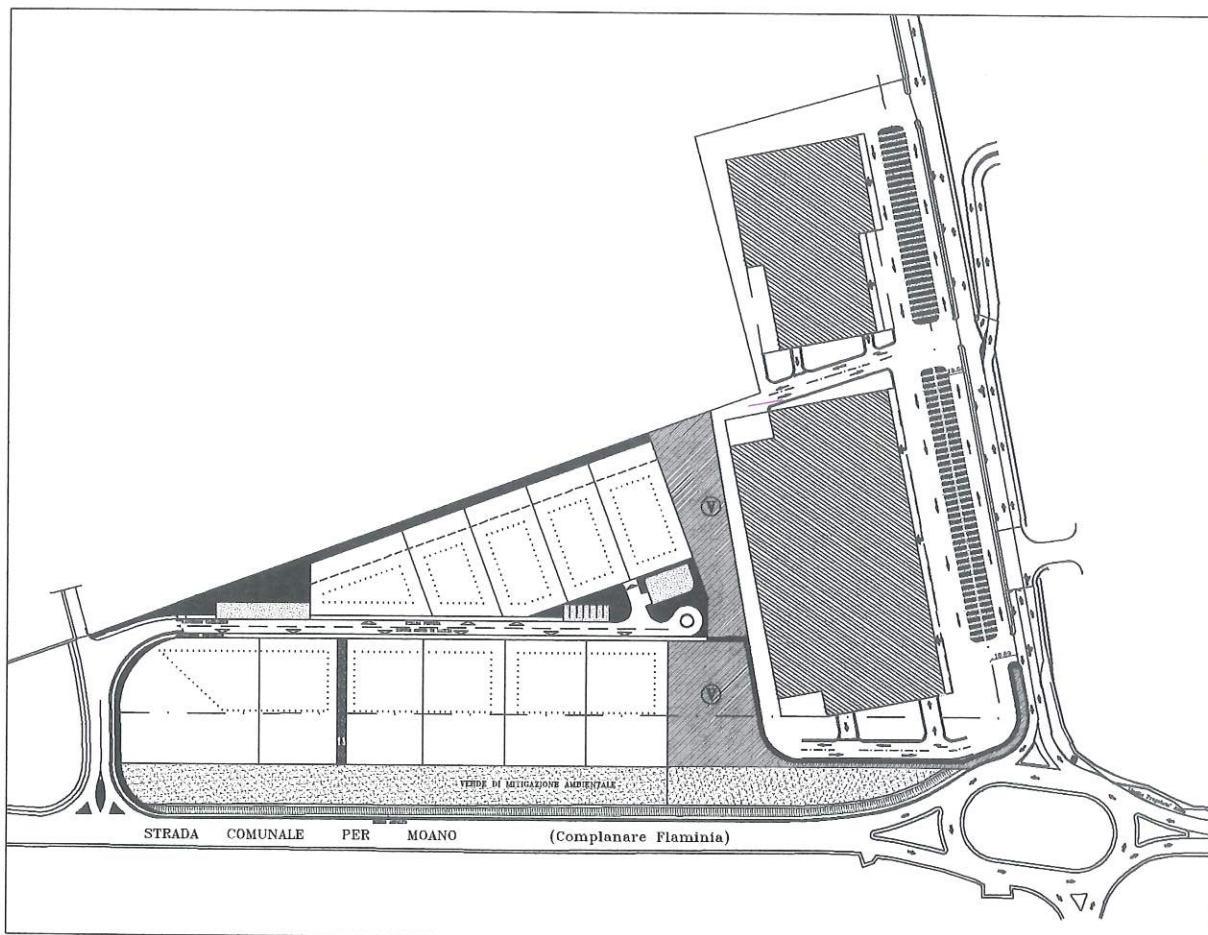




ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE N. 92
dal 9 GIU. 2005

COMUNE DI FOLIGNO
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
E BENI CULTURALI
SERVIZIO URBANISTICA



VARIANTE N. 1
PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL P.R.G.
Km. 147 S.S. Flaminia loc. Sant'Eraclio - Foligno

Adottato con D.C.C. n. 63 del 25 marzo 2004

Osservazioni Amministrazione Provinciale D.D. n. 9707 del 4 novembre 2004

Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione con D.C.C. n. del

Testo C	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Testo coordinato	MAGGIO 2005
-------------------	---	--------------------



