

PROGETTO D'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE SULL'AREA DENOMINATA " LE VIOLETTE " AMBITO N°39 DI P.R.G. PIANO ATTUATIVO CON PREVISIONE PLANIVOLUMETRICA

Committente

COOP UMBRIA CASA s.c.a.r.l.Via Armando Diaz,76
06100 Perugia
COOP UMBRIA CASA
SOCIETÀ COOPERATIVA
Via A. Diaz, 76 - 06128 PERUGIA
Albo Società Cooperative n. A146956
C. F. e P. IVA 0143629 054 6

Progettazione

Claudio Ricottini - architetto
Giorgio Vitali - geometra

Collaboratore

Maurizio Fani - architetto



Elaborazioni: Maurizio Fani - architetto

Titolo

PROGETTO URBANISTICO

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato

Commessa **01099** Fase **ESEC.** File **OTTOBRE 2006.DWG** Rif. **19** Data **OTT.2006**

Scala

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

ARAUTProgettazione 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

SOMMARIO

- Articolo 1 - Disposizioni di carattere generale ambito di applicazione
- Articolo 2 - Lotti, ingombri, fili fissi, destinazioni d'uso
- Articolo 3 - Altezze e distacchi
- Articolo 4 - Sistemazioni esterne e accessi
- Articolo 5 - Impianti tecnologici
- Articolo 6 - Urbanizzazioni
- Articolo 7 - Convenzione
- Articolo 8 - Prescrizioni edilizie
- Articolo 9 - Quota d'imposta degli edifici
- Articolo 10 - Barriere architettoniche
- Articolo 11 - Rinvenimento di elementi di interesse storico-artistico, architettonico
- Articolo 12 - Validità del piano attuativo di iniziativa pubblica
- Articolo 13 - Norma di Rinvio

Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area individuata dal P.R.G. '97 come zona UT/SLR (Ambito di Strutturazione Locale di primo impatto Residenziale) denominato n. 39 " Le Violette ".
2. Lo strumento attuativo dettaglia le previsioni contenute sia nel Foglio Normativo che in quello Prescrittivi.
3. Lo strumento attuativo individua inoltre le destinazioni d'uso ammesse. Le urbanizzazioni primarie previste costituiscono il progetto preliminare e la loro esecuzione resta subordinata all'approvazione del progetto definitivo. Lo strumento attuativo definisce solo tracciati, utilizzazioni e fattibilità per l'allacciamento alle infrastrutture generali esistenti esterne al comparto in progetto.
4. La potenzialità insediativi (SUC) risultante da 2 Foglio Normativo " , pari a mq 6407 è, comunque, predeterminata e stabilita in valore assoluto.

Articolo 2 LOTTI, INGOMBRI; FILI FISSI, DESTINAZIONI D'USO

1. Lo schema di assetto urbanistico, degli elaborati di progetto , prevede la suddivisione in n. 5 lotti.
2. I lotti e la SUC massima realizzabile in ciascuno di essi è la seguente:

Lotto n. 1 (tipologia plurifamiliare)	SUC.	1350.00 m ²
Lotto n.2 (tipologia plurifamiliare)	SUC.	1555.00 m ²
Lotto n. 3 (tipologia plurifamiliare)	SUC.	1200.00 m ²
Lotto n.4 (tipologia plurifamiliare)	SUC.	2113.79 m ²
	SUC.	6218.79 m²

3. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti.
4. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole grafiche e dalle presenti N.T.A..
5. Lo schema distributivo dei lotti è da ritenersi vincolante solo per quanto riguarda i fili fissi, ove previsti e la SUC massima.
6. Le tipologie edilizie plurifamiliari, indicate nella tabella " Utilizzazione dei lotti " dell'elaborato 04 , sono da considerarsi come riferimento. Le stesse potranno articolarsi tenendo conto delle geometrie dei lotti. In sede di redazione dei progetti edilizi è consentita ampia facoltà per i progettisti in ordine alle soluzioni da sviluppare nel rispetto dei fili fissi, delle distanze e della SUC ammessa.
7. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola 04 .
8. I fili fissi, indicati negli elaborati grafici, individuano allineamenti obbligatori sui quali si sviluppa una lunghezza minima dell'edificio pari al cinquanta per cento .
9. Possono eccedere dal filo fisso solo gli aggetti, balconi, le coperture o pensiline aventi carattere ornamentale e comunque con un aggetto non superiore a ml. 1,50; possono altresì eccedere i condotti e le canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.
10. Per tutti i lotti sono ammesse esclusivamente destinazioni residenziali.
11. Nei lotti individuati con i numeri 1 e 4 nell'elaborato grafico Tav. 4 è consentita l'edificazione con più edifici o corpi di fabbrica fermo restando le norme sui distacchi dai confini e tra i fabbricati. Nei suddetti lotti si dovrà procedere con progetto unitario che verifichi gli eventuali allineamenti e S.U.C. complessive ammesse.

