

APPROVATO CON DELIBERA C.C.

N. 115 del 18/09/2003



Architettura e Design

Arch. GIANLUCA MAIULI

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C.

CONSIGLIO COMUNALE DEL 30

6.3.2003

COMUNE DI FOLIGNO

MAZZONI DOMENICO, MAZZONI UGO,
RICHIEDENTI: FRATINI DINO, BATORI PRIMO,
BERNA SILVANO

OGGETTO: PROGETTO PER UN PIANO DI
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

LOCALITA': Foligno, loc. Fiamenga

DESCRIZIONE: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA: Arch. GIANLUCA MAIULI
COLLABORATORE: Geom. LUIGI FERRACCHIATO

TAV. N.

Cod. Elab.

N.T.A. 01 01

data: Settembre 2001

Aggior.: Ottobre 2002

Rapp.

Varie

06034 FOLIGNO (Perugia) Via A. Vici Loc. La Paciana tel.-fax 0742/260110 e-mail arch.maiuli@libero.it

richiedenti:
Mazzoni Domenico
Mazzoni Ugo
Fratini Dino
Batori Primo
Berna Silvano

*Mazzoni Domenico
Mazzoni Ugo
Fratini Dino
Batori Primo
Berna Silvano*

progettista:
Arch. Gianluca Maiuli



A termine di Legge ci si riserva la proprietà di questo documento con divieto di riprodurlo e comunque di renderlo noto a terzi senza l'autorizzazione degli autori.

INDICE

Articolo 1:	DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	
	AMBITO DI APPLICAZIONE	Pag. 2
Articolo 2:	LEGISLAZIONE E NORMATIVE	Pag. 2
Articolo 3:	OBIETTIVI E FINALITA'	Pag. 3
Articolo 4:	ELENCO DEGLI ELABORATI	Pag. 3
Articolo 5:	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPARTO	Pag. 4
Articolo 6:	DESTINAZIONI CONSENTITE	Pag. 5
Articolo 7:	FABBRICATI ESISTENTI	Pag. 6
Articolo 8:	LOTTI	Pag. 7
Articolo 9:	INGOMBRI E FILI FISSI	Pag. 9
Articolo 10:	ALTEZZE E DISTACCHI	Pag. 9
Articolo 11:	SISTEMAZIONI ESTERNE	Pag.10
Articolo 12:	IMPIANTI TECNOLOGICI	Pag.10
Articolo 13:	FASCE DI RISPETTO	Pag.10
Articolo 14:	STANDARD	Pag.11
Articolo 15:	CESSIONE SEDI VIARIE VERDE	
	E PARCHEGGIO PUBBLICO	Pag.11
Articolo 16:	URBANIZZAZIONI	Pag.12
Articolo 17:	CONVENZIONE	Pag.13
Articolo 18:	PRESCRIZIONI EDILIZIE	Pag.13
Articolo 19:	QUOTA IMPOSTA DEGLI EDIFICI	Pag.14
Articolo 20:	PARTICOLARI COSTRUTTIVI	Pag.14
Articolo 21:	CONTRIBUTO CONCESSORIO	Pag.14
Articolo 22:	BARRIERE ARCHITETTONICHE	Pag.15
Articolo 23:	RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO	
	ARTISTICOARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO	Pag.15
Articolo 24:	VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA	
	PRIVATA	Pag.15
Articolo 25:	NORME DI RINVIO	Pag.16

Articolo 1

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Con Determinazione Dirigenziale del 15/12/2000, n. 10413 è stato approvato, ai sensi dell'art.9, comma 1 della L.R. 26/89 e art.30 della L.R. n. 31/97 il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno "P.R.G. 97".

2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area residenziale individuata dal nuovo P.R.G. 97 come zona UC/CRM (FIAMENGA 2) situata in via Lago di Varano di Fiamenga e perimetrata nelle tavole grafiche di progetto. La determinazione Dirigenziale Regionale n.10413 del 15/12/2000 prevede per l'area in oggetto l'attuazione mediante piano di lottizzazione.

3. Il progetto individua, come nel Foglio grafico prescrittivo (area 17) del settore Area Urbanistica ed Edilizia le seguenti destinazioni urbanistiche:
zona "Residenziale", "Parcheggi e Viabilità" e "Verde pubblico".