PROPOSTA DI VARIANTE AL P.P.E ELABORATA
DALL'AZIENDA AGRICOLA SAN GIUSEPPE

ADEGUATO D'UFFICIO ALLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI

IL DIRIGENTE DI AREA: Arch. Luciano PIERMARINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PPE

Variante n. 1

Articolo 1 - DISTACCHI.....	1
Articolo 2 - ALTEZZE.....	1
Articolo 3 - VERDE ATTREZZATO	1
Articolo 4 - PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO	2
Articolo 5 - STRADE INTERNE E PARCHEGGI	2
Articolo 6 - DESTINAZIONI D'USO	2
Articolo 7 - PRESCRIZIONI SULLE TIPOLOGIE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE.....	3
Articolo 8 - ESSENZE ARBOREE	4
Articolo 9 - VOLUMI MASSIMI REALIZZABILI NEI SINGOLI BLOCCHI.....	4
Articolo 10 - ELABORATI FACENTI PARTE DEL P.P.E. IN VARIANTE AL PRG	4
Articolo 11 - NORME FINALI E TRANSITORIE	5
Articolo 12 - OPERE URBANIZZAZIONE.....	5
Articolo 13 - VARIANTE N. 1.....	5

Articolo 1 - DISTACCHI

1. I distacchi dovranno rispettare quelli previsti dalle N.T.A. del vigente PRG che sono fissati in minimo m. 5,00 lungo i fronti strada e rispetto ai confini tra i lotti per la parte residenziale. Lo stesso dicasi per la parte commerciale, artigianale e direzionale fatta eccezione per il limite di edificazione fuori terra previsto negli elaborati grafici. È consentita l'edificazione lungo i confini tra i lotti previa convenzione tra le parti.

2. L'edificazione residenziale prevista è di tipo uni, bifamiliare e plurifamiliare secondo quanto riportato nelle tavole di progetto come da PPE approvato.

3. L'edificazione commerciale, artigianale e direzionale si potrà articolare fino a n. 3 piani fuori terra.

4. Ai fini dell'elettrodotto da 120 kv si dovrà mantenere fascia di rispetto di m. 10,65 dalla proiezione dei cavi esterni fatti salvi maggiori distacchi previsti dalla legislazione vigente all'atto dell'utilizzazione edificatoria. Il tracciato dell'elettrodotto dovrà essere precisato al momento della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria dello svincolo di accesso alla zona C1.

5. Nella fascia individuata in cartografia come "Verde di mitigazione ambientale" è vietato qualsiasi tipo di edificazione, fatta eccezione della recinzione che potrà essere realizzata a distanza consentita per legge. È consentita una sistemazione a verde ornamentale anche con essenze di alto fusto. Si applicano i divieti previsti dal Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione per le fasce di rispetto stradale. In tale zona è altresì vietata la realizzazione di accessi carrabili o pedonali a carattere permanente. Le aree ricadenti in tale fascia dovranno essere sistemate in maniera da evitare il ruscellamento delle acque meteoriche sulla sede stradale.

6. L'edificazione fuori terra sul fronte della complanare per Moano non potrà eccedere dal limite riportato in cartografia ovvero sia 40 (quaranta) metri dal bordo asfalto. Gli spazi ricadenti in tale limitazione possono essere sistemati a verde di arredo nel quale potranno essere posizionati anche elementi di arredo quali barbecue, fontane etc.. L'edificazione interrata è consentita solo per la parte classificata come D - CAD per la realizzazione di rampe e corselli di accesso al parcheggio interrato di uso pubblico.

Articolo 2 - ALTEZZE

1. Per la parte residenziale l'altezza massima fuori terra realizzabile viene fissata in m. 8.00 ed altezza minima di m. 5,50. Per la parte commerciale, artigianale e direzionale l'altezza massima fuori terra realizzabile viene fissata in m. 10.50 ed altezza minima di m. 5,00. Per quest'ultima il parametro dell'altezza minima trova applicazione solo nel caso della suddivisione dei lotti in sub aree di cui all'articolo 7, comma 9.

