



**COMUNE:** FOLIGNO

**OGGETTO:**

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO ALL'AMBITO 69 "LA FORNACE"  
UBICATO IN LOCALITA' PACIANA  
STATO PROGETTO

**COMMITTENTE:** Dott. PIER DOMENICO CLARICI

**TAVOLA:**

D

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**DATA:**

Giugno 2019

**AGG.:**

...

**PROGETTISTA:**  
Arch. Giancarlo Partenzi

**COORDINATORE:**  
Arch. Leonardo Tajolini

**INGEGNERIA:**  
Ing. Paola Codignoni

**COLLABORATORI:**  
Arch. Dario Cagnucci

**PARTENZI** architetti

06034 - Foligno (PG) - Via Fazi n°71 - Tel.0742.357171 - Fax 0742.710014  
studioprass@gmail.com

**Comune di Foligno**

**Committente: Dott. Pier Domenico Clarici**

**Progettista: Arch. Giancarlo Partenzi**

**Oggetto: Piano Attuativo di Iniziativa Privata relativo all'Ambito 69 "LA FORNACE"  
ubicato in Località Paciana**

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE GENERALE

Articolo 1: DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	2
Articolo 2: AMBITO TERRITORIALE .....	2
Articolo 3: RAPPORTO CON LE NORMATIVE DI RIFERIMENTO .....	2
Articolo 4: ELENCO DEGLI ELABORATI .....	3
Articolo 5: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	4
Articolo 6: SUDDIVISIONE DEI LOTTI.....	5
Articolo 7: PRESCRIZIONI EDILIZIE .....	6
Articolo 8: OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	7
Articolo 9: SPECIE ARBOREE AUTOCTONE INTERESSATE DALL'INTERVENTO .....	9
Articolo 10: CESSIONE ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLE AREE AD USO PUBBLICO .....	10
Articolo 11: CONVENZIONE .....	10
Articolo 12: GESTIONE DELLE AREE VERDI E DEI PARCHEGGI PUBBLICI.....	11
Articolo 13: BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	11
Articolo 14: RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO, ARCHE.....	11
Articolo 15: VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.....	11
Articolo 16: NORME DI RINVIO .....	12

## **ARTICOLO 1: DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. Il presente Piano Attuativo delle aree ricomprese nell'ambito n° 69 denominato "La Fornace" è redatto nel rispetto delle previsioni del vigente PRG 97 ed è disciplinato dalle N.T.A. che seguono e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche in conformità alle previsioni della scheda normativa dell'ambito n° 69: commerciale, pubblici esercizi, uffici, servizi collettivi.

## **ARTICOLO 2: AMBITO TERRITORIALE**

2. L'ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo è individuato dal Piano Regolatore Generale come UT/SLP ovvero Ambito di Strutturazione Locale, "Area di primo impianto produttivo". Esso è compreso tra la strada regionale 316 denominata via Fiamenga e la strada comunale denominata via G. Vasari ed in adiacenza all'area commerciale "Paciana" a Nord, ad aree agricole ad Ovest ed all'area della Fornace Clarici a Sud.

## **ARTICOLO 3: RAPPORTO CON LE NORMATIVE DI RIFERIMENTO**

1. Tutti gli elementi di natura programmatica, progettuale e prescrittiva che compongono il presente Piano hanno come obiettivo l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno e le N.T.A hanno efficacia nell'ambito territoriale oggetto del Piano Attuativo.

2. Il presente Piano Attuativo è stato redatto nel pieno rispetto delle disposizioni ed indicazioni della legislazione vigente:

- Legge 17/8/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 2/4/68; - Legge 22/10/71 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale 13/06/2014 n. 10.
- Legge Regionale 21/01/2015 n. 1.
- Regolamento Regionale 18/02/2015 n.2.
- Legge Regionale 3/10/2016 n. 12

3. Fermo restando che gli interventi edilizi restano comunque sottoposti a tutte le normative nazionali, regionali e comunali di carattere generale e/o particolari, siano esse

urbanistiche, edilizie e/o per la tutela dell'ambiente e della salute anche se non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A.

