 _____	05 _____
	02 _____	04 _____	06 _____

ARAUT

Progettazione e Servizi in Architettura, Ingegneria, Urbanistica
06034 Foligno, L.go 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

INDICE

Premessa.....	1
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 - Contenuti e riferimenti.....	2
Art. 2 - Finalità e limiti delle norme.	2
Art. 3 - Validità.....	3
[Art.4 - Elementi costitutivi.].....	3
Art. 5 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici	3
CAPO II - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	4
Art. 6 - Obiettivi di attuazione e gestione del piano.	4
Art. 7 - Modalità attuative.	4
CAPO III - ZONIZZAZIONE DEL PIANO	4
[Art. 8 - Ambito di intervento.].....	4
Art. 9 - Lotti di intervento e infrastrutturali.....	4
CAPO IV - DISCIPLINA DELLE PREVISIONI DEL PIANO	5
Sezione I - Lotti di intervento	5
Art. 10 - Lotto di intervento "B1-B2"	5
Art. 11 - Lotto di intervento "B3"	6
Art. 12 - Lotto di intervento "B4"	7
Art. 13 - Lotto di intervento "B5"	8
Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria.....	8
Art. 15 - Sistemazioni esterne	9
Art. 16 - Standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e alle aree a verde. Destinazioni d'uso	9
Sezione II - Tipologie, sistemi costruttivi e finiture	10
Art. 17 - Tipologie e sistemi costruttivi degli edifici	10
Art. 18 - Finiture esterne degli edifici	12
Art. 19 - Arredo generale degli spazi esterni	13
[Art. 20 - Sistemi rinnovabili].....	14
Art. 20bis - Norme finali.....	14

Premessa

Le presenti Norme di attuazione sono relative al Piano Attuativo relativo al sub - comparto B del comparto 5 "Ospedale S. Giovanni Battista" del PRG Centro Storico di Foligno che divide l'area in due sub - comparti A e B.

I Piani Attuativi dei due sub - comparti A e B di iniziativa privata sono promossi da Fondo Umbria – Comparto Monteluca che ha rilevato l'intera area dell'ex Ospedale con atto pubblico n. 11925 / raccolta 3559 pubblicato il 12.12.2006 e costituita dalle seguenti proprietà:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 138, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 152, cat. E.U..

Dette particelle figurano ancora censite in Catasto Terreni per mancato allineamento con il Nuovo Catasto Urbano.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, cat. B/2 - mq 19.754, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3;
- foglio 201, particella 139, cat. B/2, Via dell'Ospedale, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 6, cat. C/1 - mq. 240, Via dell'Ospedale n. 3, piano S1-T;
- foglio 201, particella 152, sub. 7, cat. B/2 - mq. 1437 - Via dell'Ospedale n. 3, piani S1,T,1,2.

Di queste particelle ricadono nel sub - comparto B le seguenti:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141 (parte);
- foglio 156, particella 138, cat. E.U.;
- foglio 156, particella 152, cat. E.U.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3 (parte);
 - foglio 201, particella 139, cat. B/2, Via dell'Ospedale, piano S1-T;
 - foglio 201, particella 152, sub. 6, cat. C/1 - mq. 240, Via dell'Ospedale n. 3, piano S1-T;
 - foglio 201, particella 152, sub. 7, cat. B/2 - mq. 1437 - Via dell'Ospedale n. 3, piani S1,T,1,2
- così come individuato nell'Allegato F del presente Piano; le particelle e/o parti restanti fanno parte del sub - comparto A.

Il progetto del Piano Attuativo dell'area ex Ospedale di Foligno (sub - comparto B) è così articolato:

- a) una fase di lettura dello stato di fatto, con riferimento alle zone edificate, alle zone verdi, ai caratteri morfologici e storici dell'ambiente;
- b) una proposta progettuale che, partendo dalla natura del sito, ipotizzando esigenze future nel nucleo storico di Foligno e suggerendo alla città uno sviluppo culturale in armonia con la crescita economica, individua aree precise di intervento e motivi strutturali, suggerisce alcune tipologie architettoniche, fissa prescrizioni formali e costruttive ed indica priorità dalle quali sarebbe opportuno non prescindere.

Come già indicato nella relazione tecnica, il progetto persegue la ricerca di quei contenuti di carattere architettonico ed urbanistico che rappresentino la base per la riconversione di tutta la nuova struttura inserendola a pieno titolo nella dinamica urbana di oggi e del prossimo futuro.

Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati ed in conformità con quanto definito nella variante al PRG relativa all'area in oggetto, vengono proposte le seguenti fondamentali operazioni:

- a) demolizione di alcuni edifici che furono oggetto di ampliamento della struttura originale e ricostruzione proponendo due corpi di fabbrica identificati come Edifici B1 e B2;
- b) demolizione e ricostruzione dell'edificio adibito ad Uffici e Farmacia (Edificio B3);
- c) recupero di due edifici: Edificio B4 (Palazzina Liberty) – Edificio B5 (ex Istituto di cura).

Il Piano Attuativo comprende anche quelle operazioni tecnico progettuali che riguardano la gestione funzionale degli spazi sotto il profilo strettamente infrastrutturale.

L'area in oggetto ricade all'interno della fascia fluviale di tipo A nelle mappe di pericolosità e rischio idraulico del bacino del fiume Topino e torrente Marroggia la cui normativa transitoria è stata adottata con Atto di Consiglio Comunale n.80 del 17/07/2006.

Il P.A./B è stato redatto in conformità alla Variante di cui sopra e delle prescrizioni del Piano Regolatore del Centro Storico e in osservanza della L. R. 31/1997, della L. R. 27/2000, della L. R. 11/2005, della normativa adottata con Atto di Consiglio Comunale n.80 del 17/07/2006 e della Variante al Regolamento Edilizio approvato con Atto del Consiglio Comunale n.4 del 18/01/2007.

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti e riferimenti.

1 L'area interessata dal Piano Attuativo del sub - comparto B (in seguito per brevità denominato P.A./B), è assoggettata al Nuovo Piano Regolatore Generale - Centro Storico (Approvazione regionale con Determinazione Dirigenziale 5 marzo 1999, n. 1409) ed in particolare è normato dalla Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123 riguardante l'area in oggetto. In tale variante sono indicati i volumi e le destinazioni d'uso ammesse nel sub - comparto B, come da schema seguente:

Volume massimo: 31.610,09 mc così distinto:

- Commerciale (max. 10% del volume);
- Direzionale (max. 45% del volume);
- Residenziale convenzionato (min. 10% del volume)
- Residenziale privata (min. 15% del volume);
- Attività alberghiera (max. 30% del volume);
- Autorimessa.

