

Comune di Foligno

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' "LA PACIANA" IN ZONA UC/EPIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI FOLIGNO

Committente: Prisma Costruzioni s.n.c.

SOMMARIO

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

- _ IN3 - Uffici a servizio dell'attività di produzione industriale;
- _ IN4 - Alloggio a servizio della attività di produzione industriale, per una suc= mq120 o per una suc pari al 10% della suc ammessa e comunque fino ad un massimo di 200mq, da intendersi singolarmente per ogni unità immobiliare realizzata con intervento diretto;
- _ AR1 - Artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori etc.);
- _ AR2 - Artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzeri, marmisti, etc.);
- _ AR3 - Magazzinaggio e deposito per attività artigianali;
- _ AR4 - Alloggio a servizio dell'attività artigianale, per una suc= mq120 o per una suc pari al 10% della suc ammessa e comunque fino ad un massimo di 200mq, da intendersi singolarmente per ogni unità immobiliare realizzata con intervento diretto;
- _ PE3 - Ristoro, bar, ristoranti etc...;
- _ PE7 - Ricreativo-ludico-sportivo (sale gioco, palestre etc..)

Per le aree scoperte all'interno dei lotti:

- _ Ap1 (limitata) - Giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato);
- _ Ap2 - Parcheggio privato;
- _ Ap3 - Magazzinaggio a cielo aperto;
- _ Ap4 - Artigianato di servizio a cielo aperto (meccanici carrozzieri etc...);
- _ Ap5 - Installazione impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva
- _ Ap6 - Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico.

- b.** Aree per verde pubblico
- c.** Aree per parcheggio pubblico
- d.** Aree per strade pubbliche carrabili e/o pedonali e relative sistemazioni di corredo
- e.** Aree per parcheggi privati
- f.** Aree di verde privato.

Nella tavola 3/4 sono individuate le varie aree, le superfici e le relative destinazioni d'uso.

Le destinazioni Commerciali e/o aperte al pubblico sono da localizzarsi preferibilmente al piano terra e con affaccio verso le viabilità principali attualmente esistenti denominate via Fedeli e Via della Paciana.

Nell'Ambito è consentita l'edificazione con la tipologia dell'edificio "isolato" per ogni lotto con una o più unità immobiliari e/o l'edificazione sino a confine dei singoli lotti ed in "aderenza" tramite apposito accordo scritto tra le proprietà interessate, fatti salvi gli ingombri massimi indicati nelle tavole 2/4 e 3/4.

L'edificazione conseguente alle possibilità consentite nel presente comma è comunque soggetta alle prescrizioni previste per le altezze massime, i distacchi e l'accesso alla viabilità. I relativi standards di parcheggio pubblico a servizio delle eventuali attività commerciali sono stati reperiti nella quantità di 402,52 mq (cfr. elaborato 2/4), eventuali ed ulteriori superfici di parcheggio pubblico e/o verde pubblico devono essere reperite all'interno dei singoli lotti. In caso la superficie di parcheggio pubblico reperito nella misura di 402,52 mq non sia tutta sfruttata per la realizzazione degli spazi commerciali, potrà essere utilizzata per soddisfare lo standard di parcheggio privato richiesto in fase di intervento diretto per i singoli edifici, assegnati ai singoli lotti come rappresentato nella Tav 2/4.

ARTICOLO 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

4. Le opere di urbanizzazione pubbliche sono a carico solidale del proprietario delle aree incluse nel comparto ed indicate nel piano di lottizzazione 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.
5. Il rilascio delle concessioni edilizie in seno al lotto è subordinato al rilascio della concessione edilizia afferente le opere di urbanizzazione.
6. Le opere di urbanizzazione pubbliche saranno eseguite in conformità agli schemi allegati al progetto urbanistico di dettaglio della lottizzazione, 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 fermo restando la consistenza minima obbligatoria.
7. Le opere ultimate dovranno essere collaudate a spese e cura del proprietario per tutte quelle aree incluse nel comparto di lottizzazione.
8. 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.
9. Le aree destinate a sistemazione del verde pubblico ed i parcheggi devono essere progettate con opportune soluzioni di arredo a carattere unitario, inoltre potrà essere realizzato un parcheggio pubblico alberato e/o su superficie permeabile semprechè la superficie totale soddisfi gli standards di parcheggio pubblico e verde pubblico, in tal caso le alberature dovranno essere concordate con l'amministrazione tramite apposito progetto.
10. Le eventuali opere di urbanizzazione private sono da precisare nel progetto di dettaglio per la realizzazione dei singoli edifici da assoggettare a concessione edilizia.
- 10 bis. In sede di rilascio del titolo edilizio abilitante l'esecuzione delle opere, dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'Art.15, comma 5, lettera a), delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

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

11. Gli elaborati grafici individuano le aree di massimo ingombro edificabile (cfr. elaborato 3/4).
12. 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 per un massimo di ml1.50 dall'ingombro massimo e comunque mai ad una distanza minore di 3.50 ml della viabilità pubblica.
13. La quota di imposta del piano terra degli edifici deve essere tale da consentire lo scolo delle acque e comunque non deve eccedere i 50 cm rispetto alla quota di campagna del lotto come indicata nell'elaborato 2/4, il riferimento per la verifica dell'altezza massima rimane comunque il piano di campagna di progetto del lotto.

