



COMUNE DI FOLIGNO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

COMPLETAMENTO AL
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN LOCALITA' STERPETE
DENOMINATO " IL BORGO"

UBICAZIONE:

Sterpete - Foligno

PROPRIETA':

BONIFAZI 5

Di Bonifazi Ennio & C. S.a.s
Via Monte Coccia, 5 - Foligno

ELIM s.r.l.

Elisei Orlando
Via Sportella Marini,7 - Foligno

PROGETTISTA:

Arch. Gianluca Maiuli

Via A. Vici loc. La Paciana Foligno

COLLABORATORE:

Arch. Valerio Cei

N.T.A.
TESTO COORDINATO

INDICE

ARTICOLO 1.....	4
<i>DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE</i>	4
<i>AMBITO DI APPLICAZIONE</i>	4
ARTICOLO 2.....	4
<i>LEGISLAZIONE E NORMATIVE</i>	4
ARTICOLO 3.....	5
<i>OBIETTIVI E FINALITA'</i>	5
ARTICOLO 4.....	5
<i>ELENCO DEGLI ELABORATI</i>	5
ARTICOLO 5.....	6
<i>DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA</i>	6
ARTICOLO 6.....	6
<i>DESTINAZIONI CONSENTITE</i>	6
ARTICOLO 7.....	7
<i>FABBRICATI ESISTENTI</i>	7
ARTICOLO 8.....	8
<i>SUB-COMPARTI</i>	8
ARTICOLO 9.....	8
<i>LOTTE</i>	8
ARTICOLO 10.....	9
<i>INGOMBRI E FILI FISSI</i>	9
ARTICOLO 11.....	9
<i>ALTEZZE E DISTACCHI</i>	9
ARTICOLO 12.....	10
<i>ACCESSO AI LOTTE – PARCHEGGI PRIVATI</i>	10
ARTICOLO 13.....	10
<i>SISTEMAZIONI ESTERNE</i>	10

ARTICOLO 14.....	11
<i>IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	11
ARTICOLO 15.....	11
<i>FASCE DI RISPETTO</i>	11
ARTICOLO 16.....	11
<i>STANDARD</i>	11
ARTICOLO 17.....	11
<i>CESSIONE SEDI VIARIE, VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO</i>	11
ARTICOLO 18.....	11
<i>URBANIZZAZIONI</i>	11
ARTICOLO 19.....	12
<i>CONVENZIONE</i>	12
ARTICOLO 20.....	13
<i>PRESCRIZIONI EDILIZIE</i>	13
ARTICOLO 21.....	13
<i>PARTICOLARI COSTRUTTIVI</i>	13
ARTICOLO 22.....	14
<i>BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	14
ARTICOLO 23.....	14
<i>RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO,</i>	14
<i>ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO</i>	14
ARTICOLO 24.....	14
<i>VALIDITA’ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA</i>	14
ARTICOLO 25.....	14
<i>NORMA DI RINVIO</i>	14

Articolo 1
DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE
AMBITO DI APPLICAZIONE

1. 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 UP/PDL.

La zona dove è ubicato l'immobile è in fase di sviluppo urbanistico ed è posta nell'immediata periferia circa 2 Km. del centro di Foligno.

Alla proprietà si accede tramite la strada di lottizzazione, ancora non asfaltata che si diparte dalla strada pubblica di via Messina ma, nel nuovo assetto urbanistico dell'area sono previsti altri 3 accessi.

2. L'area è compresa all'interno di un quartiere composto in parte da lottizzazioni recenti (palazzine 6-8 alloggi) e in parte da edilizia residenziale spontanea (abitazioni uni e bifamiliari).

Il nuovo assetto morfologico-funzionale dell'area, tiene comunque conto dei 2 limitrofi ambiti e della lottizzazione posta a ovest non ancora approvata e rappresentano una rilevante opportunità di riqualificazione della periferia urbana.

Articolo 2
LEGISLAZIONE E NORMATIVE

1. I programmi, le scelte attuative, le prescrizioni contenute nel **Piano attuativo di Completamento** in località Sterpete denominato "**il Borgo**" 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 Completamento al Piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione dell'area in oggetto, sotto il profilo urbanistico, è stata elaborata 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 3
OBIETTIVI E FINALITA'

1. Il **Completamento al Piano attuativo di iniziativa privata** per la realizzazione dell'area, si pone l'obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia del capoluogo, urbanizzandola al fine di consentire e completare l'insediamento abitativo preesistente, mirando al soddisfacimento della domanda di unità abitative, ancora presente per questa zona.

