

Comune di Foligno

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG DELL'AREA UBICATA IN S.ERACLIO DI FOLIGNO UP/PEEP n°5 (PARTE)

Committente

Viola Biagio Loc. S. Eraclio , Foligno

Viola Biagio

eredi Federici Vincenza via Gioberti 1/c , Foligno

Federici Vincenza

Progettazione

Anacleto Cleri - Architetto



Collaboratori

Andrea Malvasia - geometra

Titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato

Elaborato

Commessa **01133** Fase **DEF.** File **001-01133.DWG** Rif. **12** Data **MAR.2009**

Scala **1:200**

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

ARAUT

Progettazione 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

Articolo 1

DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

Il presente Piano Attuativo in variante al P.R.G. dell'area ubicata in S. Eraclio di Foligno denominata UP/PEEP n° 5 (parte), è redatto in conformità al PRG del '77 limitatamente alle previsioni volumetriche ma con assetto che tiene conto delle nuove previsioni del PRG del 1997 ed in particolare delle connessioni con la viabilità esistente e prevista, è disciplinato dalle N.T.A. che seguono e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche conformemente alle previsioni del PRG vigente: insediamenti residenziali, verde pubblico, parcheggi pubblici.

Articolo 2

LEGISLAZIONE E NORMATIVE

I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel presente Piano Attuativo in variante al P.R.G. 97 e nelle presenti N.T.A hanno efficacia nell'ambito del comparto oggetto dello strumento urbanistico attuativo.

Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie nonché 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.

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

- Legge 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 2/4/68; - Legge 22/10/71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge 06/09/97 n. 765.
- Legge Regionale 18/8/89 n. 26;
- Legge Regionale 17/4/91 n. 6;
- Legge Regionale 21/10/97 n.31;
- Legge Regionale 24/03/2000 n. 27.
- Legge Regionale 18/02/2004 n° 1;
- Legge Regionale 22/02/2005 n° 11;

- Legge Regionale 18/11/2007 n° 17;
- Legge Regionale 21/05/2008 n° 8

Articolo 3

ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente progetto è disciplinato dalle presenti N.T.A., ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geologica;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Attestato L. 13/89;

Tav. 01 Inquadramento

Tav. 02 Progetto: assetto definitivo dell'area

Tav. 03 Progetto: verifica standard urbanistici

Tav. 04 Progetto: tipologie edilizie

Tav. 05 Progetto viabilità: tracciati stradali

Tav. 06 Progetto reti tecnologiche – fognature acque meteoriche e acque nere

Tav. 07 Progetto reti tecnologiche – rete idrica – gas metano

Tav. 08 Progetto reti tecnologiche – rete energia elettrica - rete telefonica

Tav. 09 Progetto reti tecnologiche – pubblica illuminazione - Segnaletica stradale - sistemazione aree verdi

Articolo 4
DESTINAZIONI CONSENTITE

Nell'ambito del Piano Attuativo è consentito l'insediamento esclusivamente delle attività residenziali.

Articolo 5
LOTTI

Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto, prevede la suddivisione della zona oggetto del Piano Attuativo in n. 4 lotti.

Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti.

Il "lotto" è stato individuato sulla base dei caratteri morfologici, della destinazione di P.R.G. e della distribuzione delle singole proprietà.

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

I tipi edilizi di cui alla tavola n. 4 sono da considerarsi vincolanti come riferimento tipologico mentre lo schema progettuale è del tutto indicativo. In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia prevista dal Piano con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto dei distacchi dai confini e fabbricati.

Nei lotti è consentito l'utilizzazione di tipologie bifamiliari - plurifamiliari o alternativamente a schiera.

Articolo 6
CESSIONE VERDE - PARCHEGGIO PUBBLICO ED
AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE

In sede di attuazione del presente Piano Attuativo, i proprietari delle aree sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione gratuita delle quantità di verde e parcheggio pubblico ed aree di sedime per la realizzazione delle strade ricompresi all'interno del comparto.

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

Articolo 7
URBANIZZAZIONI

Le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto, sono a totale carico dei proprietari delle aree incluse nel piano, in proporzione delle SUC afferenti le proprietà.