4. L'area in oggetto si trova a completamento di una zona di recente sviluppo residenziale ed è compresa fra due strade, via Lago di Varano e via Lago D'Averno prolungamento della strada vicinale Alleori ed è servita da tutti gli impianti pubblici ed è dotata nell'immediata vicinanza, da tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 2

LEGISLAZIONE E NORMATIVE

1. I programmi, le scelte attuative le prescrizioni contenute nel Piano di Lottizzazione e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.

2. Restano pertanto 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.

3. Il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'area Residenziale in oggetto, 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 n. 1444 standard;
- Legge 22/10/71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale 18/8/89 n. 26;
- Legge Regionale 17/4/91 n. 6;
- Legge Regionale 21/10/97 n. 31
- Legge 06/09/97 n. 765
- Legge 8/8/1985 n. 431;
- Circolare Ministero LL.PP. 28/10/67 n. 3210;
- N.T.A. del P.R.G.97 - approvate con Determinazione Dirigenziale del 15/12/2000, n. 10413 ai sensi dell'art.9, comma 1 della L.R. 26/89 e art.30 della L.R. n. 31/97

Articolo 3

OBIETTIVI E FINALITA'

1. Il Piano di Lottizzazione per la realizzazione dell'area Residenziale in località Fiamenga via Lago di Varano, si pone l'obiettivo principale di urbanizzare un'area al fine di consentire e completare l'insediamento abitativo preesistente, mirando al soddisfacimento della domanda di unità abitative, ancora presente per questa zona.

2. La realizzazione degli insediamenti consentiti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione che dovranno essere state giudicate funzionali al momento dell'inizio dell'attività dagli organi competenti.

3. Inoltre il Piano di Lottizzazione prevede, come da foglio grafico prescrittivo n.17, la realizzazione di una nuova viabilità che consentirà di mettere in collegamento via Lago di Varano con via Lago D'Averno prolungamento della strada vicinale Alleori.

Articolo 4

ELENCO DEGLI ELABORATI

Si illustrano ed elencano di seguito gli elaborati del Piano di Lottizzazione per l'insediamento della nuova area Residenziale:

Relazione.

Norme Tecniche di Attuazione "N.T.A."

Documentazione Fotografica.

Relazione Geologica, Geologico Tecnica ed Idraulica.

RILIEVO:

TAV. 1/10 P.R.G. – PLANIMETRIA CATASTALE – INDIVIDUAZIONE DEL
COMPARTO.

TAV. 2/10 DETERMINAZIONE ANALITICA CONSISTENZE TOTALI
PIANO QUOTATO.

PROGETTO:

TAV. 3/10 PLANIMETRIA DI PROGETTO – PIANO QUOTATO.

TAV. 4/10 VERIFICA CONSISTENZE TOTALI – INGOMBRO MASSIMO
FABBRICATI – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI – FILI FISSI.

TAV. 5/10 TIPOLOGIE EDILIZIE.

URBANIZZAZIONI:

TAV. 6/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE.

TAV. 7/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE FOGNARIA – ACQUE BIANCHE -
ACQUE NERE.

TAV. 8/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA E GAS.

TAV. 9/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETE ENEL – PUBBLICA ILLUMINAZIONE
TELECOM.

TAV. 10/10 OPERE DI URBANIZZAZIONE – PARTICOLARI COSTRUTTIVI.

Articolo 5

DESCRIZIONE GENERALE DELCOMPARTO

L'assetto generale dell'area è organizzato in lotti dimensionati secondo lo schema di progetto della tav. 4, in sedi viarie e marciapiedi, in parcheggi pubblici esterni ai lotti e in aree verdi pubbliche come meglio descritto nella seguente tabella:

DESCRIZIONE AREE:

SUPERFICI:

- Lotti edificabili mq. 4902.51
- Parcheggi pubblici N. AB. (85) X 3.5 MQ. = 297.01 MQ.
- Aree verdi pubbliche N. AB. (85) X 12.5 MQ. = 1060.75 MQ.
- Sedi viarie, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico mq. 3179.84

Totale = mq. 8082.35

- Superficie territoriale (St.) = mq. 8082.35

Articolo 6

DESTINAZIONI CONSENTITE

1. Il nuovo P.R.G.' 97 individua questa area come UC/CRM (Residenziale a densità media) rimandando le destinazioni d'uso degli edifici alle zone UC/MRM. Per tali aree le destinazioni consentite sono le seguenti:

Destinazioni d'uso degli edifici:

- R1 = abitazione in ambiente urbano
- PE4 = affittacamere
- AR1 = artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.)
- PE7 (17) = ricreativo-ludico-sportivo(sale gioco, palestre etc.) - limitatamente alle palestre ed usi assimilabili.
- PA = parcheggio pubblico a pagamento

Usi Aree di pertinenza :

- Ap1 = giardino ed orto e relative attrezzature (elementi di arredo, barbecue, forno, gazebo, pergolato, piccolo manufatto per il ricovero e serre stagionali.).