2. Inoltre il completamento al piano si pone come obiettivo quello di costituire lo strumento urbanistico preventivo onde consentire l'edificazione nel comparto suddetto secondo il dettato dell'art. n. 35 delle N.T.A del precedente PRG per le zone **C3**.

Inoltre prevede il collegamento dell'area con la viabilità prevista nell'ambito n. 17 Sterpete e con la lottizzazione posta ad ovest non ancora approvata.

3. 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.

Articolo 4
ELENCO DEGLI ELABORATI

Si illustrano ed elencano di seguito gli elaborati che costituiscono il **Completamento al Piano Attuativo di iniziativa Privata** in località Sterpete denominato **“il Borgo”**:

- **Relazione.**
- **Norme Tecniche di Attuazione “N.T.A.”**
- **Documentazione Fotografica.**

RILIEVO:

TAV. R1 P.R.G. – PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO

TAV. R2 RILIEVO PIANO QUOTATO E SEZIONI

PROGETTO:

TAV. A3 INDIVIDUAZIONE DEI SUB-COMPARTI – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INGOMBRO MASSIMO FABBRICATI – FILI FISSI E SEZIONI

TAV. A4 VERIFICA STANDARD URBANISTICI

TAV. A5 TIPOLOGIE EDILIZIE.

TAV. A6 IPOTESI PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO

TAV. U7 URBANIZZAZIONI DI PROGETTO

Articolo 5
DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA

1. L'intera area oggetto dell'intervento è suddivisa urbanisticamente, come prevedeva il PRG' 77, in due aree l'area **F7** e l'area **C3**.

2. L'assetto dell'area **F7** (zone per attrezzature sportive e ricreative) è concepita come area attrezzata promiscuamente per la pratica sportiva, la ricreazione di giovani ed adulti e per il riposo degli anziani.

3. La vicinanza della nuova struttura per l'asilo nido e la nuova scuola materna, ha contribuito a sistemare quest'area in modo di creare un nuovo spazio verde attrezzato proprio a ridosso di tale struttura, in più è stato organizzato, nelle immediate vicinanze un parcheggio, un'area attrezzata allo sport, una superficie libera ed una struttura polivalente coperta.

4. Questa sistemazione, visto anche il nuovo percorso creato all'interno dell'area verde che collega la scuola ad un'area di sosta, può risolvere il problema della mancanza dei parcheggi a ridosso della scuola evitando l'inopportuna congestione del traffico in via Pacinotti nelle ore di uscita ed entrate dei bambini alla scuola.

5. L'assetto generale dell'area **C3** è organizzato in **13 sub-comparti** di cui n. 11 destinati ad **Edilizia Residenziale Privata** e n.2 destinati ad **Edilizia per attività Commerciale, di terziario e/o residenziale**.

6. Ogni sub-comparto a sua volta è suddiviso in lotti dimensionati secondo lo schema di progetto della tav. **A3**.

7. I sub-comparti sono serviti da sedi viarie con marciapiedi dove alloggiare tutti i servizi primari, da parcheggi pubblici esterni ai lotti e da aree verdi pubbliche attrezzate come meglio descritto negli elaborati grafici di progetto.

Articolo 6
DESTINAZIONI CONSENTITE

1. Il **Completamento del Piano Attuativo di iniziativa privata** individua comunque una nuova sistemazione dell'area ma, non altera sostanzialmente le destinazioni d'uso degli edifici precedentemente approvate.

2. Le zone **C3** sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali o ad attività commerciali, artigianali o altra attività di servizio che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3. I limiti di densità edilizia per le zone **C3** sono :

It.= 1,5 mc./mq. H max 18.00

La zona **F7**, come precedentemente, ma con un nuovo disegno di assetto urbanistico, data anche la vicinanza con l'asilo nido e la nuova scuola materna, suddivisa in area per:

- **Superficie minima di parcheggio per** **0.050 mq. / mq. dell' area F7**

- **Superficie massima coperta per** **0.030 mq. / mq. dell' area F7**
- **Superficie minima libera per** **0.050 mq. / mq. dell' area F7**
- **Superficie minima per attrezzature a verde per** **0.300 mq. / mq. dell' area F7**
- **Superficie massima per attrezzature per lo sport per** **0.570 mq. / mq. dell' area F7**

Viabilità, parcheggi e verde pubblico:

4. Le viabilità e il loro dimensionamento sono state concepite nel rispetto del nuovo codice della strada cercando di razionalizzare per quanto più possibile gli schemi distributivi dei lotti, realizzando semplici maglie ortogonali formate da quattro assi viari principali e 3 aste distributive secondarie.

