

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

via Umberto I n.7 - 06034 Foligno (PG) • tel-fax:0742/342427 • e-mail:faustmar@tin.it

COMMITTENTI:

ZIPOLI MARIA ANTONIETTA

Zipoli MARIA Antonietta

OGGETTO

**PROGETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO
DELL'AMBITO N.33 - "FLAMINIA 1"
NEL P.R.G. DEL COMUNE DI FOLIGNO**

PROGETTISTA

ING. FAUSTO MARIOTTI

COLLABORATORE

GEOM. STEFANO MARIOTTI

ELABORATO

9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

EMESSO/AGG.TO

DATA

RIF.

LUG. 2001

9U101

DIC. 2002

9U101-A



ALLEGATA ALLA DETERMINAZIONE

N. 4318 DEL 11-8-03

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.
N. 72 del 22.05.03

APPROVATO CON DELIBERA C.C.
N. 155 del 13.11.2003

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO N.33 "FLAMINIA 1" NEL
PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FOLIGNO**

Proprietà: Zipoli Maria Antonietta

SOMMARIO

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO	2
ARTICOLO 2 - LEGISLAZIONE E NORMATIVA.....	2
ARTICOLO 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO.....	2
ARTICOLO 4 - DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE EDILIZIE CONSENTITE NELL'AMBITO	3
ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI	4
ARTICOLO 6 - AREA DI MASSIMO INGOMBRO DEI FABBRICATI E QUOTE DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI	5
ARTICOLO 7 - ALTEZZE E DISTACCHI	5
ARTICOLO 8 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE RECINZIONI	6
ARTICOLO 9 - NORME PER L'EDIFICAZIONE E ARREDO EDILIZIO.....	7
ARTICOLO 10 - NORMA DI RINVIO.....	7

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DEL PIANO DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'Ambito n.33 "Flaminia 1", individuato nel Piano Regolatore Generale '97 del Comune di Foligno.
2. Le N.T.A. fanno riferimento al progetto urbanistico di dettaglio redatto per l'attuazione del citato Ambito.

ARTICOLO 2 - LEGISLAZIONE E NORMATIVA

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel progetto urbanistico di dettaglio e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo. Sono fatte salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie, nonché a tutela dell'ambiente e della salute, ancorché non espressamente richiamate nelle presenti N.T.A.

ARTICOLO 3 - ELENCO DEGLI ELABORATI DI PROGETTO

1. Il presente Piano di attuazione dell'Ambito n.33 "Flaminia 1" è disciplinato dal progetto urbanistico di dettaglio costituito dai seguenti elaborati:
 - El.1 Stralcio di P.R.G. '97 - Estratto di mappa catastale
 - El.2 Elaborati prescrittivi del disegno di suolo di progetto - P.R.G. '97
 - El.3.1 Stato attuale - Rilievo plano-altimetrico
 - El.3.2 Stato attuale - Rilievo fotografico
 - El.4 Ipotesi planivolumetrica
 - El.5 Individuazione parametri urbanistici, edilizi e viabilità
 - El.6 Quotatura aree
 - El.7.1 Profili 1-2
 - El.7.2 Profili 3-4-5-6
 - El.8.1 Servizi tecnologici - Rete di fognatura pluviale
 - El.8.2 Servizi tecnologici - Rete di fognatura nera
 - El.8.3 Servizi tecnologici - Rete Enel, rete Telecom, Illuminazione pubblica
 - El.8.4 Servizi tecnologici - Rete di fornitura idrica, rete di fornitura gas metano
 - El.8.5 Servizi tecnologici - Particolari costruttivi tipo
 - El.9 Norme tecniche di attuazione
 - El.10 Relazione tecnica illustrativa