Nelle aree di pertinenza il gazebo viene concepito come manufatto aperto ma coperto finalizzato al soggiorno all'aperto nella stagione favorevole.

Il piccolo manufatto potrà essere realizzato esclusivamente in legno, trattato a vista, per ricovero degli attrezzi da giardino, legna etc. delle dimensioni massime di 6 mq. con altezza massima di m. 2.20.

I manufatti di cui sopra non sono soggetti a preventivo titolo abilitativo e non sono soggetti al rispetto delle grandezze relative ad indici e distanze; per queste ultime si applicano le disposizioni del Codice Civile.

Le serre stagionali vengono considerate quelle realizzate con strutture leggere di materiale metallico o legno, facilmente smontabili e semplicemente appoggiate al terreno senza strutture fondali fisse, destinate ad uso precario per la coltivazione temporanea o stagionale. Il rivestimento o la tamponatura potranno essere effettuati con tendaggi plastici trasparenti, semitrasparenti od oscuramenti di facile avvolgimento. L'altezza massima è di m. 2.50 al colmo della copertura.

- Ap2 = parcheggio privato.
- Ap5 = installazione di impianti per l'esercizio privato dell'attività sportiva (campi da bocce, piscina, etc.).
- Ap6 = parcheggi pubblici o di uso pubblico.

E' esclusa ogni attività produttiva: artigianale o industriale. Inoltre sono consentite tutte quelle attività non in contrasto con le N.T.A. del P.R.G.' 97 vigente.

2. Parcheggi e Viabilità:

In base alle tavole grafiche sugli spazi pubblici verranno realizzati parcheggi e viabilità come indicati nelle previsioni di progetto oltre a tutte le linee di allaccio ai pubblici servizi.

Gli accessi ai lotti potranno essere anche traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni a condizione che non diminuiscano i numeri di posti auto per il parcheggio pubblico e le quantità di verde pubblico già individuato.

All'interno dei lotti e degli edifici devono in ogni caso essere previste aree di parcheggio privato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41/sexies della legge 17/8/42, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni (legge 24/3/89, n. 122).

Un posto auto può essere considerato corrispondente a 24 mq. tenendo conto della corsia di manovra.

3. Verde Pubblico:

Le aree di verde pubblico principalmente sono 2. La prima, individuata anche dal foglio prescrittivo n. 17, forma una barriera verde alla strada vicinale Alleori, la seconda di forma più compatta è individuata nella parte ad ovest ed è concepita proprio come area verde attrezzata utile allo svago e al gioco per i bambini.

Le quote di verde pubblico sono state calcolate attenendosi alla Legge Regionale 21/10/97 n. 31.

Il verde pubblico consisterà in degli spazi alberati, con piante di medio fusto utili a costituire barriere e delimitazioni tra le unità residenziali e le attività agricole limitrofe.

In prossimità delle aree verdi potranno essere posizionati uno o più cassonetti secondo i tipi e le caratteristiche adottate dal Comune in relazione alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Articolo 7

FABBRICATI ESISTENTI

1. All'interno dell'area risulta esserci un piccolo fabbricato ad uso agricolo posizionato nel lotto n. 5.

2. Per tale fabbricato sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione etc. ma dovrà essere demolito previa autorizzazione al fine di non apporre nessun ostacolo al momento della realizzazione del nuovo fabbricato previsto per il lotto n. 5.

3. Eventuali accessori esistenti all'interno del Piano di Lottizzazione dovranno essere demoliti, previa autorizzazione, al fine di non opporre nessun ostacolo alla realizzazione dell'area.

Articolo 8

LOTTI

1. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la realizzazione di n. 7 lotti.

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

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

4. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla tavola n. 4/10 e dalle presenti N.T.A.