5. 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 primari.

6. Gli accessi ai lotti avverranno dalla strada sia pubblica che privata e potranno, rispetto alla previsione di piano, essere aumentati diminuiti di numero e/o essere traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni.

7. All'interno dei lotti e/o 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).

8. Le aree di verde pubblico principalmente sono 3, una a ridosso dell'asilo per l'area **F7** e due per l'area **C3** di cui una, la più estesa, individuata al centro dell'area che spezza l'edificato e costituisce un vero e proprio polmone verde attrezzato, utile allo svago e al gioco dei bambini.

9. 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. L'area risulta completamente libera ad eccezione di un fabbricato che si trova a ridosso della zona F7 per il quale sono stati iniziati i lavori con regolare concessione n. 569 del 09/10/1991 ma non ancora completati. Attualmente il fabbricato, per civile abitazione, è allo stato grezzo ed è stato edificato sul lotto n. 8 della precedente lottizzazione corrispondente al lotto n. 30, Comparto 12 del nuovo piano.

2. L'edificio ha una volumetria di progetto pari a circa 5.500 mc. ed insiste su un'area (coperta) scoperta pertinenziale) di mq. 1535 catastali e si eleva per quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato ed ha una altezza di 12 ml.

3. Lo stato dei lavori eseguiti può riassumersi in una percentuale pari al 60% circa e precisamente sono state eseguite le seguenti opere: scavi di fondazione, struttura in elevazione, tamponature, tramezzature e intonaci esterni.

4. Per nuove esigenze funzionali e distributive dell'edificio e per la nuova sistemazioni dell'area esterna è stato attribuito a questo edificio un nuovo volume massimo di **mc. 6000** che consente di poter chiudere le zone porticate al piano terra, sono state tolte le zone commerciali non più ormai ubicate in questo fabbricato ed è stata attribuita una altezza di **ml. 18.00** comune a quella di tutti gli altri lotti del nuovo piano di completamento.

Articolo 8
SUB-COMPARTI

1. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto prevede la realizzazione di n.13 SUB-COMPARTI di cui n. 11 destinati ad Edilizia Residenziale Privata e n.2 destinati ad Edilizia per attività di Terziario e/o Residenziale (commerciale, pubblico esercizio, uffici e/o residenziale), così suddivisi:

EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA

• SUB-COMPARTO N. 1 (Edilizia residenziale privata)	volume 4.900 mc.
• SUB-COMPARTO N. 2 (Edilizia residenziale privata)	volume 5.250 mc.
• SUB-COMPARTO N. 3 (Edilizia residenziale privata)	volume 4.900 mc.
• SUB-COMPARTO N. 4 (Edilizia residenziale privata)	volume 5.250 mc.
• SUB-COMPARTO N. 5 (Edilizia residenziale privata)	volume 12.100 mc.
• SUB-COMPARTO N. 6 (Edilizia residenziale privata)	volume 5.250 mc.
• SUB-COMPARTO N. 8 (Edilizia residenziale privata)	volume. 5.250 mc.
• SUB-COMPARTO N. 9 (Edilizia residenziale privata)	volume 6.500 mc.
• SUB-COMPARTO N. 10 (Edilizia residenziale privata)	volume 5.100 mc.
• SUB-COMPARTO N. 11 (Edilizia residenziale privata)	volume 5.100 mc.
• SUB-COMPARTO N. 12 (Edilizia residenziale privata)	volume 6.000 mc.

EDILIZIA PER ATTIVITA' DI TERZIARIO E/O RESIDENZIALE

• SUB-COMPARTO N.7 (Edilizia per attività di terziario e/o residenziale)	volume 6.300 mc.
• SUB-COMPARTO N.13 (Edilizia per attività di terziario e/o residenziale)	volume 4.300 mc.

TOTALE SUB-COMPARTI volume **76.200 mc.**

2. All'interno di ogni sub-comparto, è consentita una modesta traslazione del volume individuato per ciascun lotto fermo restando quello totale ammesso e purchè si tratti di progettazione unitaria. La traslazione non potrà superare il 20% in più o in meno di quanto ammesso per ciascun lotto. In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno l'80% del volume consentito sul lotto anche a seguito delle ammesse traslazioni.

Articolo 9
LOTTE

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

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

3. L'edificazione all'interno dei lotti deve avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla tavola A3 e dalle presenti N.T.A.