- 14.** All'interno dei lotti, in caso di più unità immobiliari sono ammesse quote di campagna diverse da quella indicata dall'elaborato 2/4 che rimane comunque come quota massima, le relative quote di campagna (se differenti tra loro) all'interno dello stesso lotto, non possono comportare in alcun caso un salto di quota superiore a 0.80 ml tra unità proprietà confinanti.
- 15.** Le Tipologie dei fabbricati nonché la loro posizione, derivabile dai profili riportata nell'elaborato 4/4, hanno valore puramente indicativo, rimangono vincolati, quanto a posizione ed H max lungo i lati vincolati dei fili fissi.
- 16.** L'ingombro dei piani interrati non può eccedere in nessun caso l'ingombro max previsto per gli edifici come rappresentato nelle tav 2/4 e 3/4.

ARTICOLO 7 - ALTEZZE E DISTACCHI

- 17.** L'altezza massima realizzabile degli edifici, (misurata come differenza tra la quota del piano di campagna di progetto e la quota della linea di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura ed il piano verticale della facciata, come indicato nelle tipologie cfr. elaborato 4/4) non deve essere superiore a ml 8.00 rispetto al nuovo piano di campagna fissato nel presente piano o dal progetto esecutivo con intervento diretto. In caso di edifici confinanti con spazi pubblici (marciapiedi, strade etc...) con andamento altimetrico irregolare, l'altezza massima deve essere rispettata lungo tutto il perimetro dell'edificio.

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.

Gli impianti, i condotti ed i sistemi tecnologici non rientrano nel computo delle altezze.

- 18.** I distacchi minimi dei fabbricati dai confini dei lotti ove ricadono, sono individuati nell'elaborato 2/4.

Dovrà essere rispettato il distacco di m. 10.00 tra pareti prospicienti dei fabbricati, salvo l'edificazione in aderenza o in comunione.

- 19.** Il rispetto dei fili fissi deve essere verificato per almeno il 50% della superficie del prospetto interessato, il rispetto del filo fisso si può raggiungere anche mediante aggetti e/o porticati in quest'ultimo caso la superficie delle facciate per il rispetto del filo fisso è calcolato comprensivo delle aperture di ingresso ai portici.

ARTICOLO 8 - SISTEMAZIONE AREE ESTERNE RECINZIONI

- 20.** 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.

- 21.** Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti architettonici, potranno prevedere sistemazioni a parcheggi ed a verde. Per quanto attiene il verde è consentita la messa a dimora di essenze arboree che dovranno essere individuate tra quelle previste all'interno dell'abaco allegato al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade. Dovrà inoltre essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche.

22. 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.
23. Ogni lotto dovrà essere dotato di fognatura nera e fognatura pluviale separate, ciascuna con pozzetto di recapito finale da allacciarsi al rispettivo collettore pubblico.
24. Sono vietati gli accessi carrabili dei lotti direttamente sulla strada pubblica esterna di scorrimento ad una distanza minore di 12 ml dagli incroci ad eccezione della corsia d'ingresso/uscita al parcheggio pubblico. Nell'elaborato 2/4 si precisano le posizioni consigliate, ma non obbligatorie, di tali accessi della viabilità pubblica. In caso di superamento di dislivelli per la realizzazione di ingressi carrabili alle singole proprietà è permessa la realizzazione di rampe con pendenza minore o uguale al 20% e con un apprestamento in piano non inferiore a 4 m sull'immissione alle carreggiate della viabilità pubblica esistente e/o di previsione del PRG. Nel caso in cui la quota della strada sia inferiore alla quota della proprietà per cui si realizza l'accesso carrabile, la rampa può essere realizzata senza l'apprestamento in piano sull'immissione alle carreggiate della viabilità a condizione che la stessa non abbia una pendenza superiore al 15%.

Le recinzioni dei lotti poste lungo i fronti stradali devono presentare carattere unitario rispettando le caratteristiche che seguono:

- A. Basamento in c.a. (adeguatamente conformato) emergente 15 cm dal piano finito (p.f.) del marciapiede stradale.
- B. Parete in C.A. e/o intonacata e tinteggiata (e/o paletti in ferro con rete metallica e/o inferriata verniciata), tale da portare la recinzione ad un'altezza dal p.f. del marciapiede stradale non inferiore ad 100 cm e non superiore a 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 alternative a quanto sopra specificato, adeguatamente motivate, potranno in ogni modo essere ammesse in sede di rilascio del titolo abitativo.

25. 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.
26. In corrispondenza delle recinzioni tra proprietà private è consentito un salto di quota del piano di campagna non superiore a 80 cm.
27. Prima del rilascio del Certificato di Agibilità, dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne indicate nel progetto architettonico.

ARTICOLO 9 - NORME PER L'EDIFICAZIONE E ARREDO EDILIZIO

28. 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.
29. Le finiture esterne degli edifici dovranno essere di norma realizzati con intonaco o pannelli prefabbricati (granigliati e non), o rivestimenti in mattoni e/o pannelli metallici. Soluzioni alternative a quanto sopra specificato, adeguatamente motivate, potranno in ogni modo essere ammesse in sede di rilascio del titolo abitativo.
30. Le colorazioni dei paramenti murari intonacati e/o rivestimenti dovranno essere preventivamente approvate dal competente ufficio comunale.

31. I serramenti dovranno essere in alluminio verniciati. E' consentito, su motivata richiesta e parere favorevole della Commissione Edilizia, l'impiego di serramenti di altro materiale.
32. Gli edifici dovranno essere coperti, di norma, in piano o con coperture con pendenza minore al 25% e/o curvilinee.
33. Coperture con falde sono consentite per zone limitate dell'edificio, quando siano armonicamente inserite nel contesto architettonico.
34. Sono ammessi soppalchi.

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

35. 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 nelle zone UC/EPIA.

Foligno, 01.12.2006

Il progettista
Arch. Giovanni Pazzelli