**ARTICOLO 4 - DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE EDILIZIE CONSENTITE
NELL'AMBITO**

1. Le aree presenti nell'Ambito sono caratterizzate secondo le seguenti destinazioni d'uso (cfr. elab. 6.1):
 - a. Aree per edilizia residenziale ed attività terziaria ad essa compatibile (commerciale e pubblico esercizio)
 - b. Aree per parcheggi pubblici
 - c. Aree per verde pubblico
 - d. Aree con sistemazioni vegetazionali di arredo e di mitigazione ambientale
 - e. Aree per strade pubbliche e relative sistemazioni di corredo
 - f. Aree per strade private e relative sistemazioni di corredo e parcheggi privati
 - g. Aree di verde privato.
2. Nella tabella inserita nell'elaborato 5 sono indicate, per ogni singolo lotto, la destinazione urbanistica, la superficie del lotto (edificabile e non edificabile), la S.U.C. e la massima altezza dell'edificato.
3. Sono escluse destinazioni diverse da quella strettamente residenziale (R1) per tutti i lotti fatta eccezione per il lotto n.18 come specificato nel successivo comma.
4. Nel lotto contraddistinto nei grafici di progetto con il numero 18 sono consentite le seguenti destinazioni:
 - Residenziale (R1);
 - Commerciale (C1) ammessa in misura non superiore al 5% della S.U.C. massima complessiva prevista per l'Ambito;
 - Attività terziaria di pubblico esercizio (PE2 - PE3 - PE4) ammessa in misura non superiore al 5% della S.U.C. massima complessiva prevista per l'Ambito.Tali destinazioni potranno essere presenti anche in quota parte nell'edificazione realizzabile su tale lotto e comunque fino alla concorrenza della S.U.C. ad esso attribuita dal presente Piano.
5. Nell'Ambito è consentita l'edificazione con la tipologia dell'edificio "isolato" con una o più unità immobiliari, fatte salve le possibilità di cui al comma seguente, per le quali si configura anche la tipologia a schiera.
6. All'interno dei tre isolati - dal lotto 1 al lotto 11, dal lotto 12 al lotto 17 e dal lotto 18 al lotto 22 - perimetrati dalla viabilità dell'Ambito è consentito:
 - a. trasferire la S.U.C. attribuita ai lotti (cfr. elaborato 5) coinvolgendo in un progetto unitario gli edifici interessati dal trasferimento;
 - b. spostare i confini interni dei lotti fermo restando l'ingombro complessivo degli isolati di cui sopra;
 - c. aggregare più lotti, fino ad un massimo di quattro, cumulando le S.U.C. ad essi attribuiti ed accorpendo parzialmente o complessivamente gli edifici.L'edificazione conseguente alle possibilità consentite nel presente comma è comunque soggetta alle prescrizioni normalmente previste per le altezze massime, i distacchi e l'accesso alla viabilità.

ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Le opere di urbanizzazione pubbliche sono a carico solidale del proprietario delle aree incluse nell'Ambito e la loro realizzazione precede l'utilizzazione edificatoria delle aree. Esse potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempre che ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del presente Piano.
2. Il rilascio delle concessioni edilizie in seno al lotto è subordinato al rilascio della concessione edilizia afferente le opere di urbanizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione pubbliche sono eseguite in conformità agli schemi allegati al progetto urbanistico di dettaglio dell'Ambito, da precisare con un progetto esecutivo da assoggettare a concessione edilizia e da eseguire sotto la vigilanza degli Uffici Tecnici Comunali. Sono ammesse modeste varianti ai tracciati stradali ed agli ingombri delle aree per standards ferma restando la consistenza minima obbligatoria.
4. Le opere ultimate dovranno essere collaudate a spese e cura del proprietario delle aree incluse nell'Ambito.
5. Il Comune in caso di mancata o incompleta attuazione delle opere di urbanizzazione, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse, previa acquisizione delle aree occorrenti, ed a spese del proprietario.
6. Il proprietario delle aree incluse nell'Ambito ha facoltà di non realizzare in parte o nel totale le opere corrispondenti allo standard di parcheggio pubblico relativo alle attività non residenziali consentite nel lotto n.18 di cui all'art.4 comma 4, alle seguenti condizioni:
 - a. l'area destinata al soddisfacimento di tale standard è comunque ceduta gratuitamente al Comune di Foligno;
 - b. la quota di parcheggio pubblico in questione va prevista nel progetto delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 3, fatto salvo quanto previsto al successivo punto c;
 - c. il proprietario delle aree incluse nell'Ambito, potrà formalmente precisare l'articolazione delle destinazioni previste nel citato lotto n.18 e quindi, definita l'esatta entità delle corrispondenti opere di parcheggio pubblico, potrà richiedere di adeguare corrispondentemente il progetto infrastrutturale.
 - d. ove, in epoca successiva, fosse mutata in aumento la destinazione non residenziale del citato lotto n.18, fermi restando i limiti posti su di esso dal presente Piano, sono a carico del proprietario del lotto stesso gli oneri per la realizzazione delle opere di parcheggio pubblico in adeguamento dello relativo standard. Tale adeguamento è assoggettato a concessione edilizia e va eseguito sotto la vigilanza degli Uffici Tecnici Comunali.
7. Le aree destinate a sistemazione del verde stradale ed i parcheggi devono essere progettate con opportune soluzioni di arredo a carattere unitario.
8. I dislivelli di quota tra la sede stradale e le aree pubbliche adiacenti devono essere normalmente raccordati con profilature del terreno evitando quanto più possibile la realizzazione di pareti di contenimento del terreno che, ove consentito, dovranno presentare finiture in pietra o materiali paesaggisticamente compatibili al contesto.