Articolo 3 ALTEZZE E DISTACCHI

1. L'altezza massima consentita risultante dagli elaborati di progetto viene valutata ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera H, delle NTA del PRG '97.
2. Possono eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli elementi necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi e i volumi tecnici in genere, che dovranno però essere indicati nei progetti edilizi al fine di valutare l'armonico inserimento.
3. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle NTA del PRG '97. I distacchi dai confini, laddove non vincolanti come fili fissi vanno intesi come distacco minimo.
4. Le superfici interrate, possono essere previste con 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 interrate può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine.
6. Per gli edifici fuori terra dovrà essere rispettato il distacco di ml. 10,00 tra le pareti prospicienti.

7. Relativamente al distacco degli edifici dai corsi di acqua superficiali, fossi inrigui, ecc. le distanze quelle previste dalle norme in materia. Si potrà derogare da detti limiti subordinatamente al rilascio di parere ed autorizzazione in deroga dell'ente gestore.

Articolo 4 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 essenze 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 del lotto 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 verranno indicati nei progetti definitivi riguardanti gli insediamenti edilizi, gli stessi dovranno tenere conto delle normative in materia (codice della strada) e NTA del vigente PRG e Regolamento Edilizio.
6. Le caratteristiche costruttive delle strade private previste dovranno essere precisate nel progetto di utilizzazione del lotto o dei lotti interessati e la loro realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli edifici.

Articolo 5 IMPIANTI TECNOLOGICI

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

Articolo 6 URBANIZZAZIONI

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, sono a totale carico della proprietà delle aree incluse nel piano, la loro realizzazione potrà essere eseguita anche per stralci funzionali. Detti stralci dovranno essere individuati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per detti stralci è da intendersi la porzione minima di area nella quale eseguire la totalità delle opere di urbanizzazione.
2. Gli elaborati grafici definiscono i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria e costituiscono il progetto preliminare. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del progetto esecutivo che sarà sottoposto all'esame ed all'approvazione degli uffici dell'Area Lavori Pubblici.

3. In sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere previsti accumuli delle acque meteoriche prevenienti dalle coperture degli edifici da utilizzare per l'irrigazione delle aree verdi. Il recapito finale delle acque meteoriche sarà comunque su il fosso inriguo presente a margine del comparto .
4. L'immissione delle acque nel fosso demaniale è soggetta ad un canone emesso dall'Ente proprietario del fosso. A tal fine dovrà essere inserito nel regolamento condominiale un articolo che regoli il pagamento di tale tributo, esonerando l'Amministrazione Comunale da tale onere.
5. L'utilizzazione edificatoria dei lotti indicati negli elaborati grafici è subordinata alla rilascio del permesso a costruire afferente le opere di urbanizzazione.
6. Le opere ultimate per ciascuna categoria o stralcio funzionale dovranno essere collaudate a cura e spese della proprietà delle aree interessate da un tecnico laureato scelto dal Comune fra una terna proposta dai richiedenti, o alternativamente mediante certificazione di regolare esecuzione e conformità al progetto, emessa dal Direttore dei Lavori.
7. Il Comune, in caso di mancata o incompleta attuazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dalla convenzione e previa diffida, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse con acquisizione delle aree occorrenti ed a spese dei proprietari.
8. 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 alla proprietà per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature pubbliche, in quanto la loro cessione gratuita, è dovuta ai sensi della legislazione vigente. La proprietà in questo caso resta obbligata a corrispondere al Comune di Foligno tutte le spese sostenute, opportunamente rendicontate, per la realizzazione delle opere e per l'attrezzamento delle aree pubbliche. La proprietà delle aree fino a quando non avranno completamente rimborsato il Comune degli oneri sostenuti non potrà vendere i lotti e comunque il Comune non rilascerà le concessioni edilizie per edificare.

Articolo 7

CONVENZIONE

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primarie, interne al comparto, 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 previsioni dello strumento attuativo dovrà essere sottoscritta dal soggetto attuatore entro due anni dalla notifica dell'avvenuta approvazione dello strumento attuativo fermo restando quanto previsto in materia di urbanizzazioni dal precedente articolo 6.
3. Decorsi 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 della convenzione gli obbligati dovranno prestare fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale.

5. La manutenzione delle strade private previste nello strumento attuativo è a carico dei frontisti, nei contratti di vendita o nei regolamenti di condominio dovrà essere inserita una specifica disposizione per detta manutenzione.

