

COMUNE DI FOLIGNO

AMBITO n°31 – “VILLA RONCALLI”

Zona “UT/SLR” – area di primo impianto residenziale

PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(TESTO COORDINATO)

Committente: SETTIMI CASA S.r.l.

Progettisti: Arch. Mauro MAZZOLINI

Geom. Francesco PROCOPIO

Agg: Novembre 2004

Modificate: Luglio 2005

APPROVATO CON DELIBERA C.C.
N. 56 del 13/05/2005

INDICE:

- ARTICOLO N° 1 - DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE**
- ARTICOLO N° 2 - LEGISLAZIONE E NORMATIVE**
- ARTICOLO N° 3 - OBBIETTIVI E FINALITA'**
- ARTICOLO N° 4 - ELENCO DEGLI ELABORATI**
- ARTICOLO N° 5 - DESTINAZIONI CONSENTITE**
- ARTICOLO N° 6 - LOTTI**
- ARTICOLO N° 7 - STANDARDS**
- ARTICOLO N° 8 - SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE**
- ARTICOLO N° 9 - URBANIZZAZIONI**
- ARTICOLO N° 10 - CONVENZIONI**
- ARTICOLO N° 11 - GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO**
- ARTICOLO N° 12 - PRESCRIZIONI EDILIZIE**
- ARTICOLO N° 13 - QUOTA D'IMPOSTA DEGLI EDIFICI**
- ARTICOLO N° 14 - CONTRIBUTO CONCESSORIO**
- ARTICOLO N° 15 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**
- ARTICOLO N° 16 - VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO**
- ARTICOLO N° 17 - NORMA DI RINVIO**

ARTICOLO N. 1

DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

1. Il presente piano attuativo riguarda l'ambito n° 31 del P.R.G. del Comune di Foligno denominato "Villa Roncalli", precisa le indicazioni fornite nel progetto iniziale, è disciplinato dalle N.T.A. che seguono e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche:

- edilizia residenziale privata
- edilizia residenziale pubblica
- verde pubblico e privato
- parcheggio pubblico e privato
- viabilità pubblica e privata

ARTICOLO N. 2

LEGISLAZIONE E NORMATIVE

1. I Programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel presente Piano Attuativo e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nell'ambito oggetto dello strumento urbanistico attuativo.

2. Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie nonché quelle a tutela dell'ambiente e della salute nazionali, regionali, comunali, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A., alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

3. Il presente Piano Attuativo, sotto il profilo urbanistico, è stato elaborato nel rispetto delle disposizioni ed indicazioni della legislazione che segue:

- Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 02/04/68;
- Legge 22/10/71 e successive modificazioni;
- Legge Regionale 18/08/89 n. 26;
- Legge Regionale 17/04/91 n. 6;
- Legge Regionale 21/10/97 n. 31;
- Legge 06/09/97 n. 765.

ARTICOLO N. 3

OBBIETTIVI E FINALITA'

1. Gli obiettivi e le finalità del presente Piano Attuativo di iniziativa privata sono i seguenti:

- precisare le superfici reali delle aree che appartengono all'Ambito n. 31 (che sono minori di quelle catastali indicate nella scheda d'ambito del P.R.G. '97);
- confermare le prescrizioni del P.R.G. '97;
- individuazione e articolazione degli insediamenti residenziali con diverse tipologie e della S.U.C. realizzabile su ciascun lotto;
- individuazione dello spazio urbano e delle aree da cedere al Comune;
- individuazione e differenziazione dei percorsi: carrabile e pedonale;
- progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria;

ARTICOLO N. 4

ELENCO DEGLI ELABORATI

1. Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Relazione geologico-idraulica;
- Tav. 1/4 : stralcio N.C.T. – stralcio P.R.G. – elementi indicativi e prescrittivi del disegno di suolo – riepilogo della scheda d'ambito;
- Tav. 2/4 : rilievo impianti esistenti (rete acque bianche e nere, rete telefonica, rete elettrica, gasdotto, rete idrica) – piano quotato e riconfinamento – sezioni stato attuale;
- Tav. 3/4 : soluzione di assetto – scheda d'ambito aggiornata – verifica standard urbanistici;
- Tav. 4/4 : sistemazione di massima di strade (con indicazione della viabilità) e impianti (rete acque bianche e nere, rete telefonica, rete elettrica, gasdotto, rete idrica).

ARTICOLO N. 5

DESTINAZIONI CONSENTITE

1. Nel rispetto di quanto indicato nella relativa scheda d'ambito del P.R.G. '97, è consentito l'insediamento delle seguenti attività: edilizia residenziale privata (min 48%), edilizia residenziale pubblica (min 37%).

2. L'uso ammesso nei fabbricati è R1.

3. Gli usi ammessi delle aree di pertinenza sono: AP1 - AP2 - AP5.

ARTICOLO N. 6

LOTTI

1. Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto (TAV 3/4), prevede la suddivisione dell'area in n. 7 lotti per l'edilizia residenziale, che definiscono gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi.