Il volume dello stato attuale del sub - comparto B è di 50.027,05 mc, come si evince dallo schema seguente e dalle tav. SA/B_1, SA/B_2 e SA/B_3:

- Area B1	7.664,31 mc
- Area B2	23.817,05 mc
- Edificio B3	5.894,55 mc
- Edificio B4	1.422,34 mc
- Area B5	11.228,79 mc

Il volume del sub - comparto B di progetto è invece:

Edificio B1-B2	18.665,73 mc
Edificio B3	4.310,05 mc
Edificio B4	1.422,34 mc
Edificio B5	7.211,88 mc
TOTALE	31.610,00 mc

Volumi in demolizione: 50.027,05 mc - 31.610,00 mc = 18.417,05 mc pari al 36% del volume dello stato attuale.

Art. 2 - Finalità e limiti delle norme.

1. Le presenti norme, nel rispetto delle previsioni del vigente PRG e delle disposizioni di cui alle NTA dello stesso, disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo dell'ala denominata sub - comparto B appartenente all'area dell'ex Ospedale San Giovanni Battista di Foligno, ne definiscono gli interventi consentiti, le loro caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione.

2. Dalla data di approvazione del P.A./B le presenti norme dettagliano a tutti gli effetti di legge e limitatamente al solo ambito di intervento del piano, così come individuati al successivo art. 8, quelle di cui alle NTA del vigente PRG, fatti salvi i casi non disciplinati per i quali dovrà farsi riferimento alle NTA, al vigente Regolamento Edilizio Comunale e alle norme regionali e nazionali con particolare riferimento a quelle prevalenti sulla disciplina locale intervenute successivamente all'efficacia della variante per il Centro Storico del capoluogo.

Art. 3 - Validità

1. Le previsioni del P.A./B devono essere attuate entro il termine massimo di anni 10 dalla data di efficacia e comunque entro il termine indicato nella convenzione per l'attuazione del piano.

2. In ogni caso, decorso il termine di cui al comma 1, il P.A./B decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, per la parte urbanizzata, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi previsti con l'obbligo di rispettare le indicazioni e prescrizioni del piano stesso e delle presenti norme.

3. Il P.A./B potrà essere oggetto di modificazioni e varianti da apportare con la stessa procedura seguita per la sua approvazione.

[Art.4 - Elementi costitutivi.]

Soppresso

Art. 5 - Parametri edilizi, urbanistici ed ecologici

1. Ai fini dell'attuazione del P.A./B in relazione agli interventi e trasformazioni urbanistico - edilizie previste e consentite, le presenti norme fanno riferimento ai parametri edilizi ed urbanistici così come quantificati dal PRG vigente per il Centro Storico del capoluogo.

2. In applicazione di quanto disposto al precedente comma i limiti definitivi, ovvero massimi e minimi assegnati dalle presenti norme ai vari parametri edilizi, urbanistici per il comparto di intervento saranno verificati, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi (riferiti ai singoli lotti e/o titolo abilitativo unitario, nel caso di un unico progetto definitivo), adottando per il loro calcolo e la loro determinazione le definizioni, modalità applicative ed esclusioni derivanti dal Regolamento Regionale 3/1/2008, n. 9.

3. Per quanto attiene alle norme in materia di distanza dai confini di proprietà, dalle strade e tra fabbricati, le presenti norme, fatti salvi diritti di terzi, non prescrivono alcuna distanza minima, fatta eccezione per il lotto B3, a condizione che le nuove costruzioni fuori terra vengano ubicate all'interno delle sagome di massimo ingombro rappresentate per ciascun lotto di intervento alla Tav. P/B_1 e fermo restando la conformità con le definizioni presenti nella stessa, per gli edifici di nuova costruzione e rimanere ovviamente invariate per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia.

3bis. Le eventuali piccolissime alterazioni dei profili, quali interventi progettuali motivati da esigenze di prospetto o motivi statici vengono considerate ininfluenti ai fini della determinazione delle distanze dagli altri fabbricati appartenenti al sub - comparto B (sia quelli esistenti ed oggetto di ristrutturazione / restauro, sia quelli di progetto).

3ter. Qualora a seguito dell'attuazione del piano i singoli lotti, singoli edifici o porzioni degli stessi siano oggetto di trasferimento di proprietà è fatto obbligo di prevedere negli atti pubblici di cessione apposita clausola con la quale i soggetti acquirenti autorizzano il mantenimento delle direttive tecniche ed i contenuti del Piano, comprese le distanze tra i corpi esistenti.

3quater. Vanno in deroga al comma precedente eventuali installazioni di strutture elevatrici all'esterno con funzioni relazionate soltanto all'applicazione delle norme di cui alla L.13/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e ad eventuali altri sistemi di sicurezza antincendio; tutto ciò nel caso in cui tali installazioni dovessero essere ritenute indispensabili per la gestione degli spazi e non proponibili all'interno dei volumi ovvero se da realizzare in tempi successivi rispetto alla edificazione stessa degli edifici.

4. L'altezza massima del nuovo edificato è fissata dalla già citata Variante al PRG del Centro storico relativa all'area in oggetto in 12,50 ml da riferirsi alla quota altimetrica media del piazzale interno dell'Ospedale, stabilita a 232,50 metri s.l.m. salve le variazioni di quota derivanti dalle verifiche in materia di sicurezza idraulica.

4bis Per i parametri ecologici si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della l. r. 18/11/2008, n. 17, come dettagliato nel successivo articolo 17.

4ter Gli spazi di parcheggio interrato, dimensionati negli elaborati grafici, sono destinati ad assolvere le funzioni previste dall'articolo 41sexies della legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i..

CAPO II - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6 - Obiettivi di attuazione e gestione del piano.

1. Il P.A./B. consegue gli obiettivi fissati dal PRG per lo specifico ambito urbanistico di intervento, mediante la delimitazione di aree definite in seguito Lotti da relazionarsi alla rete viaria e agli spazi pubblici (le aree e la loro conformazione urbanistica sono meglio indicate nelle tavola P/B_1).

2. Nei casi di non corrispondenza tra i vari elaborati grafici e tecnici del P.A./B con le presenti norme, quest'ultime prevalgono sugli elaborati.

3. Le indicazioni grafiche contenute nelle varie tavole di progetto che costituiscono parte del P.A./B assumono valenza prescrittiva nei soli casi espressamente indicati dalle presenti norme nell'ambito della disciplina di attuazione (del sub - comparto o lotto di intervento); negli altri casi vanno considerate come indicazioni planovolumetriche ed indirizzi da seguire in sede di attuazione nella fase progettuale definitiva e/o esecutiva degli interventi, consentendo eventuali discostamenti da essi purchè motivati in sede di presentazione del progetto per il rilascio dei titoli abilitativi, e sempre all'interno di idonee motivazioni inerenti le problematiche della composizione architettonica, finalizzate alla ricerca della miglior qualità formale e funzionale degli spazi.

3bis Gli eventuali piccoli discostamenti possono riguardare inoltre:

- a) problemi inerenti l'applicazione dei dettami di cui alla L.13/89;
- b) problemi scaturiti da eventuali sperimentazioni (proposizioni innovative in campo sismico);
- c) problemi di applicazione/ricerca delle norme e direttive regionali in campo ecologico ed energetico.