2. Nei lotti ove è prevista oltre ad una altezza massima anche una minima, questa va intesa nel senso che l'edificio nella sua globalità non può avere una altezza inferiore a quella minima. È quindi consentito che alcune porzioni dell'edificio presentino altezze anche inferiori a quella minima purché esse siano armonicamente inserite nell'edificio stesso.

Articolo 3 - VERDE ATTREZZATO

1. Il verde attrezzato previsto in ottemperanza allo standard di 5 mq ogni 100 mc. di volume residenziale è previsto in zone di forma compatta. Ai fini della gestione e manutenzione del verde questa potrà essere affidata ai proprietari dei lotti (dietro apposita convenzione) che potranno prevederne anche l'eventuale chiusura parziale o totale.

2. In tali aree è consentito realizzare pozzi per attingere acqua per irrigazione delle aree

pubbliche previo ottenimento del permesso di costruire.

Articolo 4 - PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO

1. Le aree di parcheggio pubblico previste sono dimensionate secondo lo standard previsto dalle NTA del PRG '77 per la parte residenziale mentre per quella commerciale, artigianale e direzionale secondo le quantità previste dalla Tabella "D" allegata alle NTA del PRG '97 coerenti con le disposizioni di cui alla L. R. 31/97 ed alla L. R. 27/2000.

2. Per quanto riguarda il soddisfacimento dello standard dalla legge 122/89 per la parte residenziale questo potrà avvenire reperendo superfici in spazi interrati, portici e aree libere all'interno del lotto di pertinenza.

3. Rimane consentito realizzare degli spazi di parcheggio privato anche ad uso pubblico fra lotti, o all'interno dei lotti, con accesso dalla strada privata interna alla zona residenziale. In tal caso gli edifici che fronteggiano queste aree di parcheggio privato potranno avere distacchi inferiori ai 5 m. fermo restando l'obbligo rispettare m. 10 dagli edifici prospicienti.

Articolo 5 - STRADE INTERNE E PARCHEGGI

1. La strada interna al comparto residenziale è a carattere privato con una larghezza di mt. 8,50 compresi i marciapiedi.

2. Ai fini della gestione e manutenzione della strada interna, degli spazi di verde e parcheggio della parte residenziale questi, stante il loro carattere privato di uso pubblico, restano affidati ai proprietari dei lotti.

3. L'accesso al comparto residenziale dalla complanare per Moano dovrà avvenire mediante lo svincolo indicato nella cartografia su area della stessa proprietà. La previsione sarà dettagliata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed eventuali acquisizioni di area saranno a carico dei soggetti attuatori con procedure a carico dell'Ente.

4. L'accesso alla zona D-CAD avverrà dalla comunale esistente sul confine con il Comune di Trevi. Il progetto esecutivo dovrà anche dettagliare l'accesso alla strada privata del comparto residenziale.

Articolo 6 - DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle previste dalle N.T.A. del PRG e riportate negli schemi edilizi allegati al P.P.E. per la parte residenziale nella quale non sono consentite destinazioni diverse dalla residenza e pertinenze. È consentito lo svolgimento, nella propria abitazione, di una attività professionale, di servizio, artigianale che non comporti la presenza di personale dipendente, che sia compatibile con la destinazione residenziale e che interessi una superficie non superiore al 40% dell'Unità Immobiliare.

2. La zona D - CAD è destinata all'insediamento delle attività commerciali all'ingrosso ed al minuto, artigianali, depositi, magazzini per confezione e trasformazione dei prodotti da commercializzare, uffici di aziende, uffici di rappresentanza, servizi privati, centri di contrattazione, uffici commerciali, studi professionali, banche, attrezzature per la cultura, lo svago e lo spettacolo, centri di vendita, ecc.. Restano esclusi gli uffici pubblici (comunali, provinciali, ULS, istituti previdenziali ecc.). La destinazione residenziale è consentita fino ad un massimo del 10 per cento della SUC e comunque con un massimo di mq. 300 di SUC per ciascun lotto.

3. La zona D - CAD si attua con $U_t = 0,4$ mq/mq ed H max ml. 10,50; lo standard di verde e parcheggio è stabilito in misura pari a quella stabilita dalla L. R. n. 31/97 in relazione alle destinazioni consentite e previste in progetto. Ferma restando la realizzazione degli spazi pubblici a quota terreno; gli standard di parcheggio sottostanti agli edifici, in questa zona,

potranno essere dimensionati e reperiti in base alle destinazioni risultanti dai progetti edilizi.