5. Lo schema di distribuzione dei lotti è da ritenersi vincolante per ciò che riguarda solo i fili fissi.

6. I tipi edilizi di cui alla tavola n. 5/10 sono da considerarsi 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 con ampia facoltà dei progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto dei fili fissi, delle distanze e del massimo ingombro del fabbricato. Risulta quindi indicativa la forma dell'edificio nelle tavole 3/10 - 5/10

7. Nei lotti 1- 2 essendo di stessa proprietà, è consentito, mediante accorpamento dei lotti, eventuale trasferimento di S.U.C. da un lotto all'altro per un totale massimo di 859 mq. di S.U.C. Tale previsione dovrà essere attuata mediante progetto unitario che definisca le S.U.C. nel rispetto di quella totale dei lotti 1 e 2.

- Nei lotto 1 è consentita la tipologia mono - plurifamiliare.
- Nei lotto 2 è consentita la tipologia mono - plurifamiliare.
- Nei lotto 3 è consentita la tipologia plurifamiliare.
- Nei lotto 4 è consentita la tipologia plurifamiliare.
- Nei lotto 5 è consentita la tipologia plurifamiliare.
- Nei lotto 6 è consentita la tipologia mono - bi - trifamiliare.
- Nei lotto 7 è consentita la tipologia mono - bi - trifamiliare.

8. La superficie utile coperta massima realizzabile residenziale è stata ottenuta come segue:

S.t. = $8082.35 \times 0.35 = 2828.82$ mq. = mq. (max S.U.C. realizzabile all'intero del comparto)
ed è così suddivisa:

LOTTO 1

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 663.21
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 557.00
H max = 9.50 m.		
H min = 6.00 m.		

LOTTO 2

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 826.38
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 302.00
H max = 9.50 m.		
H min = 3.00 m.		

I lotti 1 – 2 possono essere accorpati tra di loro.

LOTTO 3

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 723.58
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 417.00
H max = 9.50 m.		
H min = 6.00 m.		

LOTTO 4

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 729.90
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 417.00
H max = 9.50 m.		
H min = 6.00 m.		

Il percorso pedonale di accesso ai fabbricati 3 e 4 può essere in comune vedi tav. 4/10

LOTTO 5

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 817.84
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 471.00
H max = 9.50 m.		
H min = 6.00 m.		

LOTTO 6

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 529.14
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 305.00
H max = 9.50 m.		
H min = 6.00 m.		

LOTTO 7

Superficie fondiaria (S.F.)		mq. 619.24
Superficie utile coperta massima	(S.U.C. max.)	mq. 357.00
H max = 9.50 m.		
H min = 6.00 m.		

Articolo 9

INGOMBRI E FILI FISSI

1. Gli elaborati grafici individuano oltre che la suddivisione in lotti anche i fili fissi e i massimi ingombri.

2. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole di progetto e dalle presenti N.T.A.

3. Lo schema distributivo dei lotti è da ritenersi vincolante per quanto riguarda i fili fissi.

4. I fili fissi indicati negli elaborati grafici individuano allineamenti obbligatori per l'inizio dell'edificazione ma l'allineamento può essere raggiunto anche con semplici zone porticate per almeno $\frac{1}{4}$ del prospetto interessato.

Possono eccedere dal filo fisso solo gli aggetti individuati al piano primo, 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.

5. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella Tav. 4/10 di progetto.

Il massimo ingombro individua l'area massima occupabile con l'edificazione ferma restando la S.U.C. consentita. Possono eccedere dal massimo ingombro gli aggetti al piano primo le pensiline e le sporgenze che abbiano solo fini estetici o condotti e canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.

Articolo 10

ALTEZZE E DISTACCHI

1. Le altezze max consentite sono di ml. 9.50 calcolate fra la quota di campagna di progetto e l'intradosso dell'ultimo solaio.

Possono eccedere da tale limite, i silos, i camini, le scale di emergenza e gli elementi destinati all'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi e i volumi tecnici in genere. Le altezze minime sono di ml. 6.00 ad eccezione del lotto n. 2 che può essere prevista un'altezza anche di solo 3.00 m. calcolate sempre come al punto precedente.

2. Gli impianti, i condotti, i sistemi tecnologici, le velette delle strutture non rientrano nel computo delle altezze.

3. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle vigenti N.T.A. del P.R.G.97. I distacchi dai confini, laddove non vincolati come fili fissi vanno intesi come distacco minimo.

4. Per destinazione del lottizzante o per convenzione registrata e trascritta tra le parti il distacco dai confini può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine fatte salve le ipotesi previste come fili fissi.

5. Dovrà, salvo diversa previsione del Piano di Lottizzazione, essere rispettato il distacco di ml. 10 tra pareti prospicienti salvo che non sia prevista l'edificazione in aderenza o comunione anche per un solo piano.