Art. 7 - Modalità attuative.

1. Le previsioni del P.A./B, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto, quest'ultime nei limiti di applicabilità di cui all'art.6, comma 3, si attuano mediante interventi edilizi diretti.

2. L'intervento edilizio diretto si concretizza attraverso la redazione di un progetto sulla base del quale dovrà essere ottenuto il relativo titolo abilitativo prescritto dalla L.R. 1/2004 e dal vigente regolamento edilizio comunale.

3. I progetti tendenti ad ottenere il titolo abilitativo dovranno riguardare almeno un intero lotto di intervento; sono ammissibili, all'interno di un lotto, le richieste di più titoli abilitativi (in sequenza e/o in tempi diversi) solo nel caso della necessità (per motivi tecnici e/o economici da legarsi alla gestione della proprietà) di sezionare l'intervento in più fasi successive o per esigenze organizzative di cantiere. In particolare questo aspetto riguarderà l'edificazione delle parti comuni inerenti il rapporto tra gli edifici corrispondenti ai lotti B1-B2, la cui progettazione, oltre ad essere unitaria, deve comprendere anche quella del parcheggio interrato e degli spazi di uso pubblico anche in relazione ai punti di contatto con la viabilità pubblica di confine con il comparto B ed agli elementi edilizi accessori (cabine impianti, sistemi antincendio – cisterne di accumulo acqua,).

4. Non è ammesso il rilascio di titoli abilitativi che riguardino soltanto porzioni di lotti di intervento, in assenza delle condizioni di cui al comma precedente.

CAPO III - ZONIZZAZIONE DEL PIANO

[Art. 8 - Ambito di intervento.]

Soppresso

Art. 9 - Lotti di intervento e infrastrutturali.

1. Ai fini di una corretta e coerente attuazione del P.A./B anche mediante stralci funzionali, l'ambito di cui all'art. 8 è costituito da n. 4 lotti di intervento edilizio ed una porzione relativa alle opere infrastrutturali.

2. Solo ai fini di offrire un contributo di fattibilità, vengono individuati dei possibili stralci funzionali operativi delimitati e perimetrati in termini fondiari alla Tav. P/B_1 del P.A./B sono così classificati:

Definizione

Lotto "B1-B2"	Residenziale privato e convenzionato – commerciale
Lotto "B3"	Residenziale / commerciale / direzionale
Lotto "B4"	Direzionale
Lotto "B5"	Direzionale - commerciale
Infrastrutture	Opere di urbanizzazione primaria

4. La disciplina per l'eventuale attuazione di ogni singolo Lotto di intervento è quella contenuta al successivo Capo IV.

4bis. Le rampe di accesso al parcheggio interrato troveranno puntuale ubicazione in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, fermo restando che dovranno essere previste a ridosso degli edifici, esistenti o di progetto, evitando interferenze con gli spazi pedonali interni; le stesse dovranno essere conformi alle risultanze dello studio idraulico che dovrà essere aggiornato contestualmente alla presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione e fatti salvi gli eventuali adeguamenti derivanti da modifiche richieste nel corso dei connessi accertamenti istruttori.

4ter I progetti per l'utilizzazione dei vari lotti previsti dal piano attuativo dovranno essere corredati dalle verifiche analitiche atte a dimostrare il rispetto della superficie coperta massima in base alla previsione della scheda allegata alle NTA del PRG del Centro storico del capoluogo.

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE PREVISIONI DEL PIANO

Sezione I - Lotti di intervento

Art. 10 - Lotto di intervento "B1-B2"

1. Il lotto di intervento "B1-B2" così come delimitato e perimetrato nell'allegato alla tav. P/B_1 di piano, rappresenta un sotto ambito che per le sue caratteristiche funzionali ed ubicative il P.A./B destina ad attività commerciali e a residenza privata e convenzionata e autorimessa al piano interrato. Ancorché l'intervento sia attuabile per stralci funzionali, il progetto di tale lotto dovrà riguardare l'intera consistenza, incluso il piano interrato; detto progetto dovrà individuare gli stralci funzionali che potranno essere oggetto di specifici e separati titoli abilitativi.

2. Detto lotto ha una superficie territoriale di mq. 5.270 ed è attualmente caratterizzato da edifici per una consistenza pari a mc 31.481,36 di volume.

3. In tale lotto è fatto obbligo di procedere alla totale demolizione delle volumetrie esistenti ed alla successiva sua riedificazione, mediante interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Parametro	Sigla	Valore
«Volume fuori terra»	V	Massimo 18.665,73 mc
«Altezza massima» (*)	H max	12,50 ml

(*) altezza riferita alla quota altimetrica media del piazzale interno dell'Ospedale, stabilita a 232,50 metri s.l.m. (rif. Variante al PRG)

Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e tra fabbricati si rimanda a quanto previsto dall'art.5, comma 3.

4. Nel Lotto "B1-B2" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i seguenti volumi:

Destinazione d'uso	Volume
Commerciale	Massimo 869,45 mc
Residenziale privato e convenzionato	Massimo 17.796,28 mc

Non vengono fissate limitazioni volumetriche dei locali interrati.

5. È ammessa la realizzazione di un volume complessivo, all'interno del lotto, minore di quello massimo previsto al comma 3 e una sua distribuzione diversa da quella prevista al comma 4 purchè consenta di raggiungere, sommato ai volumi degli altri Lotti che costituiscono il sub - comparto B i valori minimi e non superare quelli massimi previsti dalla Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123 e riportati all'art.1 comma 2 delle presenti norme.

6. Al piano interrato è previsto un parcheggio che potrà essere realizzato in una sola fase o in più fasi di intervento, con riferimento alle modalità costruttive delle strutture fuori terra. La soluzione proposta prevede un livello interrato in cui si potranno realizzare box privati, posti auto privati e servizi privati da assegnare principalmente alle residenze degli edifici B1, B2 e B3 ed eventualmente alle altre attività commerciali e direzionale presenti nel sub - comparto B. Il parcheggio interrato dovrà essere realizzato prevedendo superfici di aerazione in base alle norme di sicurezza vigenti in materia antincendio. La struttura portante orizzontale che ne delimita l'altezza interna dovrà essere progettata in sede di verifica statica e sismica in modo tale da poter sopportare oltre il peso proprio il carico del terreno di riporto più i sovraccarichi accidentali per pedoni (o folla compatta) e per mezzi di soccorso, nell'area destinata a verde.

7. Il titolo abilitativo sarà ottenuto mediante richiesta di Permesso di costruire; eventuali stralci funzionali e/o particolari interventi di modifica in corso d'opera potranno essere legittimati mediante intervento edilizio diretto con la disciplina della denuncia inizio attività, purchè, conformemente alla deliberazione di approvazione del P.A./B sia verificabile la sussistenza dei requisiti di cui all'art.20, comma 1, lettera a), della L.R. n.1/2004.