#### **ARTICOLO 4: ELENCO DEGLI ELABORATI**

**1.** Il Piano Attuativo dell'Ambito n° 69 denominato "La Fornace" è costituito dai seguenti elaborati:

Documentazione:

- Relazione illustrativa generale;
- Piano particellare delle proprietà ricadenti nell'ambito;
- Documentazione fotografica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione geologica;
- Dichiarazione riguardante la Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- Dichiarazione di conformità (Art. 55, comma 1 lett. e);
- Dichiarazione riguardante gli elaborati non allegati;

Elaborati:

- **Tav. H.0** – Verifica urbanistica con sovrapposizione con elementi prescrittivi stabiliti dalla scheda d'ambito rapp. 1:1000
- **Tav.le H.1 – H.2.1 – H.2.5:** - Planimetria catastale, Viabilità esistente, Rilievo degli edifici esterni al piano rapp. 1:1000
- **Tav. H.2.2:** - Vincoli, servitù e fasce di rispetto rapp. 1:1000
- **Tav. H.2.4:** - Piano Comunale di Zonizzazione Acustica
- **Tav. H.2.6:** - Rilievo Planialtimetrico e curve di livello rapp. 1:1000
- **Tav. H.2.7:** - Rilievo del verde esistente rapp. 1:1000
- **Tav. H.4:** - Progetto: Progetto planivolumetrico rapp. 1:1000
- **Tav. H.4.1:** - Progetto: grandezze edilizie rapp. 1:1000
- **Tav. H.4.2:** - Progetto: aree da cedere rapp. 1:1000
- **Tav. H.4.4:** - Progetto: Sistema del verde rapp. 1:1000
- **Tav. H.4.5 – H.4.6:** - Progetto: Sistema della viabilità – Sistema del trasporto pubblico rapp. 1:1000
- **Tav. H.5:** - Progetto: Assetto prescrittivo – verifica degli standard urbanistici rapp. 1:1000
- **Tav. H.6.1:** - Progetto Fognature Acque nere rapp. 1:1000
- **Tav. H.6.2:** - Progetto Fognature Acque bianche rapp. 1:1000
- **Tav. H.6.3.a:** - Progetto Rete idrica rapp. 1:1000
- **Tav. H.6.3.b:** - Progetto Rete Gas rapp. 1:1000
- **Tav. H.6.4:** - Progetto Rete Elettrica rapp. 1:1000

- **Tav. H.6.5:** - Progetto Rete Fonia e Dati rapp. 1:1000
- **Tav. H.6.6:** - Progetto Rete Illuminazione Pubblico rapp. 1:1000

## **ARTICOLO 5: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

**1.** Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito territoriale "La Fornace" potranno variare rispetto a quanto contenuto nella Scheda d'Ambito P4: Foglio Normativo così come consentito dall'Art. 58 comma c della L.R. 21/01/2015 n. 1 .

**2.** Come indicato sommariamente all'articolo 1 comma 1 nell'ambito territoriale ricadente nel Piano Attuativo è consentito l'insediamento delle seguenti attività:

### **Articolo 12 – Classificazione degli usi degli edifici**

- Attività Terziaria - Commercio:
  - C1 – al minuto diffuso
  - C2 – al minuto concentrato
  - C3 – all'ingrosso
  - C4 – attività di magazzinaggio
- Pubblici esercizi:
  - PE3 – ristoro (bar, ristoranti, etc.)
  - PE6 – ricreativo (cinema, teatri, sedi di associazioni etc.)
  - PE7 – ricreativo – ludico – sportivo (sale gioco, palestre, etc.)
- Attività produttive:
  - IN - Industriali
    - IN1 – manufatti per attività di produzione industriale
    - IN2 – magazzinaggio per attività industriali
    - IN3 – uffici a servizio dell'attività di produzione industriale
    - IN4 – alloggio a servizio dell'attività industriale
  - AR – Artigianali
    - AR1 – artigianato di servizio compatibile con l'ambito urbano (laboratori, etc.)
    - AR2 – artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici ( carrozzieri, marmisti, etc.)
    - AR3 – magazzinaggio e deposito per attività artigianali
    - AR4 – alloggio a servizio dell'attività artigianale

### **Articolo 13 – Classificazione degli usi e delle attrezzature nelle aree di pertinenza degli edifici nello spazio urbano e nello spazio extraurbano**

- Ap1 – giardino ed orto e relative attrezzature
- Ap2 – parcheggio privato
- Ap3 – magazzinaggio a cielo aperto

- Ap4 – artigianato di servizio a cielo aperto
- Ap6 – parcheggi pubblici o di uso pubblico

#### **ARTICOLO 6: SUDDIVISIONE DEI LOTTI**

**1.** L'assetto urbanistico, così come indicato negli elaborati di progetto, prevede l'organizzazione dell'ambito territoriale in 4 lotti edificabili.

Tale conformazione può variare in base alle esigenze del soggetto attuatore, che nel rispetto della S.U.C. massima ammessa e ferme restando le prescrizioni di carattere pubblico degli standard urbanistici previsti, potrà predisporre un numero maggiore o minore di lotti con relativa variazione del numero degli edifici.