Il rilascio dei permessi a costruire in seno al lotto è subordinato al rilascio del permesso a costruire afferente le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni delle tavole n. 5,6,7,8,9: sarà approvato dall'Amministrazione Comunale e realizzato secondo le direttive e sotto la vigilanza degli Uffici Comunali.

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, o alternativamente mediante certificazione di regolare esecuzione e conformità al progetto, emessa dal Direttore dei Lavori.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori, previa stipula della convenzione di cui all'art. 8, possono procedere alla costituzione di un consorzio e/o società, tra i soggetti proprietari delle aree ricadenti negli stralci funzionali di cui al comma 1.

Le spese saranno ripartite pro-quota in base alla SUC spettante a ciascun proprietario.

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.

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 opere di urbanizzazione primaria 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 i permessi a costruire per edificare.

Articolo 8

CONVENZIONE

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.

La convenzione concernente la esecuzione delle o.u.p. dovrà essere stipulata entro tre anni dalla notifica dell'approvazione del presente Piano Attuativo ai proprietari.

Decorsi 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 o ritenere decaduto il seguente piano.

Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione 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 ad esso carico, in base alla SUC potenziale ad esso spettante.

Articolo 9

PRESCRIZIONI EDILIZIE

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) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato nella misura prevista dalle normative e leggi vigenti all'atto del rilascio dei permessi a costruire;
- b) nell'ambito dei lotti è consentita la realizzazione di superfici parzialmente o totalmente interratae per la realizzazione di locali di servizio alla residenza e garage privati. I locali totalmente interrati sono costruibili sino al confine del lotto, ad esclusione dei confini prospicienti la viabilità pubblica rispetto la quale si potrà tenere la distanza di ml 5.
- c) l'altezza massima consentita per gli insediamenti è pari a ml 7,5. Possono eccedere da tale limite i camini, i volumi tecnici, l'altezza massima è elevabile a ml 10 per la realizzazione di altane e torrioni della superficie che non ecceda del 40% della superficie coperta dell'edificio;
- d) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale/ciclabile, parcheggi, verde pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura, o in ferro con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità;
- 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 della specie non autoctone;
- g) il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con il Settore Urbanistica Comunale perseguendo l'unitarietà almeno nell'ambito del lotto;
- h) all'interno dei lotti, le superfici libere da costruzioni dovranno essere permeabili nella misura non inferiore a circa il 60%, ciò nel rispetto dell'Art. 10 L.R. 17/2008;
- i) nelle aree libere dei lotti è consentita la realizzazione di attrezzature da giardino e piscine, conformemente alle previsioni di PRG '97 e nello specifico per le utilizzazioni AP1 – AP2 – AP5.

Articolo 10

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite, è assegnata dal Settore Urbanistica Comunale in base alla quota dell'asse della strada prospiciente.

La suddetta quota non potrà essere superiore a cm 50 rispetto alla quota stradale (finita) valutata come sopra.

Nel caso di settori d'angolo si farà riferimento alla media delle quote per ogni fronte stradale.

Delle quote di riferimento prescelte, il progettista ed il DD.LL. dovranno dare comunicazione al Comune che autonomamente potrà procedere in ogni momento ad effettuare controlli e verifiche.

Articolo 11
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso a costruire per ogni lotto dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.

In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali ed i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti già esistenti.

Il mancato rispetto delle caratteristiche qualitative riportate nei grafici di progetto allegati alla concessione o la esecuzione in violazione alla presenti norme sarà perseguita ai sensi di legge.

Articolo 12
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del presente Piano Attuativo sono soggetti a contributo di costruzione secondo le determinazioni comunali in applicazione della Legge Regionale 1/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 13
BARRIERE ARCHITETTONICHE

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 ml 1,50.

Articolo 14

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

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 l'assegnatario o il costruttore 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.

Dovrà contestualmente sospendersi la esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente.

Articolo 15

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Il Piano Attuativo 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 16

NORMA DI RINVIO

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 produttivi, commerciali e residenziali.