8. Fermo restando il rispetto di contenere gli edifici entro la sagoma di massimo ingombro di cui all'art. 5, comma 3, l'ubicazione degli stessi deve comunque avvenire nell'osservanza delle indicazioni presenti nelle tavole di progetto relativamente ai fili fissi; a tal fine è ammessa l'edificazione anche sul limite di confine della sagoma di massimo ingombro.

9. All'interno del Lotto "B1-B2", oltre agli edifici descritti nei commi precedenti, sono previste aree private pertinenziali, private di uso pubblico e pubbliche (queste ultime due costituite da verde pubblico, marciapiedi, piazze e percorsi pedonali) come meglio individuate nelle tavole P/B_3 e P/B_4 del P.A./B e nell'allegato I/B.

10. Le aree pubbliche di cui al comma precedente e soprastanti il parcheggio interrato del lotto oggetto del presente articolo, si intendono cedute per la porzione superficiale (strutture e guaine escluse).

11. Sono concesse servitù di passaggio, anche carraie, su tutti gli spazi pubblici del Lotto di cui al presente articolo, a beneficio del limitrofo sub - comparto A e per consentirne il normale utilizzo e le necessarie manutenzioni e necessità.

12. Per quanto attiene alle tipologie, sistemi costruttivi e finiture esterne degli edifici dovranno essere applicate le prescrizioni ed indicazioni di cui alla successiva Sezione II delle presenti norme, con le modalità e limiti ivi indicati.

Art. 11 - Lotto di intervento "B3"

1. Il lotto di intervento "B3" così come delimitato e perimetrato nell'allegato alla tav. P/B_1 di piano, rappresenta un sotto ambito che per le sue caratteristiche funzionali ed ubicative il P.A./B destina ad attività direzionale, commerciale e residenza privata.

2. Detto Lotto ha una superficie territoriale di mq. 916 ed è attualmente caratterizzato da edifici per una consistenza pari a mc 5.894,55 di volume.

3. In tale lotto è fatto obbligo di procedere alla totale demolizione delle volumetrie esistenti ed alla successiva sua riedificazione, mediante interventi di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Parametro	Sigla	Valore
«Volume fuori terra»	V	4.310,05 mc
«Altezza massima»	H max	12,50 ml

(*) altezza riferita alla quota altimetrica media del piazzale interno dell'Ospedale, stabilita a 232,50 metri s.l.m. (rif. Variante al PRG)

Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e tra fabbricati si rimanda a quanto previsto dall'art. 5, comma 3.

4. Nel lotto "B3" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i seguenti volumi:

Destinazione d'uso	Volume
Commerciale	1.149,05 mc
Residenziale / commerciale / direzionale	3.161,00 mc

Non vengono fissate limitazioni volumetriche dei locali interrati.

5. È ammessa la realizzazione di un volume complessivo, all'interno del Lotto, minore di quello massimo previsto al comma 3 e una sua distribuzione diversa da quella prevista al comma 4 purchè consenta di raggiungere, sommato ai volumi degli altri Lotti che costituiscono il sub - comparto B i valori minimi e non superare quelli massimi previsti dalla Variante al PRG del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 16/11/2006 con atto n.123 e riportati all'art.1 comma 2 delle presenti norme.

6. È ammessa la realizzazione di un piano interrato, a recupero ed integrazione dell'esistente, la cui definizione si rimanda alle fasi successive della progettazione. In tale interrato sarà possibile l'individuazione di posti auto/box privati e/o servizi privati. Il parcheggio interrato dovrà essere realizzato prevedendo superfici di aerazione in base alle norme di sicurezza vigenti in materia antincendio.

7. Il titolo abilitativo sarà ottenuto mediante richiesta di Permesso di costruire; eventuali stralci funzionali e/o particolari interventi di modifica in corso d'opera potranno essere legittimati mediante intervento edilizio diretto con la disciplina della denuncia inizio attività, purchè, conformemente alla deliberazione di approvazione del P.A./B sia verificabile la sussistenza dei requisiti di cui all'art.20, comma 1, lettera a), della L.R. n.1/2004.

8. Fermo restando il rispetto di contenere gli edifici entro la sagoma di massimo ingombro di cui all'art.5, comma 3, l'ubicazione degli stessi deve comunque avvenire nell'osservanza delle indicazioni presenti nella Tav. P/B_1 relativamente ai fili fissi; a tal fine è ammessa l'edificazione anche sul limite di confine della sagoma di massimo ingombro.

9. All'interno del Lotto "B3", oltre all'edificio descritto nei commi precedenti, sono previste aree private pertinenziali e pubbliche (verde pubblico e marciapiedi) come meglio individuate nelle tavole P/B_3 e P/B_4 del P.A./B e nell'allegato I/B.

10. Per quanto attiene alle tipologie, sistemi costruttivi e finiture esterne degli edifici dovranno essere applicate le prescrizioni ed indicazioni di cui alla successiva Sezione II delle presenti norme, con le modalità e limiti ivi indicati.

Art. 12 - Lotto di intervento "B4"

1. Il lotto di intervento "B4" così come delimitato e perimetrato nell'allegato alla tav. P/B_1 di piano, rappresenta un sotto ambito che per le sue caratteristiche funzionali ed ubicative il P.A./B destina ad attività direzionale.

2. Detto lotto ha una superficie territoriale di mq. 730 ed è costituito da un edificio che ha una consistenza pari a mc 1.422,35 di volume.

3. In tale edificio gli interventi previsti sono quelli che ricadono nella categoria del "restauro e risanamento conservativo", lasciando così invariata la volumetria e sagoma dell'edificio esistente. Internamente saranno possibili interventi di ristrutturazione/rifunzionalizzazione con modifiche funzionali; è ammessa inoltre la demolizione delle tramezzature interne e ricostruzione secondo una diversa distribuzione planimetrico e il recupero dell'attuale interrato.

3bis. Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e tra fabbricati le stesse rimangono invariate.

4. Nel Lotto "B4" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i seguenti volumi:

Destinazione d'uso	Volume
Direzionale	1.422,34 mc

5. Il titolo abilitativo sarà ottenuto mediante richiesta di Permesso di costruire; eventuali stralci funzionali e/o particolari interventi di modifica in corso d'opera potranno essere legittimati mediante intervento edilizio diretto con la disciplina della denuncia inizio attività, purchè, conformemente alla deliberazione di approvazione del P.A./B sia verificabile la sussistenza dei requisiti di cui all'art.20, comma 1, lettera a), della L.R. n.1/2004.

6. All'interno del Lotto "B4", oltre all'edificio descritto nei commi precedenti, sono previste aree private pertinenziali e pubbliche come meglio individuate nelle tavole P/B_3 e P/B_4 del P.A./B e nell'allegato I/B.

7. Per quanto attiene alle tipologie, sistemi costruttivi e finiture esterne degli edifici dovranno essere applicate le prescrizioni ed indicazioni di cui alla successiva Sezione II delle presenti norme, con le modalità e limiti ivi indicati.

