



COMUNE DI FOLIGNO

Provincia di Perugia

Committente

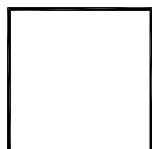
RIBES Costruzioni S.n.c.
M.G. Immobiliare di Marzioli G. S.r.l.

Oggetto

- VARIANTE -

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
DELL'AMBITO N. 14 "I MARCHISELLI"
DI INIZIATIVA PRIVATA
IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. '97

Elaborato



Descrizione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Commessa

Marzo 2006

Documento

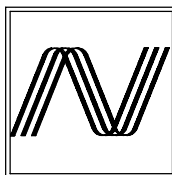
Scala

1:1000

Foglio

Il progettista

Progettazione Impianti Tecnologici
Dott. Ing. Crispoldo Nalli
Via Gran Sasso n°25
06034 Foligno TEL/FAX 0742/21696
e-mail: stnalli@tiscalinet.it



ING. NALLI

| Revisione | Data | Descrizione | Redatto | Approvato |
|-----------|------|-------------|---------|-----------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

SOMMARIO

| | |
|--|---|
| Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE | 2 |
| Articolo 2 COMPARTI | 2 |
| Articolo 3 LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO | 3 |
| Articolo 4 ALTEZZE E DISTACCHI | 3 |
| Articolo 5 SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI | 4 |
| Articolo 6 URBANIZZAZIONI | 4 |
| Articolo 7 CONVENZIONE | 5 |
| Articolo 8 PRESCRIZIONI EDILIZIE | 6 |
| Articolo 9 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI | 7 |
| Articolo 10 PARTICOLARI COSTRUTTIVI | 7 |
| Articolo 11 BARRIERE ARCHITETTONICHE | 7 |
| Articolo 12 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO | 8 |
| Articolo 13 NORMA DI RINVIO | 8 |

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/SUDV** (Ambito di Strutturazione Urbana a Dominante Verde) denominata **Ambito n. 14 "Marchisielli"**.
2. Lo strumento attuativo dettaglia le previsioni contenute sia nel Foglio Normativo che in quello Prescrittivo.
3. 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. Le aree demaniali ubicate all'interno del comparto oggetto delle presenti norme non concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria. La potenzialità insediativa (SUC) risultante dal "Foglio Normativo", pari a mq. 11.471 è, comunque, predeterminata e stabilita in valore assoluto.

**Articolo 2
COMPARTI**

1. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la suddivisione di n. 4 **COMPARTI** di cui n. 2 destinati ad **Edilizia Residenziale privata**, uno destinato ad **Edilizia Residenziale Pubblica** ed uno destinato ad **Edilizia Residenziale mista (parte privata e parte mista)**.
2. I comparti e la SUC massima realizzabile in ciascuno di essi sono i seguenti:
COMPARTO N. 1 (Edilizia residenziale privata)
Composto da n. 8 lotti per una SUC totale di mq. 3.250,00;

COMPARTO N. 2 (Edilizia residenziale privata e pubblica)
Composto da n. 6 lotti per una SUC totale di mq. 3.273,00;

COMPARTO N. 3 (Edilizia residenziale pubblica e privata)
Composto da n. 6 lotti per una SUC totale di mq. 1.956,00;

COMPARTO N. 4 ((Edilizia residenziale pubblica e privata)
Composto da n. 4 lotti per una SUC totale di mq. 2.288,00.
3. All'interno di ogni comparto è consentita una modesta traslazione della SUC individuata per ciascun lotto ferma restando quella totale ammessa e purché si tratti di intervento unitario. La traslazione non potrà superare il venti per cento. In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno il settanta per cento della SUC consentita anche a seguito delle ammesse traslazioni.

Articolo 3

LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO

1. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti.
2. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole grafiche e dalle presenti N.T.A.
3. Lo schema distributivo dei lotti è da ritenersi vincolante solo per quanto riguarda la SUC massima realizzabile fatto salvo quanto disposto all'articolo 2, co. 3.
4. Le tipologie edilizie, indicate nella tavola 2, sono da considerarsi come riferimento. In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia consentita con ampia facoltà per i progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto delle distanze e della SUC ammessa.
5. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola 2 che individua l'area massima occupabile con l'edificazione; è tuttavia consentita l'edificazione a confine tra due lotti, purché si tratti di un intervento unitario.
6. Le destinazioni previste per la globalità di un comparto dovranno trovare puntuale distribuzione e collocazione secondo i criteri stabiliti dal presente articolo per la traslazione delle SUC con esclusione del limite percentuale.