4. Per i distacchi si applicano le previsioni riportate ~~nella tavola 4bis~~ nelle tavole del progetto.

5. Nei lotti A e B-C sono consentiti insediamenti commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita non superiore a mq. 1.500; tali attività non dovranno avere gestione unitaria o comunque tale da prefigurare un centro commerciale. È fatta salva l'ipotesi di una eventuale autorizzazione concessa in base alla disciplina vigente al momento dell'insediamento o in epoca successiva.

6. Nei lotti A e B-C sono consentiti inoltre insediamenti direzionali ed artigianali in misura non superiore al 20% della SUC ammessa. Per la parte commerciale si applicano le limitazioni di cui al comma precedente. La destinazione per il commercio all'ingrosso e quella per attività di magazzinaggio sono consentite in tutti i lotti previsti e senza limitazioni della superficie.

7. Fermo restando quanto stabilito al comma 3 il piano interrato o seminterrato degli edifici da realizzare sui lotti A e B-C verrà destinato esclusivamente a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti ed alla collocazione di impianti tecnologici. La convenzione da stipulare per l'attuazione degli interventi disciplinerà orari di funzionamento e modalità di manutenzione che farà carico ai soggetti attuatori. Tali spazi potranno eccedere dall'ingombro fuori terra ed avere quota di posizionamento tale da non intralciare la viabilità raccordandosi al piano di campagna esistente e/o di progetto.

Articolo 7 - PRESCRIZIONI SULLE TIPOLOGIE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE

Zona residenziale

1. Nell'ambito di ogni lotto residenziale risultano vincolanti le altezze massime e minime, mentre le volumetrie dei lotti possono subire modeste traslazioni nel rispetto delle volumetrie complessive purché la traslazione risulti da un progetto unitario. Le altre indicazioni (dimensioni, numero di piani, altezze interpiano, quota terreno, sagome degli edifici) hanno il solo carattere di indirizzo.

2. Gli edifici che si andranno a realizzare con qualsivoglia tipologia e forma dovranno avere la copertura a falde e manto in coppi nuovi o di recupero di colore naturale con pendenze non superiori al 30%.

3. È consentita, per le coperture l'utilizzo del legno e/o elementi di ferro per portici e logge nel qual caso gli sporti di gronda dovranno essere realizzati in zampini di legno e pannelle.

4. La quota d'imposta degli edifici, (0,00 ml.) ai fini del calcolo dei volumi e delle altezze massime e minime consentite di cui al precedente art. 2, è individuata, a causa della presenza dei marciapiedi, in 30 cm. sopra la quota dell'asse della strada prospiciente. Resta facoltà del progettista posizionare il piano interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale nel rispetto comunque dei volumi e delle altezze massime e minime consentite.

5. È consentita la creazione di finestre tipo velux per l'illuminazione e il ricambio d'aria di eventuali locali sottotetto.

Zona commerciale, artigianale e direzionale

6. Per questa zona sono consentite tipologie edilizie con struttura portante di tipo industrializzato e/o in opera e rivestimenti in pannelli prefabbricati e/o con tamponature in opera.

7. È consentito realizzare tamponature con vetri strutturali, pensiline e coperture con strutture in acciaio, strutture moderne in genere.

8. Nell'ambito di ogni singolo lotto la progettazione dovrà essere unitaria ed è consentita la realizzazione di più unità funzionali da realizzarsi in aderenza o a distanza minima di m. 10,00 tra i fronti.

9. Essendo la SUC stabilita in maniera predeterminata nei lotti A e B/C la eventuale suddivisione in sub aree è subordinata all'approvazione di un progetto unitario che definisca la potenzialità delle sub aree sopra dette.

Articolo 8 - ESSENZE ARBOREE

1. Le piante ad alto fusto che verranno messe a dimora negli spazi pubblici e privati dovranno essere di essenze caratteristiche del luogo.

Articolo 9 - VOLUMI MASSIMI REALIZZABILI NEI SINGOLI BLOCCHI

1. Le volumetrie realizzabili sono state determinate nella tavola 2/bis ed attribuite nelle tavole 3/a, 3/b e 4/bis dello strumento attuativo approvato. Detta attribuzione, nella variante n. 1 è riportata nella tavola B.