7bis. Gli interventi sono soggetti al preventivo parere della competente Soprintendenza trattandosi di immobile sottoposto a tutela ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004.

Art. 13 - Lotto di intervento "B5"

1. Il lotto di intervento "B5" così come delimitato e perimetrato nell'allegato alla tav. P/B_1 di piano, rappresenta un sotto ambito che per le sue caratteristiche funzionali ed ubicative il P.A./B destina ad attività direzionale e commerciale.

2. Detto lotto ha una superficie territoriale di mq. 671 ed è attualmente costituito da un edificio che ha una consistenza pari a mc 11.228 di volume.

3. In tale edificio gli interventi previsti sono quelli che ricadono nella categoria "Ristrutturazione edilizia", per riportare il fabbricato alla sagoma dell'edificio originario, demolendo la parte di sopraelevazione, il corridoio che corre sul lato posteriore dell'edificio e i fabbricati adiacenti.

Internamente saranno possibili interventi di ristrutturazione/rifunzionalizzazione con modifiche funzionali ed anche parziali demolizioni e ricostruzioni per eventuali interventi strutturali e per permettere l'inserimento di eventuali ascensori; è ammessa inoltre la demolizione delle tramezzature interne e ricostruzione secondo una diversa distribuzione planimetrica.

3bis. Ai fini del rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e tra fabbricati si rimanda a quanto previsto dall'art. 5, comma 3.

4. Nel Lotto "B5" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i seguenti volumi:

Destinazione d'uso	Volume
Direzionale	6.026,52 mc
Commerciale	1.185,36 mc

5. Il titolo abilitativo sarà ottenuto mediante richiesta di permesso di costruire; eventuali stralci funzionali e/o particolari interventi di modifica in corso d'opera potranno essere legittimati mediante intervento edilizio diretto con la disciplina della denuncia inizio attività, purchè, conformemente alla deliberazione di approvazione del P.A./B sia verificabile la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 20, comma 1, lettera a), della L. R. n. 1/2004.

6. Per quanto attiene alle tipologie, sistemi costruttivi e finiture esterne degli edifici dovranno essere applicate le prescrizioni ed indicazioni di cui alla successiva Sezione II delle presenti norme, con le modalità e limiti ivi indicati.

Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore del piano è subordinata al rilascio di un permesso di costruire da parte del Comune di Foligno e di tutti i pareri e/o nulla - osta necessari da parte degli enti competenti. Il progetto dovrà comprendere, anche come stralcio funzionale, la sistemazione della via dell'Ospedale, basato su un puntuale rilievo, nel rispetto anche delle disposizioni di cui alle "Norme finali" del presente testo, applicando altresì quanto in proposito stabilito con la DGR 420/2007.

2. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai Lotti "B1-B2" e "B3" è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti

stessi. Il progetto per le opere di urbanizzazione e delle sistemazioni degli spazi esterni di uso pubblico dovrà essere redatto anche nel rispetto delle prescrizioni poste con l'atto consiliare di adozione n. 38/2008 relative ai contenuti della convenzione urbanistica.

3. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere eseguite in conformità con i progetti di cui al comma 1 ed essere collaudate a cura e spese del soggetto attuatore da un tecnico abilitato scelto dal Comune di Foligno fra una terna proposta dai richiedenti.

4. Le modalità e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria saranno meglio definite nella convenzione. Il progetto di cui al presente articolo dovrà anche definire le modalità di accesso pedonale al primo livello di calpestio, documentando anche il rispetto delle risultanze dello studio idraulico oltre a quelle in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per soddisfare il requisito della «accessibilità».

4bis Prima del rilascio del titolo edilizio abilitante l'esecuzione delle opere, incluse quelle di urbanizzazione, dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 15, comma 5, lettera a), delle NTA del vigente PTCP approvato con D.C.P. 59/2002.

Art. 15 - Sistemazioni esterne

1. La realizzazione delle sistemazioni esterne relative alla piazza pubblica ed ai sistemi per superare il dislivello tra gli spazi esterni ed il primo livello di calpestio è subordinata alla presentazione di un progetto definitivo con indicate le soluzioni tecniche adottate, i materiali di finitura e i dettagli costruttivi necessari. Tale progetto può essere parte o stralcio del progetto/degli edifici B1-B2.

2. Il presente piano propone un disegno indicativo delle sistemazioni esterne che può essere modificato in fase di stesura del progetto definitivo mantenendo però i principi guida.

3. Le nuove pavimentazioni esterne devono essere risolte con materiali durevoli e antiscivolo che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Comunale; i lampioni che saranno utilizzati dovranno essere di forma moderna e lineare e, possibilmente, essere dello stesso tipo di quelli che verranno posti nelle aree esterne del sub - comparto A.

4. I marciapiedi dovranno avere larghezze adeguate e presentare scivoli o rampe per permetterne l'accesso a portatori di handicap, così come indicato nella tav. P/B_4.

4bis. Il progetto delle sistemazioni esterne dovrà comprendere anche la localizzazione ed il dimensionamento delle rampe di accesso al piano interrato nonché la dimostrazione del rispetto delle risultanze dello studio idraulico. Detto progetto dovrà essere presentato contestualmente a quello delle opere di cui al precedente articolo. Potranno essere omessi, in questa fase, i dettagli degli arredi, fissi o mobili che siano, la cui definizione potrà avvenire anche successivamente a quella del trattamento dei prospetti degli edifici.

4ter. Per quanto riguarda gli spazi scoperti, interni o perimetrali, nonché il percorso pedonale coperto di uso pubblico, sarà ceduto all'Ente il solo impianto della pubblica illuminazione per la conseguente manutenzione. Tutti gli altri spazi, ancorché di uso pubblico, dovranno essere mantenuti a cura e spese dei proprietari che, per tale finalità, dovranno costituire uno specifico condominio dal quale resterà esclusa la proprietà del comparto "A". Non rientra in questa fattispecie l'eventuale illuminazione pertinenziale o di arredo delle unità immobiliari. La presente disposizione dovrà essere recepita espressamente nella convenzione che disciplinerà l'attuazione degli interventi e le opere di urbanizzazione.

