

## C. & C. Costruttori dal 1870 Srl - Ponte Rio Srl

Via A. Ridolfi 2 - 06034 Foligno - Tel 0742/260069 - Fax 0742/322243

TAVOLA n:	PROGETTO:  <b>Ing. Cesare A. Cicioni</b>	TIMBRO E FIRMA
	COMUNE:  <b>FOLIGNO</b>	
Scala	LOCALITA':  San Paolo - Via Corta di Colle - Ambito "Lauretana"	
Data Maggio 2009	OGGETTO:  <b>VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA</b> <b>Ambito N°7 "LAURETANA"</b>	
Agg. Settembre 2011		
Archivio	TAVOLA  <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO</b>	

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>ART. 1 - DISTACCHI .....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 2 - SUPERFICI ASSEGNAME.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 3 - ALTEZZE .....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO E TIPOLOGIE EDILIZIE.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 5 - LOCALI SOTTOTETTO .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 6 - MATERIALI ED ELEMENTI COMPOSITIVI .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 7 - PIANO DI CAMPAGNA .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 8 - AREE LIBERE PRIVATE E ESSENZE ARBOREE .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 9 – AREE DI VERDE E PARCHEGGIO .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 10 - LEGGI E DISPOSIZIONI VIGENTI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 11 - ELENCO DOCUMENTI.....</b>	<b>6</b>

### **Art. 1 - Distacchi**

1. Per le nuove costruzioni o eventuali futuri ampliamenti, devono essere rispettati i distacchi minimi indicati in cartografia.
2. Il progetto prevede un filo fisso rispetto alla strada interna di lottizzazione; il fronte minimo da posizionare in allineamento stradale è pari ad almeno 1/2 dell'intero fronte. Nel calcolo della percentuale, eventuali arretramenti per portici e logge al piano terreno, non andranno detratti, in quanto per l'allineamento occorre considerare le murature e le pilastrature principali.
3. Le superfici interrate potranno fuoriuscire dall'ingombro fuori terra, con esclusione del lotto n. 5 nel rispetto dei distacchi di mt. 1.50 dai confini e di mt. 5.00 dalle strade, salvo diversa pattuizione fra i privati, per lotti finiti e previa convenzione registrata e trascritta.
4. La distanza degli interrati dagli spazi pubblici destinati a parcheggio è stabilita in mt. 3.00 ed in mt. 10,00 dal canale demaniale.
5. Nel caso che un unico soggetto, edifichi su due o più lotti finiti, l'attacco in aderenza, non necessita di alcuna scrittura.
6. Rispetto ai fili fissi saranno possibili aggetti per balconi o pensiline tali da arrivare al distacco minimo di questi, dalle strade e dai confini , di mt. 3.50.
7. La realizzazione degli interventi inerenti l'attraversamento del corso d'acqua e le opere complementari sono subordinati al rilascio della specifica autorizzazione e concessione ai fini idraulici

rilasciata da parte dell'Ente competente.

## **Art. 2 - Superfici assegnate**

**1.** Sono previsti interventi di demolizione dei manufatti esistenti utilizzati dalla società ELF GAS e la edificazione di 2 fabbricati nuovi in base alle superfici assegnate nella tavola grafica 4/5.

**2.** La forma architettonica, sarà in linea di massima quella indicata nella tavole grafiche allegate alla presente, che non hanno, comunque carattere prescrittivo. Ad ogni lotto è stata assegnata una superficie massima edificabile, ma è possibile una edificazione ridotta ed un numero minore di livelli fuori terra.

**3.** Modeste variazioni della SUC assegnata nel lotto B potranno avvenire nel rispetto di quella complessivamente ammessa purché le variazioni risultino da un progetto unitario. Con il medesimo progetto può essere definito l'inserimento dell'uso P1 anche in base a quanto disposto dal comma 8 dell'articolo 4.

## **Art. 3 - Altezze**

**1.** Le altezze degli edifici sono calcolate secondo quanto previsto all'art. 8 del Capo 2° delle N.T.A. del P.R.G. '97.

**2.** Il Piano Attuativo consente una altezza massima pari a 10.50 mt., come previsto dalla scheda d'ambito, riferita in particolare rispetto alla quota 300 ed è calcolata secondo quanto previsto dalle N.T.A. del PRG 97.

**3.** È consentita la realizzazione di sottotetti e mansarde, con il calcolo della Suc, secondo quanto previsto al punto relativo del citato art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.

## **Art. 4 - Destinazione d'uso e tipologie edilizie**

**1.** Nella tavola grafica 4/5 sono riportate le sagome corrispondenti alle varie tipologie individuate, che non hanno carattere prescrittivo fatta eccezione per le altezze minime e massime che sono prescrittive in quanto il Piano Attuativo è con previsioni planovolumetriche in particolare per quanto attiene il lotto B.