4. Lo schema distributivo dei lotti è da ritenersi vincolante solo per quanto riguarda i fili fissi, ove previsti, fermo restando il sistema viario di progetto in modo che la separazione fra i lotti non

risultino vincolanti. La linea di divisione tra lotti, fermo restando la volumetria stabilita, potrà essere oggetto di piccoli spostamenti.

5. Le forme e i tipi edilizi indicati nella tavola **A5** delle tipologie edilizie, sono da considerarsi come riferimento tipologico mentre, la forma e 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.

6. Gli schemi edilizi, indicati nella tavola **A6** (ipotesi planivolumetrica di progetto) non sono da ritenersi vincolanti, lasciando al progettista ampia facoltà interpretativa e progettuale sia per i fabbricati sia per l'individuazione degli accessi pedonali e carrabili.

7. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola **A3** di progetto salvo un eventuale accorpamento di lotti che ridurrebbe il distacco dai confini fino a prevedere l'edificazione sul confine e, se di stessa proprietà, non necessita di convenzione registrata e trascritta.

8. La delimitazione dei sub - comparti, la suddivisione in lotti e la relativa potenzialità sono quelle risultanti dagli elaborati di progetto.

Articolo 10

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. I fili fissi, indicati negli elaborati grafici, individuano allineamenti obbligatori per l'inizio dell'edificazione ma, l'allineamento può essere raggiunto con almeno il 50% del prospetto interessato.

4. Possono eccedere dal filo fisso solo gli aggetti, i balconi, 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. Il massimo ingombro individua l'area massima occupabile con l'edificazione.

Articolo 11

ALTEZZE E DISTACCHI

1. L'altezza massima e minima consentita per un edificio è indicata nell'art. 9 delle presenti N.T.A. e misura la massima differenza, in ogni punto, tra la quota del nuovo piano di campagna di progetto, orizzontale o inclinato, e la quota della linea di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata.

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.

2. La quota di imposta degli edifici di progetto e quindi il piano di campagna a sistemazioni esterne ultimate può essere posto a + 40 cm. rispetto alla quota stradale intesa sul punto di monta della stessa, e valutata nel punto mediano dell'edificio. Nel caso di lotti d'angolo la valutazione va effettuata rispetto al prospetto più lungo.

3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, 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 consentite.

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

5. 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.

6. I volumi interrati o seminterrati con altezza all'estradosso del solaio inferiore a cm.60 rispetto alla quota stradale considerata sul punto di monta, fra aree private o con strade private, interne al comparto C3, possono essere previsti con un distacco minimo di 1.50 ml. dal confine salvo un eventuale accorpamento di lotti che ridurrebbe il distacco dai confini fino a prevedere l'edificazione sul confine e, se di stessa proprietà, non necessita di convenzione registrata e trascritta.

7. I volumi interrati confinanti con strade pubbliche devono rispettare da queste un distacco minimo di ml. 5.00. Gli stessi possono essere posti ad un distacco minimo di ml. 1.50 rispetto al confine tra privati o con spazi destinati a verde o parcheggio pubblico o privato purchè interrati anche rispetto al piano di campagna di progetto.

8. 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.

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

10. E' consentito, per due lotti contigui, accorpare le rampe di accesso ai garages, in modo da incrementare lo sviluppo della rampa.

11. Nei lotti ove è prevista oltre ad un'altezza massima anche una minima, questa va intesa nel senso che l'edificio nel suo complesso non può avere un'altezza inferiore a quella minima. E' quindi consentito che alcune porzioni dell'edificio presentino altezze inferiori a quella minima purchè esse siano armonicamente inserite nell'edificio stesso.

Articolo 12

ACCESSO AI LOTTI – PARCHEGGI PRIVATI

1. Gli accessi carrabili riportati nella cartografia del Piano Attuativo costituiscono indicazioni di riferimento ma non vincolanti. L'ubicazione definitiva sarà stabilita con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per tenere conto della sistemazione dei parcheggi, dei marciapiedi e del verde ornamentale pubblico o privato.

Articolo 13

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.

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. Per gli usi possibili delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali si faccia riferimento all'art. 13 (Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici nello spazio urbano e nello spazio extraurbano) del nuovo PRG'97.

6. Almeno il 25% delle aree di pertinenza superiori mq. 400, esclusa la Sc., deve essere sistemata a verde e piantumata con essenze locali per assicurare la permeabilità del suolo.

Articolo 14 *IMPIANTI TECNOLOGICI*

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

Articolo 15 *FASCE DI RISPETTO*

1. 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 di ml. 5 dai confini con le altre proprietà esterne al comparto C3.