Art. 16 - Standard urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e alle aree a verde. Destinazioni d'uso

1. Relativamente alla verifica degli standard urbanistici si precisa quanto segue: gli standard dei parcheggi pubblici e del verde relativi alla residenza, sia privata che convenzionata, e al direzionale sono definiti in base alla L. R. 27/2000, quelli destinati al commerciale dalla L. R. 31/1997 ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 25, co. 2, del Regolamento Regionale 25/03/2010, n. 7. Per la monetizzazione degli standard derivanti dalle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo si applicano i criteri stabiliti con la DGC 140/2008.

a) Parcheggi pubblici

Il progetto prevede piccole aree in superficie destinate a parcheggio pubblico ma tali superfici non sono sufficienti ad assolvere gli standard di legge (per i calcoli analitici vedere l'All. I/B). Le superfici da destinare a parcheggio pubblico che non è possibile reperire all'interno dell'area oggetto di piano verranno monetizzate secondo i criteri in essere al momento in cui verrà approvato il P.A./B. Per la porzione di superficie a parcheggio pubblico non verificata ai sensi delle Leggi sopracitate, potranno essere considerate come utilizzabili le aree predisposte a tale utilizzo, ubicate nelle vicinanze: parcheggio esistente di fronte all'area ex Ospedale, parcheggio pubblico ubicato lungo tutta la via Bolletta, parcheggio ubicato presso la vicina area dell'ex Zuccherificio.

b) Verde pubblico

Il progetto prevede aree destinate a verde pubblico ma tali superfici non sono sufficienti ad assolvere gli standard di legge (per i calcoli analitici vedere l'All. I/B). Le superfici da destinare a verde pubblico che non è possibile reperire all'interno dell'area oggetto di piano verranno monetizzate secondo i criteri in essere al momento in cui verrà approvato il presente P.A./B.

1bis. Ai sensi della l. r. 12/2008 possono essere inserite destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, conformi a quelle stabilite nella scheda grafica allegata alle NTA del PRG del Centro Storico ed in eccedenza ai limiti percentuali previsti da detta scheda. Le nuove destinazioni possono essere previste sia in sede di progetto iniziale che in corso d'opera o successivamente alla realizzazione degli edifici, salvo diversa pattuizione che fosse introdotta dal soggetto attuatore negli atti di trasferimento. In tali casi si procede alla quantificazione della dotazione territoriale ed alla conseguente monetizzazione secondo i parametri ed i criteri previsti dalla disciplina allora vigente. Le dotazioni territoriali e la corrispondente monetizzazione posti in essere con il piano attuativo hanno validità solo per le destinazioni d'uso previste e quantificate dal piano medesimo.

Sezione II - Tipologie, sistemi costruttivi e finiture

Art. 17 - Tipologie e sistemi costruttivi degli edifici

1. L'attuazione dei vari lotti di intervento per gli edifici dovrà tenere conto degli schemi edilizi tipologici e dei sistemi costruttivi di cui al presente articolo. Ai fini della sostenibilità ambientale i progetti degli edifici dovranno dimostrare il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della l. r. 18/11/2008, n. 17, con particolare riferimento agli interventi vietati nella zona "A"; per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative alle aree scoperte, ciò dovrà essere documentato nei progetti per le sistemazioni esterne delle aree di uso pubblico.

2. Lotto di intervento "B1-B2"

È ammessa la realizzazione di edifici multipiano nel numero massimo di 2 (due) con schemi edilizi di tipo isolato, a gruppo o a schiera; nella tav. P/B_2 sono riportati degli schemi di distribuzione interna dei singoli edifici. Tali schemi non sono nè prescrittivi per la futura progettazione nè vincolanti ai fini del P.A./B ma devono intendersi come proposte tipologiche che vogliono rappresentare una possibile risposta formale alle indicazioni generali. Durante le fasi successive della progettazione saranno studiati e perfezionati tutti gli aspetti relativi a qualità architettonica, sistemi strutturali e tecnici;

a) i profili rappresentati nelle tavole grafiche non costituiscono un'indicazione prescrittiva ma indicativa;

b) sono consentite variazioni nella planimetria e negli alzati al fine di migliorarne le articolazioni o risolvere i problemi tecnici, purchè non vengano alterati i principi ed i capisaldi del progetto;

c) i sistemi di copertura non dovranno essere eccessivamente articolati, privilegiando coperture ad unica o doppia falda, inclinate o piane e prevedendo, ove possibile, giardini pensili;

d) è ammessa l'installazione in copertura e/o nei sottotetti di attrezzature per la refrigerazione e/o riscaldamento purchè opportunamente mascherate;

e) nelle coperture sono consentiti volumi tecnici per accumuli acqua, vani extracorsa ascensori e altri locali tecnici;

f) in copertura sono consentiti pergolati purchè realizzati con strutture smontabili;

g) sono ammessi logge realizzate all'interno del volume dell'edificio e balconi a sbalzo realizzati all'esterno del volume stesso;

h) sono consentite e quindi non dipendenti da una variante al presente P.A./B le eventuali piccole modifiche al progetto che non comportino uno stravolgimento globale dei suoi principi.

3. Lotto di intervento "B3"

È ammessa la realizzazione di un edificio multipiano, anche articolato in corpi di fabbrica nel rispetto degli ingombri risultanti dagli elaborati di progetto del piano attuativo. L'edificio dovrà caratterizzarsi come elemento isolato ed in discontinuità con l'assetto dell'area ex ospedaliera. In conseguenza dovrà essere presentato un progetto di massima, corredato da idonea documentazione relativa alle scelte progettuali, prima di procedere alla presentazione del progetto necessario per l'ottenimento del titolo abilitativo. Per tale intervento:

a) i profili rappresentati nelle tavole grafiche non costituiscono un'indicazione prescrittiva ma indicativa;

b) sono consentite variazioni nella planimetria e negli alzati al fine di migliorarne le articolazioni o risolvere i problemi tecnici, purchè non vengano alterati i principi ed i capisaldi del progetto;

c) i sistemi di copertura non dovranno essere eccessivamente articolati, privilegiando coperture ad unica o doppia falda, inclinate o piane e prevedendo, ove possibile, giardini pensili;

d) è ammessa l'installazione in copertura e/o nei sottotetti di attrezzature per la refrigerazione e/o riscaldamento purchè opportunamente mascherate;

e) nelle coperture sono consentiti volumi tecnici per accumuli acqua, vani extracorsa ascensori e altri locali tecnici;

f) sono ammessi logge realizzate all'interno del volume dell'edificio e balconi a sbalzo realizzati all'esterno del volume stesso;

g) sono consentite e quindi non dipendenti da una variante al presente P.A./B le eventuali piccole modifiche al progetto che non comportino uno stravolgimento globale dei suoi principi.

4. Lotto di intervento "B4"

a) sono ammessi tutti gli interventi che ricadono nella categoria "Ristrutturazione edilizia";

b) sono consentiti interventi di ristrutturazione/rifunzionalizzazione con modifiche funzionali, è ammessa quindi la demolizione delle tramezzature interne e ricostruzione secondo una diversa distribuzione planimetrica;

c) l'eventuale nuovi manti di copertura che si dovranno rifare e/o ripristinare dovranno essere realizzati con coppi e canali, eventualmente reimpiegando quelli recuperati;

d) è ammessa la realizzazione di lucernari necessari per assicurare l'illuminazione e l'aerazione del sottotetto o l'accesso alla manutenzione del manto;

e) è vietata l'installazione a vista in copertura di impianti tecnologici (unità di trattamento, impianti climatizzazione, etc.); detti impianti dovranno essere ubicati all'interno di opportuni volumi tecnici chiusi ovvero opportunamente mascherati da schermi in metallo o legno, ovvero nei sottotetti.