Articolo 10 - ELABORATI FACENTI PARTE DEL P.P.E. IN VARIANTE AL PRG

1. Il progetto di PPE in variante al PRG, stesura adottata, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 1 - Rilievo piano-altimetrico, sezioni, estratto PRG e catastale
- Tav. n. 2 - Variante al PRG
- Tav. n. 3 - Planimetria generale
- Tav. n. 4 - Verifica standards urbanistici
- Tav. n. 5 - Assetto viario
- Tav. n. 6 - Rete pubblica illuminazione e ENEL
- Tav. n. 7 - Schema reti fognanti
- Tav. n. 8 - Schema rete idrica, metano e SIP
- Tav. n. 9 - Particolari
- Tav. n. 10 - Schemi di tipi edilizi e ipotesi di sviluppo delle tipologie edilizie residenziali
- DATI URBANISTICI E VERIFICA STANDARDS
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.P.E.
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- STUDIO IDRAULICO AI FINI DELLE DGR N. 100/93 E N°4282/96
- RELAZIONE GEOLOGICA

2. A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni formulate dal CCRT

a) conservano efficacia:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- STUDIO IDRAULICO AI FINI DELLE DGR N. 100/93 E N°4282/96
- RELAZIONE GEOLOGICA

b) sono soppressi:

- DATI URBANISTICI E VERIFICA STANDARDS
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PRG

c) gli elaborati grafici sono sostituiti dai seguenti:

- Tav. n. 1_{bis} - Rilievo piano altimetrico, sezioni, estratto PRG '77, PRG '97, stralcio catastale
- Tav. n. 2_{bis} - Variante al PRG
- Tav. n. 3_a - Planimetria livello interrato
- Tav. n. 3_b - Planimetria livello terreno
- Tav. n. 4_{bis} - Verifica standards urbanistici
- Tav. n. 5_{bis} - Assetto viario
- Tav. n. 6_{bis} - Rete pubblica illuminazione - Rete ENEL

- Tav. n. 7_{bis} - Schema reti fognanti
- Tav. n. 8_{bis} - Schema rete idrica, metano, telefonica
- Tav. n. 9_{bis} - Particolari sezioni tipo con collocazione opere di urbanizzazione primaria
- Tav. n. 10_{bis} - Schemi di tipi edilizi - ipotesi di sviluppo delle tipologie edilizie
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (adeguate alle controdeduzioni alle osservazioni del CCRT).

Articolo 11 - NORME FINALI E TRANSITORIE

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere corredato da indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica specifica sul sito oggetto del PPE mirata ad evidenziare la stratigrafia del sottosuolo e l'andamento della falda acquifera, con particolare riferimento alla presenza di terreni compressibili o a rischio di liquefazione da effettuarsi possibilmente seguendo i criteri di cui al "Manuale per il rilevamento e l'identificazione delle zone suscettibili di amplificazione o instabilità dinamiche locali" approvato con DGR n. 1335 del 20/3/98 ed agli allegati B e C alla DGR n. 4363 del 31/7/98.

2. Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comprendere la realizzazione di opere di raccolta e regimazione delle acque di piena atte a definire una continuità del Fosso dell'Acqua Secchiana con il reticolo di deflusso superficiale a valle. Il relativo progetto è stato autorizzato dall'Ufficio Difesa del Suolo.

3. Eventuali attività artigianali o di deposito che si collocano fra le industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al DM del 5/9/94 e successivi aggiornamenti, dovranno essere situate ad una distanza non inferiore a metri 70,00 dalla parte con destinazione residenziale.

Articolo 12 - OPERE URBANIZZAZIONE

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione già approvato, dovrà essere variato secondo le indicazioni della variante n. 1.

Articolo 13 - VARIANTE N. 1

1. La variante n. 1 è composta.

Tav. A Sovrapposizione previsioni attuali con proposte di variante

Tav. B Assetto di progetto e verifica standards

Tav. C Planimetria generale proposta di assetto.

2. Restano confermate le previsioni dello strumento attuativo originario che non sono interessate dalle modifiche della variante n. 1.

□ □ □ □ □

maggio 2005

Editing

geom. Giuseppe Lorenzetti