2. Il "lotto" è stato individuato sulla base dei criteri morfologici del terreno e delle previsioni e prescrizioni del P.R.G. '97.

3. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla TAV. 3/4 e dalle presenti N.T.A..

4. Lo schema di distribuzione dei lotti risultante dalla TAV. 3/4 è da ritenersi vincolante come numero e giacitura e non anche come dimensione che sarà definita con il frazionamento che individua le aree pubbliche. Il dimensionamento dovrà essere, comunque, adeguato alla potenzialità edificatoria insediabile.

5. Non sono previsti fili fissi.

6. I tipi edilizi previsti sono così distribuiti:

- lotti 1 - 4 - 7	case uni-bifamiliari, anche a schiera	S.U.C. mq 220
- lotti 2 - 3	case uni-bifamiliari, anche a schiera	S.U.C. mq 197
- lotto 6	edificio plurifamiliare	S.U.C. mq 400
- lotto 5	edilizia residenziale pubblica	S.U.C. mq 855.20

ARTICOLO N. 7

STANDARDS

1. La S.U.C. complessiva prevista dal presente Piano Attuativo risulta essere mq 2309.20, così articolata:

- Edilizia residenziale privata	min	mq	1454.00
- Edilizia residenziale pubblica	min	mq	855.20

e pertanto, secondo quanto disposto dall'art. 62 comma 4 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. '97, gli standards da assolvere risultano essere i seguenti:

- parcheggio pubblico	mq	259.00
- verde pubblico	mq	925.00

2. Nell'elaborato grafico TAV 3/4 sono specificati i relativi calcoli analitici, le relative verifiche e la loro ubicazione all'interno delle aree da cedere al Comune.

3. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standards potranno essere oggetto di modeste variazioni.

ARTICOLO N. 8

SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE

1. In sede di attuazione del presente Piano Attuativo di iniziativa privata, i proprietari delle aree appartenenti all'Ambito n. 31 sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione gratuita del 47% della superficie totale oggetto dell'Ambito, pari a mq 11546.00.

2. All'interno di questa superficie sono stati reperiti gli standards necessari previsti dalla Legge per l'urbanizzazione dell'intera area e meglio specificati nell'elaborato grafico relativo (TAV 3/4).

3. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standards potranno essere oggetto di modeste variazioni.

ARTICOLO N. 9

URBANIZZAZIONI

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito sono a totale carico dei proprietari delle aree incluse nel piano 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 Piano.

2. Il rilascio dei permessi di costruire in seno ai singoli lotti è subordinato alla esecuzione delle O.U.P. (Opere di Urbanizzazione Primaria) in base agli stralci funzionali previsti dal progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

3. Le O.U.P. sono eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni sommarie della TAV 4/4, sarà approvato dall'Amministrazione Comunale e realizzato secondo le direttive e sotto la vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

4. Le opere ultimate per ciascuna categoria o stralcio funzionale dovranno essere collaudate a cura e spese dei proprietari delle aree interessate da un tecnico laureato scelto dal Comune fra una terna proposta dai richiedenti.

5. Per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione i soggetti attuatori, previa stipula della convenzione di cui all'art. 11, possono procedere alla costituzione di un consorzio e/o società; le spese saranno ripartite pro-quota in base alla volumetria assegnata a ciascun proprietario, ricompresa nell'Ambito n. 31. In tal caso l'intervento di urbanizzazione è consentito comunque se aderiscono i proprietari che

detengono almeno il 75% del volume previsto dall'Ambito n. 31 anche per uno stralcio funzionale.

6. Il Comune, in caso di mancata o incompleta attuazione delle O.U.P. previste dalla convenzione e previa diffida, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse con acquisizione delle aree occorrenti ed a spese dei proprietari.

7. Il Comune di Foligno si riserva la facoltà, in ogni momento, di attuare in tutto o in parte l'urbanizzazione dei lotti ricompresi nel presente Piano Attuativo, acquisendo le aree a destinazione pubblica. Nessuna indennità è dovuta ai proprietari per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione delle O.U.P. e delle attrezzature pubbliche, in quanto la loro cessione gratuita è dovuta ai sensi della legislazione vigente. I proprietari in questo caso restano obbligati a corrispondere al Comune di Foligno tutte le spese sostenute, opportunamente rendicontate, per la realizzazione delle opere e per l'attrezzamento delle aree pubbliche. I proprietari delle aree, fino a quando non avranno completamente rimborsato il Comune degli oneri sostenuti, non potranno vendere i lotti e comunque il Comune non rilascerà permessi di costruire.

8. Al fine di tenere conto della presenza del complesso contraddistinto con il Cod. 181504 nelle "Aree di interesse paesaggistico ambientale" del PTCP e denominato "Villa Roncalli", il progetto esecutivo di cui al comma 3 dovrà prevedere la messa a dimora prevalentemente di essenze arbustive nello spazio di verde; il percorso pedonale diretto al citato complesso e quello perimetrale ad esso dovranno essere realizzati con materiali adeguati alle caratteristiche storiche ed architettoniche dello stesso.