Articolo 4

ALTEZZE E DISTACCHI

1. L'altezza massima consentita risultante dagli elaborati di progetto viene valutata ai sensi dell'articolo 8, comma 1, 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 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 N.T.A. del P.R.G.97.
4. Le superfici interrato possono essere previste con un distacco minimo di 1.50 ml. dal confine con altri lotti o con spazi destinati a verde pubblico e di metri 3,00 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. Per destinazione del lottizzante o per convenzione registrata e trascritta tra le parti il distacco dai confini delle superfici interrato può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine.
6. Per gli edifici fuori terra dovrà essere rispettato il distacco di ml. 10 tra pareti prospicienti.

Articolo 5 SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI

1. Le aree scoperte interne ai singoli lotti edificatori dovranno essere sistemate sulla base di un progetto che costituirà parte integrante del progetto di utilizzazione edificatoria.
2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti di utilizzazione edificatoria, dovranno prevedere sistemazioni a verde con messa a dimora di alberature di essenza autoctone e 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 delle recinzioni di ogni lotto.
4. I contatori delle utenze e delle forniture di fluidi energetici (gas metano, acqua, etc...) dovranno essere posti al limite di proprietà dell'edificio 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 ai lotti sono quelli previsti nelle tavole di progetto ma, a seconda dello sviluppo dei progetti edilizi potranno essere eliminati, aumentati o traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni, fermo restando il limite massimo di 2 ogni lotto e le prescrizioni previste nella tav. 2.
6. Le caratteristiche costruttive delle strade private previste negli elaborati grafici 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 6 URBANIZZAZIONI

1. Gli elaborati grafici definiscono i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria e costituiscono il progetto preliminare. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di uno o più permessi di costruire in base ai progetti esecutivi che saranno sottoposti all'esame ed all'approvazione degli uffici dell'Area LL.PP. come meglio dettagliato nella convenzione.
2. L'utilizzazione edificatoria dei comparti indicati negli elaborati grafici è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere primarie connesse funzionali a ciascun comparto. Restano ferme le modalità esecutive stabilite nella convenzione da stipulare per l'attuazione di uno o più comparti.
3. Nel caso in cui un comparto funzionale risulti di più proprietari questi dovranno costituire un consorzio per l'esecuzione delle opere individuate come funzionali per quel comparto. L'esecuzione può avvenire anche da parte di quei proprietari che rappresentino, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore di quel comparto e a detti proprietari faranno carico le spese per eventuali espropri da eseguire a cura del Comune.

4. I proprietari non aderenti al consorzio sono tenuti a corrispondere un contributo di costruzione sulle opere primarie pari al costo delle urbanizzazioni eseguite. Il Comune una volta introitato tale importo lo restituirà ai soggetti che hanno eseguito le urbanizzazioni fatta eccezione per la quota corrispondente all'incremento generale dell'utenza. In luogo di tale procedimento può essere prodotta dichiarazione liberatoria da parte dei soggetti esecutori delle opere di urbanizzazioni. Per quanto attiene il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione si applicano le disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 7 CONVENZIONE

1. Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo in materia di comparti funzionali la convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori, le categorie di opere di urbanizzazione primaria che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e la modalità di cessione gratuita al Comune.
2. La convenzione concernente la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo riferita ad uno o più comparti dovrà essere sottoscritta dai soggetti attuatori entro un anno dalla notifica dell'avvenuta approvazione dello strumento attuativo fermo restando quanto previsto in materia di urbanizzazioni dal precedente articolo 6.
3. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, dare corso all'attuazione del piano ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal comma quarto e seguenti dell'articolo 23 della Legge 1150 del 1942.
4. Contestualmente alla sottoscrizione delle convenzioni gli obbligati dovranno prestare fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale, ciascun proprietario per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa a lui carico in base alle superfici potenziali assegnate ad ogni singolo lotto.
5. La manutenzione delle strade private previste nello strumento attuativo è a carico dei frontisti e, salvo diversa disposizione del soggetto attuatore che garantisca comunque la manutenzione, nei contratti di vendita o nei regolamenti di condominio dovrà essere inserita una specifica disposizione per detta manutenzione.
6. Entro il termine di cui al precedente comma 2 si dovrà procedere alla definizione dei rapporti tra il Comune ed il soggetto proponente affinché la convenzione di cui al presente articolo possa recepire e disciplinare tali rapporti patrimoniali.