**3.** I lotti, nei quali è possibile realizzare una S.U.C. massima di 21.267,00 mq, sono stati così disposti:

- Due lotti sul lato nord, contrassegnati con le lettere "A" e "B" negli elaborati di progetto, consentiranno l'edificazione di più piani fuori terra, hanno andamento longitudinale parallelo alla nuova viabilità di penetrazione all'ambito così come i fabbricati già esistenti.
  - Il Lotto "A" ha una superficie di mq 11.400,00 e consente di edificare mq 8.950,00 su più livelli, per una superficie di vendita stimata pari a 6.265,00 mq
  - Il Lotto "B" ha una superficie di mq 10.500,00 e consente di edificare mq 7.600,00 su più livelli, per una superficie di vendita stimata pari a 5.320,00 mq
- Due lotti, contrassegnati con le lettere "C" e "D", con andamento longitudinale parallelo alla via Giorgio Vasari i cui edifici avranno un piano fuori terra al fine di minimizzare l'impatto visivo percepibile dai lotti verso la Fornace storica e al tempo stesso dalla strada SR. 316 verso l'interno dell'ambito.
  - Il Lotto "C" ha una superficie di mq 10.250,00 e consente di edificare mq 4.000,00 su un unico livello, per una superficie di vendita stimata pari a 2.800,00 mq
  - Il Lotto "D" ha una superficie di mq 4.850,00 e consente di edificare mq 700,00 su un unico livello, per una superficie di vendita stimata pari a 490,00 mq.

La suddivisione qui sopra proposta, potrà essere modificata a seconda delle esigenze del soggetto attuatore e potranno essere variati il numero e la consistenza dei lotti nonché la distribuzione della superficie edificabile, nel rispetto della S.U.C. massima ammessa e ferme restando le prescrizioni di carattere pubblico degli standard urbanistici previsti.

**4.** I distacchi minimi dalla reti stradali principali e secondarie, sia interne che esterne all'ambito territoriale sono quelli indicati nella Tavola H.4.1.

#### **ARTICOLO 7: PRESCRIZIONI EDILIZIE**

**1.** La fase di progettazione e di esecuzione degli interventi nell'ambito territoriale 69 "La Fornace", la consistenza degli edifici e le sistemazione esterne dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) L'altezza massima consentita è quella indicata nell'elaborato P4, nella sezione "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" ed è pari a 9,00 mt
- b) L'altezza di 9,00 mt è derogata nei limiti previsti dall'art. 17 comma 3 punto d del Regolamento Regionale n.2 del 20/02/2015
- c) Il fronte degli edifici commerciali dovrà essere previsto lungo via Vasari e via Fiamenga.
- d) All'interno dei singoli lotti devono essere previsti gli spazi a parcheggio privato nella misura stabilita dalla normativa vigente.
- e) Laddove non risultino soddisfatti gli standard minimi per parcheggi ed aree verdi private, le quantità mancanti dovranno essere individuate all'interno dei singoli lotti.
- f) I certificati di agibilità saranno rilasciati previa realizzazione delle sistemazioni esterne.
- g) La misurazione delle altezze dovrà avvenire secondo quanto prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Foligno e secondo quanto stabilito dagli art.i 18 e 19 del R.R. 20/02/2015 n.2.
- h) Potrà essere realizzato un collegamento aereo che permetta di mettere in comunicazione più lotti e relativi edifici.

**2.** Gli edifici possono essere realizzati con tecnologie prefabbricate e rivestite con pannelli di tamponamento

**3.** Qualora, in fase esecutiva degli interventi di carattere edilizio, vi fosse necessità di reperire ulteriori spazi di parcheggio privato, il progetto potrà prevedere la realizzazione di parcheggi interrati o al di sopra dei nuovi edifici sempre nel rispetto dell'area di sedime del singolo edificio all'interno del lotto individuata negli elaborati progettuali finali.

4. Contestuale alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e prima del rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici, dovrà essere redatto e sottoposto ad approvazione un progetto che indichi i colori e materiali di finitura esterna dei singoli edifici.

Inoltre il presente elaborato dovrà indicare tutte le prescrizioni atte ad uniformare:

- Insegne di Esercizio
- Elementi Pubblicitari
- Strutture di Arredo Urbano: dissuasori, pensiline ecc.

5. I colori di finitura potranno essere definiti solamente in fase esecutiva, quando saranno note le aziende e le attività che si installeranno negli spazi commerciali. Queste aziende potrebbero avere determinate esigenze di colorazioni legate alla propria "corporate identity".