**2.** Sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza privata (R1 abitazioni in ambiente urbano);
- b) Commerciale – direzionale (C1 al minuto diffuso – P1 uffici e studi professionali - P2 banche, assicurazioni, etc. – SC1 assistenza e sanità – SC6 ricreativo culturale); *le superfici delle singole unità immobiliari dovranno essere inferiori a 600 mq* ;
- c) Esercizi pubblici e/o di servizio (PE2 tabacchi, farmacie, etc – PE3 bar, ristoranti, etc );
- d) Edilizia residenziale pubblica anche convenzionata (lotto n. A).

**3.** Le aree di pertinenza possono essere destinate a parcheggio privato Ap2, giardino od orto, Ap1 e Ap5 piscine, campi da tennis etc..

**4.** È possibile realizzare una sola rampa per due lotti o una sola rampa che distribuisce tutti gli interrati come nel planivolumetrico, non prescrittivi, di piano.

**5.** Gli usi PE2 e PE3 possono essere inseriti sul lotto B in aggiunta alla quota di terziario prevista, ferma restando la percentuale massima per le destinazioni diverse dalla residenza, a condizione che vengano reperiti i corrispondenti spazi di parcheggio a servizio dell'attività anche all'interno dell'edificio.

**6.** L'insediamento delle attività commerciali e per l'attività terziaria (C1, PE2, PE3) è subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa di settore in quanto le corrispondenti destinazioni d'uso sono previste ai soli fini urbanistici.

**7.** Le destinazioni d'uso di cui alle lettere b) e c) del comma 2 possono sempre essere trasformate a fini residenziali nel rispetto delle norme igienico - sanitarie.

**8.** Ai fini di cui ai commi 2 e 5 può essere utilizzato lo standards eccedente risultante dalla tabella inserita nella tav. 3/5.

## **Art. 5 - Locali sottotetto**

**1.** È ammesso la realizzazione di locali sottotetto negli edifici residenziali. Per il loro utilizzo a fini abitativi è necessario il rispetto delle altezze imposte dalla normativa igienico sanitaria vigente, pari a mt. 2,70 per i locali abitabili e 2,40 per corridoi, bagni, ripostigli, angoli cottura.

**2.** Per le parti con altezza superiore a metri 2, ai fini della determinazione della superficie utile coperta si applica quanto previsto dalle NTA del PRG '97.

## **Art. 6 - Materiali ed elementi compositivi**

**1.** Nella progettazione esecutiva dei manufatti architettonici si devono rispettare le seguenti prescrizioni, sia relative ai materiali da usare sia agli elementi compositivi:

### **a) MURATURA ESTERNA DEI VOLUMI EDILIZI**

1. Intonaco, a finitura liscia, tinteggiato nei colori delle terre, o colori tradizionali, degli ossidi, o intonaco colorato in pasta;
2. Le murature intonacate potranno avere delle mostre, marcapiani, sempre eseguite con aggetti dell'intonaco, o in c.a. rasato e tinteggiato;
3. Può essere usato il mattone a faccia vista;
4. Gli aggetti in c.a. per gronde e balconi saranno rasati e/o intonacati uniformemente alle parti realizzate in muratura, e la conseguentemente tinteggiati.

### **b) MURI DI CONTENIMENTO O DI CONFINE**

1. Intonaco, a finitura liscia, tinteggiato nei colori delle terre, o in genere nei colori tradizionali, degli ossidi;
2. Murature di mattoni a faccia vista;
3. Qualora sia necessario eseguire i muri di recinzione e/o contenimento, in c.a., è preferibile la lischiatura e/o intonacatura e la tinteggiatura o il rivestimento a mattoni a faccia vista;
4. Le copertine dei muri di recinzione, dovranno essere realizzati con laterizio o in pietra da taglio non lucidata;
5. I cancelli di ingresso, dovranno essere in ferro ad inferriata aperta o chiusi in lamiera tamburata, e verniciati con pittura ferromicacea.

c) COPERTURE

1. Coppi o tegolcoppi di cotto nuovi o anticati nel colore delle argille chiare;
2. Le coperture saranno a falde, a padiglione e/o capanna gli edifici residenziali e per quello a destinazione mista;
3. È possibile proporre nell'ambito di un progetto unitario soluzioni con coperture non tradizionali, in piano, rivestite in rame etc.;
4. Negli edifici residenziali è possibile realizzare tagli nella copertura per la realizzazione di terrazzi nascosti nelle falde;

d) PORTICATI - LOGGE

1. Nell'edificio a destinazione mista è possibile realizzare portici all'interno o all'esterno del filo dei fabbricati, nella sagoma di massimo ingombro, che possono avere eventuale copertura autonoma, anche piana a terrazzo praticabile;
2. Negli edifici residenziali è possibile realizzare logge all'interno del filo dei fabbricati esistenti o terrazzi a sbalzo.
3. Negli edifici residenziali portici e logge non costituiscono Su ai fini della determinazione del volume edificabile, come previsto dalle N.T.A del PRG '97.

e) INFISSI

1. È possibile utilizzare qualsiasi tipo di materiale, sia per gli infissi interni, sia per gli oscuranti esterni.