9. All'incrocio della viabilità pubblica interna all'ambito con la via Flaminia Vecchia, il P.R.G. del Comune di Foligno prevede la realizzazione di un'intersezione a "rotatoria" le cui caratteristiche, ed in particolare l'effettivo ingombro, saranno definite dall'Amministrazione Comunale.
10. Le opere di urbanizzazione private ed in particolare la viabilità privata interna ai lotti sono precisare con un progetto di dettaglio da assoggettare a concessione edilizia. Sono ammesse modeste varianti ai tracciati stradali ed agli ingombri delle aree.

ARTICOLO 6 - AREA DI MASSIMO INGOMBRO DEI FABBRICATI E QUOTE DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. Gli elaborati grafici individuano le aree di massimo ingombro edificabile (cfr. elaborato 5).
2. L'area di massimo ingombro dei fabbricati individua l'area all'interno della quale potrà avvenire l'edificazione, ferma restando la SUC consentita. Possono eccedere da tale area gli aggetti e le sporgenze che abbiano solo fini estetici e/o i condotti e le canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.
3. La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite, deve essere tale da consentire lo scolo delle acque e comunque non deve eccedere i 50 cm rispetto alla quota dell'asse della strada interna di lottizzazione. Per gli edifici d'angolo si fa riferimento alla media delle quote dei due fronti stradali.
4. Le sagome di ingombro dei fabbricati nonché la loro posizione, derivabile dall'ipotesi planivolumetrica riportata nell'elaborato 4, hanno valore puramente indicativo.

ARTICOLO 7 - ALTEZZE E DISTACCHI

1. L'altezza massima realizzabile degli edifici non deve essere superiore a m 7.50 rispetto al nuovo piano di campagna fissato nel presente piano.
2. L'altezza massima può essere superata da particolari elementi architettonici di arredo edilizio (portali, lucernari, ecc..) purché espressamente previsti nel progetto da sottoporre ad approvazione per il rilascio del titolo abitativo.
3. Gli impianti, i condotti ed i sistemi tecnologici non rientrano nel computo delle altezze.
4. I distacchi dei fabbricati dai confini dei lotti ove ricadono, come individuato nell'elaborato 5, non devono essere inferiori a m 5.00 per la parte fuori terra.
5. Dovrà essere rispettato il distacco di m. 10.00 tra pareti prospicienti dei fabbricati, salvo l'edificazione in aderenza o in comunione.