5. Lotto di intervento "B5"

a) sono ammessi tutti gli interventi che ricadono nella categoria "Ristrutturazione edilizia";

b) sono consentiti interventi di ristrutturazione/rifunzionalizzazione con modifiche funzionali, è ammessa quindi la demolizione delle tramezzature interne e ricostruzione secondo una diversa distribuzione planimetrica;

c) è ammessa la costruzione di nuovi vani ascensori necessari alle nuove funzioni dell'edificio ed alla fruibilità dello stesso;

d) eventuali nuovi manti di copertura che si dovranno rifare e/o ripristinare dovranno essere realizzati con coppi e canali, eventualmente reimpiegando quelli recuperati;

e) è ammessa la realizzazione di lucernari necessari per assicurare l'illuminazione e l'aerazione del sottotetto o l'accesso alla manutenzione del manto;

f) è vietata l'installazione a vista in copertura di impianti tecnologici (unità di trattamento, impianti climatizzazione, etc.); detti impianti dovranno essere ubicati all'interno di opportuni volumi tecnici chiusi ovvero opportunamente mascherati da schermi in metallo o legno, ovvero nei sottotetti.

g) le disposizioni che precedono si rendono applicabili nella misura in cui risultino coerenti con quelle di cui alla DGR 420/2007 previa documentata dimostrazione sulla base degli elaborati prescritti dal richiamato atto regionale.

Art. 18 - Finiture esterne degli edifici

1. Al fine di raggiungere gli obiettivi perseguiti dal P.A./B., nella progettazione degli edifici di nuova edificazione e degli interventi sugli edifici esistenti si dovrà tenere conto delle indicazioni sulle finiture esterne di cui al presente articolo.

2. Lotto di intervento "B1-B2"

a) Le coperture potranno essere sistemate a "tettoverde", "ghiaietto", laterizio o similari, lastre di metallo;

b) per i rivestimenti esterni andranno privilegiati intonaci con inserimenti di rivestimenti in pietra, laterizi, legno, metalli o similari;

c) gli infissi e serramenti esterni potranno essere in legno verniciato, ovvero in materiale metallico;

d) i parapetti dei balconi/logge/coperture piane potranno essere realizzate in metallo, muratura, legno, vetro;

e) è consentita l'introduzione di elementi frangisole;

f) per le opere di finitura (copertine, soglie, scossaline, ecc.) è consentito l'uso di pietra, metallo, legno o similari;

g) è ammesso l'utilizzo di ampie vetrate, principalmente al piano terra, in funzione anche delle destinazioni d'uso previste;

h) sono ammesse pensiline, eventuali cornici di coronamento, sbalzi altri elementi costruttivi purchè realizzati con metodologie e materiali che non turbino l'impostazione generale del progetto;

i) gli elementi cromatici ed i materiali di finitura esterna dovranno essere proposti e valutati in modo tale da non contrastare con le caratteristiche architettoniche degli edifici B4 e B5 e di quello presente nel comparto A.

3. Lotto di intervento "B3"

a) Le coperture potranno essere sistemate a "tettoverde", "ghiaietto", laterizio o similari, lastre di metallo;

b) per i rivestimenti esterni andranno privilegiati intonaci con inserimenti di rivestimenti in pietra, laterizi, legno, metalli o similari;

c) gli infissi e serramenti esterni potranno essere in legno verniciato, ovvero in materiale metallico;

d) i parapetti dei balconi/logge/coperture piane potranno essere realizzate in metallo, muratura, legno, vetro;

e) è consentita l'introduzione di elementi frangisole;

f) per le opere di finitura (copertine, soglie, scossaline, ecc.) è consentito l'uso di pietra, metallo, legno o similari;

g) è ammesso l'utilizzo di ampie vetrate, principalmente al piano terra, in funzione anche delle destinazioni d'uso previste;

h) sono ammesse pensiline, eventuali cornici di coronamento, sbalzi altri elementi costruttivi purchè realizzati con metodologie e materiali che non turbino l'impostazione generale del progetto;

i) gli elementi cromatici ed i materiali di finitura esterna dovranno essere proposti e valutati in modo tale da non contrastare con le caratteristiche architettoniche degli edifici B4 e B5 e di quello presente nel comparto A.

4. Lotto di intervento "B4"

Per tale edificio l'intervento dovrà essere limitato al restauro e risanamento conservativo vista la qualità architettonica dell'edificio liberty ancora integra; in particolare:

a) la progettazione dovrà avvenire in maniera unitaria, anche se l'intervento dovesse essere attuato per successivi stralci funzionali. Il progetto dovrà essere corredato da adeguati particolari e da campionature di materiali fornendo anche dei rendering;

b) si dovrà porre attenzione al ripristino delle formelle decorate dell'edificio B4;

c) ad eccezione del fronte su Via dell'Ospedale, sulle facciate sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle esistenti ritenute necessarie per le nuove funzioni dell'edificio, le quali potranno essere realizzate a condizione che le soluzioni adottate non turbino l'equilibrio delle facciate stesse;

d) i terminali pluviali potranno essere in ghisa;

e) gli intonaci esterni (nuove porzioni e parti ripristinate) dovranno essere della stessa tipologia, ovvero tipologia compatibile, di quelli attuali

f) le tinteggiature saranno realizzate con prodotti traspiranti (tinte a calce, ai silicati o prodotti analoghi) che presentano elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV e di permeabilità al vapore acqueo;

g) potranno essere proposti i colori originari delle tinteggiature e/o valutati altri purchè non ne turbino l'equilibrio e siano consentiti

h) gli infissi e serramenti esterni potranno essere in legno verniciato, ovvero in materiale metallico;

i) sarà consentito l'uso dell'acciaio per tutte le eventuali opere di consolidamento in base ad esigenze tecniche che emergessero in sede di progetto definitivo ed esecutivo;

l) è consentito l'uso del legno per strutture portanti e secondarie orizzontali e di copertura;

m) è ammesso il calcestruzzo armato per scopi strutturali laddove per norma o per esigenze costruttive risulti necessario.

Le disposizioni che precedono si rendono applicabili nella misura in cui risultino coerenti con quelle di cui alla DGR 420/2007 previa documentata dimostrazione sulla base degli elaborati prescritti dal richiamato atto regionale.