**Art. 7 - Piano di campagna**

1. Nella ridefinizione delle altimetrie interne all'area, sono possibili, ove necessario, adattamenti di quota rispetto al naturale andamento altimetrico, mediante riporto di materiale, o eliminazione di eventuale terreno di riporto presente, che nel rispetto dell'abbattimento delle barriere architettoniche, determinino un leggero rialzo del piano terreno, rispetto al piano naturale di campagna.

**2.** La quota di imposta (0,00) degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze di cui al precedente art. 3, è individuata in 30 cm. sopra la quota dell'asse della strada pubblica prospiciente; 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. Fermo restando quanto precede è facoltà del progettista posizionare il primo piano interno 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.

#### **Art. 8 - Aree libere private e essenze arboree**

**1.** Nella aree libere, cioè nelle parti destinate a giardino, orto o parcheggio privato, è vietata la costruzione di prefabbricati e/o box in lamiera, sia contigui che separati dai volumi edilizi principali. È consentita la realizzazione di quanto permesso dall'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G. '97. Le superfici libere, saranno sistemate a giardino, orto, pergolato.

**2.** Le recinzioni dei confini di proprietà con il terreno circostante, saranno costituite da strutture miste muretto e rete metallica o soltanto rete metallica o solo muratura di altezza non superiore a ml. 2.00.

**3.** Le aree private libere dall'edificazione dovranno essere almeno pari al 25% della superficie fondiaria, fatta eccezione per il lotto B. Tali aree dovranno essere sistemate secondo quanto previsto nei successivi commi.

**4.** Nella aree libere, le sistemazioni esterne dovranno essere di essenze autoctone e comunque caratteristiche del sito, quali alberi da frutto, come ciliegio, pesco, melo, pero, fico ecc. ed alberi quali tigli, acacie, platani, roverelle, cipressi ecc..

**5.** Deve essere evitato l'uso di sempreverdi tipici delle zone alpine, cedri ed in genere le piante esotiche.

#### **Art. 9 – Aree di verde e parcheggio**

**1.** Le aree da destinare a standards di verde e parcheggio restano a carattere privato da destinare all'uso pubblico in quanto in luogo della loro cessione verrà realizzata una quota parte della rotatoria il cui assetto definitivo dovrà derivare da un progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici comunali.

**2.** La realizzazione della parte di rotatoria che ricade su spazi demaniali potrà essere realizzata sia in luogo di quota parte degli standards locali secondo quanto risulta dalla Tavola 3/5 sia a scomputo del contributo di costruzione previa definizione delle competenze e dei costi anche con il soggetto attuatore della porzione che interessa l'Ambito "Serena". La definizione sarà soggetta a specifico procedimento le

cui risultanze dovranno essere espressamente recepite nella convenzione o in atto integrativo della stessa.

### **Art. 10 - Leggi e disposizioni vigenti**

**1.** Per quanto non previsto dalle presenti norme, è necessario riferirsi al R.E. e alle N.T.A. del vigente P.R.G, e alle leggi Regionali e nazionali che regolano la materia *e in particolare al Regolamento Regionale n.9 del 3 Novembre 2008*.

**2.** In materia di salvaguardia degli acquiferi vulnerabili, prima del rilascio dei titoli edilizi abilitanti l'esecuzione delle opere, dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'art. 15 comma 5, lettera a), della disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; in particolare dovrà essere evitata ogni forma di escavazione e dispersione di rifiuti e liquami che possano interferire negativamente con l'acquifero.

**3.** Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione afferenti il comparto, nonché gli adeguamenti allo stesso a seguito delle successive varianti, dovrà essere finalizzato anche al rispetto delle disposizioni in materia di sostenibilità ambientale di cui alla legge regionale 18 novembre 2008 n.17; in particolare:

- nella realizzazione di parcheggi e nelle sistemazioni delle superfici a verde, dovrà essere garantito il massimo della permeabilità, regimando accuratamente in apposita rete drenante le acque piovane e superficiali di scolo;
- dovranno essere previsti idonei spazi da destinare alla localizzazione degli appositi contenitori di raccolta dei rifiuti;
- in corrispondenza dei muri controterra dovrà essere garantita una corretta regimentazione delle acque.

**4.** Nell'attuazione degli interventi ancora da attivare, dovrà essere rispettata la vigente disciplina in materia di sostenibilità ambientale, di cui alla citata legge regionale n.17/2008.

### **Art. 11 - Elenco documenti**

**1.** Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1/5 Catastale, PRG vigente, Scheda d'Ambito;

TAV. 2/5 Rilievo Planimetrico

TAV. 3/5 Verifica standards urbanistici;

TAV. 4/5 Planivolumetrico, Tipologie edilizie, fili fissi;

TAV. 5/5 Opere di urbanizzazione;

Relazione tecnica illustrativa.