6. I manufatti di cui all'art.9 comma 4, non vengono valutati ai fini della determinazione del distacco dai confini o tra i fabbricati.

7. I manufatti tecnologici, connessi all'erogazione e/o agli allacciamenti ai servizi a rete potranno essere realizzati in qualsiasi area interna al Piano di Lottizzazione, fermo restando il rispetto dei distacchi dalle aree esterne allo stesso Piano di Lottizzazione.

Articolo 11

SISTEMAZIONI ESTERNE

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 essenza autoctone e nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade.

Dovrà in particolare essere documentato e garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche.

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 dell'edificio 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. I fronti stradali dovranno essere recintati con muretti dell'altezza massima di ml. 1.50 e sarà consentita la posa in opera di una sovrastante ringhiera dell'altezza massima di ml. 1.00.

Articolo 12

IMPIANTI TECNOLOGICI

Eventuali manufatti o fabbricati connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche, inerenti l'attuazione del presente Piano di Lottizzazione potranno essere realizzati con qualsiasi ubicazione, ivi inclusi gli spazi pubblici.

Articolo 13

FASCE DI RISPETTO

L'edificazione tra due aree limitrofe dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine e il rispetto di ml. 10 tra edifici prospicienti. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze di ml. 5 dalle strade pubbliche e ml. 5 dai confini con le altre proprietà.

I fabbricati a confine con le aree esterne alla lottizzazione dovranno, per le parti fuori terra, rispettare i 5 ml. di distanza mentre, le parti completamente interrate potranno spingersi fino alla distanza di 1.50 ml. dal confine. Per le parti interrate, fuori della proiezione del fabbricato a confine con le aree esterne alla lottizzazione, la quota di riferimento (estradosso solaio) è quella di rilievo e non di progetto.

Articolo 14

STANDARD

Essendo un'attuazione diretta condizionata la Superficie fondiaria oltre a misurare l'area ammessa a trasformazione edificatoria comprende anche le aree da destinare a verde pubblico, viabilità e/o parcheggi.

Applicando l'indice fondiario Uf. pari a 0.35 mq./mq. previsto dal PRG 97 per le zone UC/CRM la S.U.C. max consentita risulta essere calcolata come segue:

$S.t. \times 0.35 = 8082.35 \times 0.35 = \text{mq. } 2828.82$ (max S.U.C. realizzabile all'intero del comparto).

S.U.C. individuata nei lotti da 1 a 7 = mq. 2826

Verifica Standard = 2826 mq. S.U.C. di Progetto < 2828.82 mq. max S.U.C. realizzabile all'intero del comparto.

$V. \text{ max} = S.U.C. \times H = 2828.82 \text{ mq.} \times 3.00 \text{ m.} = 8486.47 \text{ mc.}$

$N. \text{ ab.} = 1 \text{ ab./ ogni } 100 \text{ mc.} = 8486.47 / 100 = 84.86 \text{ ab.}$ (abitanti previsti)

Verde Pubblico $n. \text{ ab.} \times 12.50 = 84.86 \times 12.50 = 1060.75 \text{ mq.}$ (L. R. 21/10/1997 n. 31)

Verifica Verde Pubblico di Progetto = 1062.78 mq. > 1060.75 mq. (V.P. richiesto).

Parcheggio Pubblico $n. \text{ ab.} \times 3.50 = 84.86 \times 3.50 = 297.01 \text{ mq.}$ (L. R. 21/10/1997 n. 31)

Verifica Parcheggio Pubblico di Progetto = 24 mq x 22 posti = 528.00 mq. > 297.01 mq. (P.P. richiesto)

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

Articolo 15

CESSIONE SEDI VIARIE VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO

In sede di attuazione del presente Piano di Lottizzazione i proprietari delle aree edificabili sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

Nel complesso tali quantitativi risultano essere:

• Verde Pubblico	mq. 1061.45
• Parcheggio Pubblico sedi viarie e marciapiedi	mq. 2118.39
Totale	<u>mq. 3179.84</u>

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

Articolo 16

URBANIZZAZIONI

1. Le o.u.p. di interesse generale sono a carico solidale dei proprietari delle aree incluse nel piano e potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempreché ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del piano.