Articolo 8

PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. La progettazione e l'edificazione nell'ambito del presente Piano Attuativo, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) l'utilizzazione edificatoria di un lotto deve avvenire a partire dal "filo fisso";
 - b) nei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato nella misura non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq della SUC realizzata;
 - c) le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che la piano terra;
 - d) nell'ambito dei lotti è consentita la realizzazione di superfici parzialmente o totalmente interrate per la realizzazione di locali di servizio alla residenza e garage privati. Per i locali totalmente interrati valgono le disposizioni di cui all'articolo 3 delle presenti NTA;
 - e) per l'altezza massima consentita degli insediamenti si rimanda a quanto previsto nell'art. 3 delle presenti NTA. Possono eccedere dal limite posto all'altezza massima degli edifici i camini, i volumi tecnici, l'altezza massima è elevabile a ml 12.50 per la realizzazione di altane e torrioni della superficie che non ecceda del 40% della superficie coperta dell'edificio ;
 - f) e recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale/ciclabile, parcheggi, verde pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura con eventuale parte terminale in ferro verniciato, o in ferro con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità, lo schema tipo delle recinzioni e dei raccordi sugli incroci dovrà essere inserito nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - g) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;
 - h) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione della specie non autoctone (conifere e simili);
 - i) il tipo di paramento esterno sarà definito in sede di progetto edilizio. I paramenti esterni potranno essere realizzati ad intonaco con superiore tinteggiatura o in facciavista mediante l'utilizzo di laterizi o pietrame;
 - j) le acque meteoriche provenienti dalle coperture dovranno essere conduttate in dispersione nel lotto di intervento è consentito la realizzazione di sistema di troppo pieno con immissione nel fosso irriguo presente a margine del comparto. In sede di progetto edili si dovrà prevedere l'intero sistema di smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui;
 - k) nelle aree libere dei lotti è consentita la realizzazione di attrezzature da giardino e piscine, conformemente alle previsioni del foglio normativo e nello specifico per le utilizzazioni AP1 – AP2 – AP5.
 - l) ricadendo il comparto all'interno delle aree con vulnerabilità degli acquiferi sono vietati tutti quegli interventi conseguenti alla classificazione effettuata dell'art.15 del P.T.C.P., D.P.R. 236/88, D.Lgs 152/99, LL.RR. 9/79, 52/83, 27/00.
2. I progetti edilizi dovranno rispettare per tecniche, materiali, colori, elementi architettonici e tipologie gli elementi ambientali presenti nella zona ed inoltre

dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico sotto il profilo estetico allo stato dei luoghi.

Articolo 9

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite ai sensi del precedente art. 3, è prevista pari a cm. 50 oltre la quota dell'asse della strada pubblica prospiciente, ciò al fine di garantire un corretto allontanamento delle acque meteoriche e dei reflui; 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 piano interrato di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale nel rispetto comunque delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle altezze massime consentite.

Articolo 10

BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Articolo 11

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

1. Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico-artistico o archeologico si prescrive che i Soggetti Attuatorio, l'Impresa o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'art. 6 della legge 47/85, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti.
2. Dovrà contestualmente sospendersi la esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente (art. 93 e seguenti Legge 1/6/39 n. 1089).

Articolo 12

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Il Piano Attuativo di iniziativa privata, per l'Ambito n.39 Le Violette, 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 NTA del PRG '97, al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti, al momento dell'istanza o del rilascio del titolo, nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e non residenziali.
2. Le varianti al Piano Attuativo anche relative al posizionamento degli standard, fermo restando la consistenza degli stessi, potranno essere richieste ed approvate senza che possano essere formulate obiezioni ed osservazioni da parte di eventuali soggetti che fossero nel frattempo subentrati al soggetto attuatore. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.
3. Le variazioni che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici o nelle presenti norme e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti possono essere presentate dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a ciò autorizzati. Non possono essere oggetto di variante al Piano Attuativo le aree destinate alla circolazione stradale previste nel Foglio Prescrittivi dell'Ambito in quanto tale fatto comporta variante allo strumento urbanistico generale. Sono invece consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedono modeste variazioni alla conformazione degli spazi non destinati all'edificazione secondo le schede d'Ambito fermo restando la dotazione minima di tali aree senza che ciò comporti variazione della convenzione.
4. Non sono considerate varianti e pertanto attuabili senza modifica della convenzione, purché siano conformi alla disciplina del PRG '97, alle schede d'Ambito, alle presenti norme e ai criteri costruttivi ivi previsti;
 - 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 2;
 - b) Lo spostamento dei passi carrai ove previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, fermo restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;
 - c) La formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.
5. Le variazioni di cui al comma precedente, che dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità dello strumento attuativo così come stabilito dalla legislazione vigente.
6. Lo strumento attuativo disciplinato dalle presenti NTA non contiene le "precise disposizioni" indicate nell'articolo 20, comma 1 lettera a), della L.R. 18/2/02, n. 1 e conseguentemente le nuove costruzioni non possono essere realizzate mediante il procedimento della Denuncia di Inizio Attività di cui al Capo IV della citata legge regionale.