ARTICOLO N. 10

CONVENZIONI

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria interne all'Ambito, che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione e gli eventuali stralci, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e le modalità di cessione gratuita al Comune.

2. La convenzione concernente la esecuzione delle O.U.P. dovrà essere stipulata entro due anni dalla notifica della approvazione del presente Piano Attuativo ai proprietari.

3. Decorso i termini sopraindicati in assenza della stipula della convenzione, il Comune ha la facoltà a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla

esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree ed a spese dei proprietari interessati.

4. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione gli obbligati dovranno prestare fideiussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale, ciascun proprietario per un importo proporzionato alla quota delle opere che fa ad esso carico, in base alla volumetria potenziale ad esso assegnata.

ARTICOLO N. 11

GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO

1. Le aree destinate a verde e parcheggio possono essere affidate in gestione ai residenti dopo la loro sistemazione e cessione al Comune.

2. Ai fini di cui al precedente comma i proprietari delle aree, degli appartamenti, o delle case uni-bifamiliari, devono costituire obbligatoriamente un consorzio e/o società per la gestione degli spazi di verde e parcheggi.

3. Il Comune presterà la propria collaborazione per la suddetta gestione nei modi e forme da determinare nel provvedimento che definirà la concessione della gestione di detti spazi.

ARTICOLO N. 12

PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. La progettazione e l'edificazione nell'ambito del presente Piano Attuativo, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la utilizzazione/ edificatoria di un lotto deve avvenire all'interno del max ingombro individuato nell'elaborato grafico (TAV 3/4);
- b) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc;
- c) l'altezza massima consentita per gli insediamenti (già indicata nella scheda d'ambito) è di m 7.50. Possono eccedere tale altezza i comignoli, i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (così come indicato all'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. '97 relativamente all'altezza degli edifici).
- d) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, parcheggio pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura intonacata di altezza non superiore a m 1.60 dal piano stradale;

- e) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;
- f) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili);
- g) il paramento esterno degli edifici sarà intonacato e tinteggiato a calce o silicati secondo modalità e colori da concordare con il Settore Urbanistica Comunale perseguendo l'unitarietà almeno nell'ambito del lotto;
- h) il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegol-coppo di colore antichizzato;
- i) le autorimesse possono essere realizzate al piano terra, seminterrato o interrato;
- j) gli accessi carrabili devono avvenire esclusivamente dalla strada privata fatta eccezione per il lotto n. 7. Sono consentiti accessi pedonali dalla viabilità pubblica o dagli spazi di parcheggio purchè non sia compromessa la funzionalità di detti parcheggi e sia previsto idoneo marciapiede. Laddove sia dimostrata la necessità o l'assenza di soluzioni alternative funzionali possono essere accoppiati gli accessi carrabili dei lotti n. 6 e 7.
- l) la realizzazione degli edifici dovrà essere preceduta da puntuali indagini geologiche, da allegare all'istanza per il permesso di costruire, finalizzate ad individuare l'idoneo piano fondale delle strutture e l'adeguata parametrizzazione geotecnica tenendo conto del coefficiente sismico risultante dalla relazione posta a corredo dello strumento attuativo.

ARTICOLO N. 13

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di imposta degli edifici di progetto e quindi il piano di campagna a sistemazioni esterne ultimate può essere posto ad un massimo di 30 cm rispetto alla quota stradale, intesa sul punto di monta della stessa, e valutata nel punto mediano dell'edificio.
2. La quota di riferimento di progetto deve essere individuata negli elaborati di progetto dei singoli edifici e relazionata a capisaldi certi o individuabili. E' facoltà del Responsabile del procedimento disporre, in ogni momento, per effettuare verifiche e controlli di rispondenza alle disposizioni del presente articolo.

ARTICOLO N. 14

CONTRIBUTO CONCESSORIO

1. Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del presente Piano Attuativo sono soggetti al contributo per il rilascio del permesso di costruire secondo le determinazioni comunali in applicazione alla Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, con l'applicazione della riduzione al 13% per le opere di urbanizzazione primaria, essendo le stesse realizzate in proprio.

ARTICOLO N. 15

BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. In sede di progettazione architettonica esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra sia degli spazi privati che pubblici, dovrà prevedersi la eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative. Eventuali percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di m 1.50.

ARTICOLO N. 16

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alle presenti N.T.A. ha validità illimitata a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica della stessa ai proprietari delle aree.
2. Le aree destinate a verde e parcheggio pubblici, successivamente alla cessione all'Ente potranno essere affidate in gestione al consorzio dei proprietari previsto dall'articolo 11 delle NTA dello strumento attuativo con le modalità nelle stesse indicate.

ARTICOLO N. 17

NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G., al vigente Regolamento edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali.

Foligno, luglio 2005

I progettisti:

Arch. Mauro MAZZOLINI

Geom. Francesco PROCOPIO