2. Il rilascio delle concessioni edilizie, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

3. Le opere dovranno essere eseguite in conformità a progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale e secondo le direttive e sotto la vigilanza degli Uffici Tecnici 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. 17, possono procedere alla costituzione di un consorzio e/o società, le spese saranno ripartite pro-quota in base alla S.U.C. assegnata a ciascun proprietario, ricompreso nel comparto. In tal caso l'intervento di urbanizzazione è consentito comunque se aderiscono i proprietari che detengono almeno il 75% della S.U.C. prevista per il comparto.

6. 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.

7. Il Comune 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.

8. 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.

9. 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 le concessioni edilizie per edificare.

10. Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari è stabilito in 10 anni.

Articolo 17

CONVENZIONE

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale 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 la modalità di cessione gratuita al Comune.

2. La convenzione concernente l'esecuzione delle o.u.p. di interesse generale dovrà essere stipulata entro un anno dalla notifica dell'approvazione del presente piano di lottizzazione ai proprietari e dovrà essere approvata con deliberazione Consiliare nei modi e forme di legge.

3. Decorsi i termini sopraindicati in assenza della stipula della convenzione, il Comune ha la facoltà a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente all'esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree ed a spese dei proprietari interessati e di provvedere alla cessione dei lotti già urbanizzati.

4. Contestualmente alla sottoscrizione delle convenzioni 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 a lui carico in base alle superfici potenziali assegnate ad ogni singolo lotto.

Articolo 18

PRESCRIZIONI EDILIZIE

La progettazione e l'edificazione nell'ambito del presente Piano di Lottizzazione per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione dei fabbricati dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. il rispetto del "filo fisso" come previsto nell'art.9 comma 4.
2. l'utilizzazione edificatoria di un lotto, qualora sia prevista per stralci, deve avvenire a partire dal "filo fisso".
3. nei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc. .
4. l'altezza massima consentita per gli insediamenti è descritta nell'art.10 comma 1 .
5. le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale, parcheggi, verde pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura, o in ferro o rete con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità ed avere altezze come previsto dall'art.11 comma 5.
6. prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio.
7. è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili).

8. 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.

9. Il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, possibilmente con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni. Il manto di copertura deve essere realizzato preferibilmente con tegole-coppo di colore naturale.

10. Le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che al piano terra.

11. La eventuale realizzazione di spazi pubblici o locali condominiali al piano terra dell'edificio è conteggiata fuori quota rispetto alle S.U.C. assegnate.

Articolo 19

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite di cui al precedente art. 10 comma 1, è indicata nelle tav. 3/10 - 4/10 di progetto dove risultano esserci oltre le quote di campagna attuali, anche le quote di imposta dei nuovi edifici per ogni singolo lotto; può comunque essere assegnata dagli uffici del Settore Urbanistica e Programmazione Economica in base alla quota dell'asse della strada pubblica prospiciente.

2. Resta facoltà del progettista posizionare il piano interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale nel rispetto comunque delle altezze massime e minime.

3. 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 20

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio della concessione edilizia per ogni lotto o parte di esso dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.

2. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 19, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali e i colori dell'edificio di progetto e di quelli circostanti eventualmente già esistenti.

3. Il mancato rispetto delle caratteristiche qualitative riportate nei grafici di progetto allegati alla concessione o l'esecuzione in violazione alle seguenti norme sarà perseguita ai sensi di legge.

Articolo 21

CONTRIBUTO CONCESSORIO

1. Gli interventi edilizi, da realizzare nell'ambito del presente Piano di Lottizzazione, sono soggetti a concessione onerosa secondo le determinazioni Comunali in applicazione alla legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in base alle prescrizioni dettate dalla convenzione da stipularsi tra Proprietari ed Amministrazione.

Articolo 22

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. Eventuali percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di ml 1.50.

3. 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 visitabilità degli edifici.

4. E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. 13/89 e successive integrazioni.

5. Le opere possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi.

Articolo 23

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 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 l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nullaosta alla prosecuzione.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonchè per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente (art. 93 e seguenti Legge 1/6/39 n. 1089).

Articolo 24

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

3. Il Piano Attuativo di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennali a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica dello stesso ai proprietari delle aree.

Articolo 25

NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G.97 , al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali.

2. Le varianti al Piano di Lottizzazione anche relative al posizionamento degli standard, ferma restando la consistenza degli stessi, potranno essere richieste ed approvate senza che possano essere formulate obiezioni od osservazioni da parte di eventuali soggetti che fossero nel frattempo subentrati al lottizzante. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.