ARTICOLO 8 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE RECINZIONI

1. Le aree scoperte interne ai singoli lotti dovranno essere sistemate secondo un elaborato che costituirà parte integrante del progetto presentato per il rilascio del titolo abitativo.
2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti architettonici, dovranno prevedere sistemazioni a parcheggi ed a verde. Per quanto attiene il verde è consentita la messa a dimora di specie autoctone, nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade. Dovrà inoltre essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche.
3. Nel caso di realizzazione di parcheggi privati da assoggettare all'uso pubblico dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di sicurezza, segnaletica orizzontale e verticale e superamento delle barriere architettoniche.
4. Ogni lotto dovrà essere dotato di fognatura nera e fognatura pluviale separate, ciascuna con pozzetto di recapito finale da allacciarsi al rispettivo collettore pubblico.
5. Sono vietati gli accessi carrabili dei lotti direttamente sulla strada pubblica esterna di scorrimento. Nell'elaborato 5 si precisano le posizioni consigliate, ma non obbligatorie, di tali accessi sulla viabilità privata interna. Ogni accesso dovrà inoltre presentare un apprestamento in piano non inferiore a 4 m sull'immissione alle carreggiate della viabilità.
6. Le recinzioni dei lotti poste lungo i fronti stradali devono presentare carattere unitario rispettando le caratteristiche che seguono (cfr. elaborato 8.5):
 - a. Basamento in c.a. (adeguatamente conformato) emergente 15 cm dal piano finito (p.f.) del marciapiede stradale.
 - b. Parete intonacata e tinteggiata, tale da portare la recinzione ad un'altezza dal p.f. del marciapiede stradale non inferiore ad 80 cm e non superiore a 180 cm. E' compreso lo spessore della copertina sommitale da realizzare con piastrelle di laterizio non aggettanti rispetto al filo esterno della parete.
 - c. Inferriata metallica verniciata sommitale, non obbligatoria, tale da portare la recinzione ad un'altezza dal p.p.f. del marciapiede stradale fino ad un massimo di 180 cm.Le caratteristiche sopra elencate valgono anche per le situazioni in cui il marciapiede stradale si trova a quota inferiore a quella del terreno interno ai lotti.
Soluzioni lievemente alternative a quanto sopra specificato, adeguatamente motivate, potranno essere in ogni modo essere ammesse in sede di rilascio del titolo abitativo.
7. L'altezza e la conformazione delle recinzioni sui fronti stradali deve essere particolarmente curata in corrispondenza di curve ed incroci per facilitare la visibilità al traffico veicolare.
8. In corrispondenza delle recinzioni tra proprietà private è consentito un salto di quota del piano di campagna non superiore a 60 cm.
9. Prima del rilascio del Certificato di Abitabilità, dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne indicate nel progetto architettonico.

ARTICOLO 9 - NORME PER L'EDIFICAZIONE E ARREDO EDILIZIO

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio della concessione edilizia per ogni lotto dovrà comprendere, adeguatamente rappresentati, le specifiche esecutive degli edifici e delle aree esterne.
2. Le finiture esterne degli edifici dovranno essere di norma realizzati con intonaco ovvero mattoni facciavista ovvero pietra locale.
3. Le colorazioni dei paramenti murari intonacati dovranno essere scelte nella gamma cromatica storicamente adottata in loco e saranno preventivamente approvate dal competente ufficio comunale.
4. I serramenti dovranno essere in legno con essenza a vista ovvero verniciati con tinte storicamente adottate nel territorio folignate. Gli oscuramenti esterni, ove presenti, dovranno essere del tipo a persiana. E' consentito, su motivata richiesta e parere favorevole della Commissione Edilizia, l'impiego di serramenti di altro materiale.
5. Gli edifici dovranno essere coperti, di norma, con tetti a due o più falde piane riunite a colmo.
6. La pendenza delle falde non deve superare il 35%. Coperture a terrazzo sono consentite per zone limitate dell'edificio, quando siano armonicamente inserite nel contesto architettonico. Sono esclusi gli abbaini.
7. Il manto di copertura delle falde dei tetti deve essere realizzato con coppi di laterizio nelle colorazioni storiche locali. Su motivata richiesta e parere favorevole della Commissione Edilizia, è consentito l'impiego di tegole. E' consentita inoltre l'installazione di pannelli solari in copertura purché in essa correttamente inseriti e comunque da sottoporre ad approvazione.
8. Sono ammesse le utilizzazioni dei sottotetti.
9. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere integralmente applicata, sia per gli spazi esterni che per quelli interni, la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 10 - NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G., al Regolamento Edilizio vigente al momento della richiesta di edificazione, nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti ammessi nell'Ambito 33 "Flaminia 1".

Foligno, dicembre 2002