2. I fabbricati a confine con le aree esterne al Piano Attuativo dovranno, per le parti fuori terra, rispettare i 5 ml. di distanza mentre, le parti completamente interrato 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 16 *STANDARD*

1. Le presenti norme tecniche riguardano il **Completamento del Piano Attuativo di Iniziativa Privata** già approvato con delibera n. 20 del 29/01/1991 che consente la possibilità edificatoria per complessivi **mc. 76.357** ed è stata stipulata convenzione con il Comune di Foligno in data 30/05/1991 rep. 21072, trascritta alla Conservatoria del RR II di Perugia il 22/06/1991 al n. 8802 di f.ta.

2. Il completamento non varia il volume già approvato ma, riguarda esclusivamente una diversa distribuzione dei volumi in un nuovo disegno del comparto.

Articolo 17 *CESSIONE SEDI VIARIE, VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO*

1. In sede di attuazione del presente Piano 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.

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

Articolo 18 *URBANIZZAZIONI*

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico solidale dei proprietari delle aree incluse nel piano e potranno essere eseguite per stralci funzionali in funzione dei sub-comparti, sempreché ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del piano.

2. Nel caso di esecuzione per stralci questi dovranno risultare funzionali rispetto all'intera area ed i titoli abilitanti l'edificazione potranno essere rilasciati solo per le parti interessate dallo stralcio e fermo restando quanto in proposito previsto dalla convenzione urbanistica.

3. L'utilizzazione edificatoria dei comparti indicati negli elaborati grafici è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere primarie connesse e funzionali a ciascun comparto così come individuate nella tavola A3. Restano ferme le modalità esecutive stabilite nella convenzione da stipulare per l'attuazione di uno o più comparti.

4. Fermo restando quanto previsto in materia di comparti funzionali la convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori, le categorie di opere di urbanizzazione primaria che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e la modalità di cessione gratuita al Comune. Gli stralci funzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono quelli individuati nella tavola A3 ed alla quale va fatto riferimento nella convenzione.

5. 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.

6. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori, previa stipula della convenzione di cui all'art. 19, possono procedere alla costituzione di un consorzio e/o società, le spese saranno ripartite pro-quota in base al volume assegnato a ciascun proprietario, ricompreso nel comparto.

7. 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.

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

9. Tra le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante è inclusa la realizzazione delle piazzole per i contenitori della raccolta dei rifiuti solidi urbani, come quelle per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico locale.

Articolo 19 *CONVENZIONE*

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale interne al Comparto C3 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 opere di urbanizzazione primaria di interesse generale dovrà essere stipulata entro un anno dalla notifica dell'approvazione del presente Piano di completamento 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 20
PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Il presente **Completamento al Piano Attuativo di Iniziativa Privata** per la realizzazione del Comparto C3 in località Sterpete denominato **“Il Borgo”** si pone l’obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un’area nell’immediata periferia del capoluogo.

2. La progettazione e l’edificazione, per il raggiungimento degli obiettivi sopra citati, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) il rispetto del “filo fisso” come previsto nell’art.10 delle presenti N.T.A.

b) l’utilizzazione edificatoria di un lotto, qualora sia prevista per stralci, deve avvenire a partire dal “filo fisso”.

c) nei lotti, o all’interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc . di volume realizzato.

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

e) l’altezza massima e minima consentita per gli insediamenti è descritta nell’art.11 delle presenti N.T.A.

f) Le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura o in c.a, con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità.

g). prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio, con particolare riferimento al piano di campagna di progetto ove diverso da quello naturale.

h) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili).

i) Il paramento esterno, da definire in sede di progetto esecutivo, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato con colori delle terre chiare o scure perseguendo l’unitarietà almeno nell’ambito del lotto. E’ consentito comunque l’utilizzo di paramenti in pietra o mattone e l’utilizzo del legno per eventuali coperture di zone porticate, logge, o architravi per finestrate.

l) Il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, possibilmente con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni.

m) Per le aree dove è previsto l’insediamento del terziario (comparto n. 7 e 13, lotti 18-19-31) sono consentite coperture anche piane o curve in rame ed eventuali elementi o volumi realizzati con pareti strutturali in vetro e acciaio.

n) Il manto di copertura deve essere realizzato preferibilmente con tegole-coppo di colore naturale o coppi vecchi di recupero.

Articolo 21
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, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui al precedente articolo 20 ed alla sistemazione del piano di campagna di progetto ove diverso da quello naturale.

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. I 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.

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 nonché 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

1. Il presente **Completamento al Piano Attuativo di Iniziativa Privata**, e le presenti N.T.A. hanno validità decennale 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 Attuativo 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.