5. Lotto di intervento "B5"

Per tale edificio è prevista la ristrutturazione edilizia e pertanto si rimanda alle definizioni contenute nella tavole P/B_5, in particolare:

a) si dovrà porre attenzione al ripristino delle formelle decorate dell'edificio B4;

b) sulle facciate (originarie e di nuova esecuzione) sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle esistenti ritenute necessarie per le nuove funzioni dell'edificio, le quali potranno essere realizzate a condizione che le soluzioni adottate non turbino l'equilibrio delle facciate stesse;

c) i terminali pluviali potranno essere in ghisa;

d) gli intonaci esterni (nuove porzioni e parti ripristinate) dovranno essere della stessa tipologia, ovvero tipologia compatibile, di quelli attuali;

e) è ammessa la realizzazione di uno zoccolo rivestito in pietra;

f) le tinteggiature saranno realizzate con prodotti traspiranti (tinte a calce, ai silicati o prodotti analoghi) che presentano elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV e di permeabilità al vapore acqueo;

g) potranno essere proposti i colori originari delle tinteggiature e/o valutati altri purchè non ne turbino l'equilibrio e siano consentiti

h) gli infissi e serramenti esterni potranno essere in legno verniciato, ovvero in materiale metallico;

i) sarà consentito l'uso dell'acciaio per tutte le eventuali opere di consolidamento in base ad esigenze tecniche che emergessero in sede di progetto definitivo ed esecutivo

l) è consentito l'uso del legno per strutture portanti e secondarie orizzontali e di copertura;

m) è ammesso il calcestruzzo armato per scopi strutturali laddove per norma o per esigenze costruttive risulti necessario;

n) gli interventi per il trattamento delle facciate dovranno essere limitati a quelli consentiti dalla DGR 420/2007 in funzione della classificazione dell'edificio risultante dalla schedatura predisposta in base alle disposizioni del medesimo atto regionale.

Art. 19 - Arredo generale degli spazi esterni

1. È consentito un arredo temporaneo purchè non vengano alterati i principi ordinatori del progetto e non vengano scominate o modificate le destinazioni d'uso delle singole aree.

2. Per arredo generale si intende:

a) sistemazione, secondo l'ordito o la logica individuata dal P.A./B o secondo esigenze

temporanee, di elementi funzionali per consentire un regolare uso degli spazi o la messa a dimora di oggetti di abbellimento e di divertimento, anche limitatamente alle parti inerenti le strutture già realizzate e consistenti in (i) elementi di arredo fisso come fontane, panchine in blocchi di pietra o calcestruzzo, aiuole, oggetti di abbellimento, (ii) elementi di arredo mobili come panchine asportabili, tavoli, cestini immondizie, eventuali transenne temporanee ecc.

b) sistemazione generale a verde: giardini, piantumazioni, metodi e tecniche di coltivazione, effetti scenografici, percorsi e soste ecc.

c) impianto di illuminazione generale per i quali non vengono fissati schemi rigidi esecutivi; il P.A./B prevede un'ipotesi di illuminazione generale dei luoghi (illuminazione pubblica) che potrà essere meglio approfondito e dettagliato in sede di arredo degli spazi (verde, percorsi privati, eventuali porticati....).

3. I parcheggi a raso e la nuova viabilità interna dovranno essere realizzati in asfalto, basoli di cemento, autobloccanti in cemento, in pietra e similari

4. Gli spazi verdi pubblici o quelli resi dal progetto di pubblica utilità devono essere trattati con essenze idonee al sito, evitando addensamenti di piante di alto fusto dove necessiti la conservazione della visibilità.

5. Sono ammessi piccoli riporti di terreno rispetto al piano di campagna-strada.

6. Per quanto concerne le definizioni e le modalità attuative e realizzative delle opere di cui al presente articolo si faccia riferimento ai precedenti articoli 14 e 15.

[Art. 20 - Sistemi rinnovabili]

Soppresso

Art. 20bis - Norme finali

1. I manufatti per gli impianti tecnologici dovranno essere inseriti, di norma, all'interno delle sagome di massimo ingombro ovvero nello spazio interrato espressamente destinato a tale funzione. La valutazione della loro consistenza avverrà secondo criteri e parametri stabiliti dal Regolamento Regionale 3/11/2008, n. 9. Per quanto riguarda le cabine dei fornitori di servizi pubblici si applica quanto previsto dall'articolo 28, comma 4, delle NTA del PRG '97. Il progetto che definisce ubicazione e consistenza deve essere inserito in quello delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il progetto delle opere di urbanizzazione e/o quelli dei singoli edifici, anche nel caso di stralci, dovranno essere corredati dallo studio del clima acustico.

3. Nella redazione dei progetti e nell'esecuzione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dagli articoli 12 e 13 della l. r. 28/2001, relative all'abbattimento delle specie vegetali esistenti e, in fase di richiesta del titolo abilitativo, per l'attuazione del comparto B o di eventuali tralci degli edifici, dovrà essere predisposto un elaborato di dettaglio relativo all'impianto delle nuove essenze da cui si evidenzino, chiaramente, le superfici libere da impermeabilizzazione intorno all'albero, le dimensioni degli alberi messi a dimora, le distanze dalle strutture esistenti e di progetto e le eventuali interferenze con i sottoservizi esistenti o di progetto. La scelta delle alberature da porre a dimora dovrà essere effettuata tra le essenze autoctone tipiche del territorio umbro.

4. Gli elaborati allegati alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi, oltre alla documentazione minima obbligatoria prevista dalla vigente regolamentazione, dovranno comprendere quello relativo al bilancio tra materiali di scavo e riporto, con relativa caratterizzazione ed individuazione della destinazione finale dei materiali in eccesso; in particolare dovrà essere garantito il rispetto delle finalità e procedure di cui all'art. 186 del D. lgs. 152/2006 e s.m.i..

5. Durante l'esecuzione delle opere di demolizione dovranno essere previste e attuate specifiche azioni per il contenimento delle polveri e dei rumori; al riguardo dovrà essere predisposto uno specifico elaborato da allegare all'istanza per il titolo abilitativo necessario per le ridette demolizioni.

6. Gli eventuali parcheggi di superficie dovranno essere realizzati nel rispetto del D. M. 5/11/2001;

7. I progetti edilizi dovranno recepire tutte le prescrizioni e indicazioni risultanti dagli studi idraulici; in aggiunta, per i piani interrati, la protezione delle rampe di accesso e l'altezza delle prese d'aria dovranno essere dimensionate sulla base di calcoli idraulici valutando un Tr superiore a 50 anni e, comunque, a favore della sicurezza. A tal fine lo studio idraulico, da allegare al progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere integrato con una modellazione della piena per un Tr=200 al fine di una corretta valutazione del tirante idraulico in presenza del nuovo assetto; per le conclusioni valgono le medesime prescrizioni di cui al precedente periodo.

8. Prima della richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e/o per la realizzazione degli edifici, si dovranno eseguire i necessari approfondimenti geologici e geotecnici, le cui risultanze dovranno essere, documentatamente, recepite negli elaborati progettuali.

9. Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi, dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico - artistico o archeologico, è fatto obbligo al proprietario, al committente, al costruttore o al direttore dei lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'articolo 5 della l. r. 3/11/2004, n. 21, di darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale ed alla Soprintendenza competente per territorio.

10. L'esecuzione dei lavori dovrà essere, contestualmente, sospesa fino all'ottenimento del nulla osta o di altro provvedimento, comunque denominato, che ne abiliti la ripresa. Il mancato rispetto delle condizioni eventualmente poste per tale finalità, si sostanzierà come un'esecuzione in totale difformità dal titolo.