Articolo 8 PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Il Piano Attuativo per la realizzazione dell'Ambito n. 14 Marchisielli, si pone l'obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia del capoluogo.
2. La progettazione e l'edificazione, per il raggiungimento degli obiettivi sopra citati, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. nei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq . di SUC realizzata;
 - b. le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che al piano terra;
 - c. le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale, parcheggi, verde pubblico), devono presentare carattere unitario, da documentare mediante inserimento nel progetto edilizio, ed essere eseguite in muratura con eventuale parte terminale in ferro verniciato e 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 delle opere di urbanizzazione;
 - d. prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;
 - e. è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili);
 - f. il paramento esterno, da definire in sede di progetto edilizio, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con l'Area Urbanistica Comunale perseguendo l'omogeneità almeno nell'ambito dei comparti. È consentito comunque l'utilizzo parziale di paramenti in pietra o mattone;
 - g. il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, possibilmente con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni. Per le aree dove è prevista l'edilizia residenziale pubblica sono consentite coperture anche piane.
3. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole-coppo di colore naturale o coppi vecchi di recupero.
4. È consentito l'utilizzo del legno a vista per le coperture dei portici e delle logge; in tal caso tutte le gronde dovranno essere realizzate con zampini in legno e pianelle.

Articolo 9 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di imposta degli edifici, (0.00 ml.) anche ai fini della valutazione delle altezze ai sensi del precedente art. 4, è individuata dal piano del terreno a sistemazione definitiva. Tale piano dovrà tenere conto delle prescrizioni riportate nella relazione idraulica di lottizzazione con una previsione massima di innalzamento rispetto la situazione attuale di 70 cm come da CPA nella seduta del 15.04.2009.

Al fine di limitare la movimentazione di volumi significativi di terreno e contestualmente evitare l'apporto nell'area di terreno da altro sito, si ritiene che la sistemazione definitiva dei piani di campagna possa essere prevista, per i singoli lotti, a corredo della progettazione edilizia dei fabbricati. 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.

2. Resta facoltà del progettista posizionare il primo piano interno 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 e delle prescrizioni in termini di sicurezza idraulica.

Articolo 10 PARTICOLARI COSTRUTTIVI

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso di costruire per ogni lotto dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.
2. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli 5, 8 e 9, dovranno essere indicati sui prospetti i tipi di finitura e i colori dell'edificio di progetto e di quelli circostanti eventualmente già esistenti. Qualora sia progettato l'uso di materiali non indicati, ma non esclusi, negli articoli anzidetti dovranno essere, inoltre, prodotti per l'approvazione gli eventuali particolari costruttivi e descritti, o documentati, i materiali che si intende porre in opera.

Articolo 11 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 visitabilità degli edifici.

Articolo 12 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano Attuativo per l'**Ambito n. 14 "Marchisielli"**, di 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 13 NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G. '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, ferma restando la consistenza degli stessi, potranno essere richieste ed approvate senza che possano essere formulate obiezioni od 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 varianti 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 da suoi aventi causa a ciò autorizzati. Non possono essere oggetto di variante al Piano Attuativo le aree destinate alla circolazione stradale previste nel Foglio Prescrittivo dell'Ambito in quanto tale fatto comporta variante allo strumento urbanistico generale. Sono invece consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedano modeste variazioni alla conformazione degli spazi non destinati all'edificazione secondo le schede d'Ambito ferma 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:
 - a) 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 3;

- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni ad un comparto e, nel caso di proprietari diversi, previa convenzione registrata e trascritta;
 - c) lo spostamento dei passi carrai ove previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;
 - d) 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 stabilita dalla legislazione vigente.
6. Lo strumento attuativo disciplinato dalle presenti N.T.A. 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.