#### **ARTICOLO 8: OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito territoriale "La Fornace", sono totalmente a carico del soggetto attuatore; Le opere di urbanizzazione previste sono:

- Strada di penetrazione all'Ambito.
- Viabilità (carrabile, pedonale e ciclabile) principale e secondaria interna all'Ambito.
- Parcheggi pubblici e ad uso pubblico (compresi i posti auto per auto elettriche ed il relativo impianto di alimentazione, così come stabilito dall'Art. 29 comma 2 del R.R. 2 del 20/02/2015).
- Le Reti di fornitura di acqua, luce, gas e telefonia.
- Le Reti di smaltimento delle acque bianche e nere.
- L'impianto di illuminazione pubblica.
- Aree mantenute a verde o con alberature.

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità ai progetti esecutivi che dovranno rispettare quanto prescritto negli elaborati progettuali e saranno realizzate, previa approvazione dell'amministrazione comunale di Foligno e sotto la sua supervisione.



**2.** Il collaudo sarà a carico del soggetto attuatore e sarà affidato ad un tecnico abilitato scelto dall'amministrazione comunale tra una terna di professionisti proposti dal attuatore oppure tramite certificazione di regolare esecuzione delle opere e conformità al progetto redatta dal Direttore dei Lavori.

**3.** Propedeutica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è la stipulazione della convenzione con il Comune di Foligno, da parte del soggetto attuatore, come illustrato dall'articolo 11 delle presenti N.T.A..

**4.** L'amministrazione comunale, nell'eventualità di incompleta o mancata attuazione delle opere previste dalla convenzione ha facoltà, previa diffida del soggetto attuatore, ad eseguire direttamente tali opere con l'acquisizione delle aree necessarie ed a spese del proprietario.

**5.** L'amministrazione comunale in caso di mancata o incompleta attuazione può, in qualsiasi momento, procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, acquisendo le aree a destinazione pubblica senza versare alcun indennità al proprietario, in quanto la loro cessione sarà a titolo gratuito come stabilito dalla vigente normativa. Il proprietario non potrà edificare all'interno dell'ambito territoriale, né il Comune di Foligno rilascerà Permessi a Costruire riguardante gli edifici ricadenti nell'ambito fino a quando il proprietario obbligatoriamente, non verserà le spese sostenute, puntualmente rendicontate, per la realizzazione di tali opere.

**6.** Il Piano identifica il progetto della nuova viabilità, nel rispetto delle prescrizioni presenti all'interno della Scheda d'Ambito, e che sarà poi approfondita e dettagliata con il progetto esecutivo tenendo conto della viabilità esistente e degli accessi.

**7.** Gli spazi destinati al parcheggio, compresi i parcheggi privati o ad uso pubblico purché a cielo aperto, dovranno essere realizzati con materiali che consentano la permeabilità dei suoli. In fase di stesura dei progetti esecutivi, sia delle opere di urbanizzazione che dei singoli interventi edilizi, relativamente ai parcheggi privati, dovranno essere indicate le caratteristiche costruttive dei materiali stessi.

**8.** Nella redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si dovranno prendere in considerazione i modi di raccolta ed accumulo delle acque piovane ed il loro eventuale utilizzo a scopo irriguo, verificando preventivamente la compatibilità igienico sanitaria delle acque.

**9.** In contemporanea alla progettazione delle opere di urbanizzazione primaria si dovrà produrre la Valutazione di Clima Acustico, redatta da un tecnico competente in acustica ambientale come stabilito dagli Articoli 192 e successivi della L. R. del 28/01/2015 n.1.

**10.** Tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito territoriale "La Fornace" dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 166/02 riguardante "Installazione di cavidotti per reti di telecomunicazioni".

#### **ARTICOLO 9: SPECIE ARBOREE AUTOCTONE INTERESSATE DALL'INTERVENTO**

**1.** All'interno dell'ambito territoriale 69 "La Fornace" insistono varie specie arboree autoctone così come sono identificate nell'elaborato H.2.7 degli allegati.

**2.** Nessuna delle alberature situate nell'ambito territoriale è stata censita come alberi "*che presentano un rilevante e peculiare interesse*", come previsto dall'art. 12 comma 2 e successivi della L.R. 19/11/2001 n. 28 e successive modifiche.

**3.** L'abbattimento degli alberi che insistono nell'ambito territoriale sarà consentito solo nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 13 commi 3 e 4 della L.R. 19/11/2001 n. 28 e successive modifiche.

**4.** Il reimpianto degli esemplari abbattuti avverrà nelle aree individuate nell'elaborato H.4.4. Sistema del Verde con esemplari delle stesse specie arboree.

**5.** Le nuove alberature impiantate nelle aree verdi dovranno essere scelte tra le specie autoctone o locali naturalizzate.

## **ARTICOLO 10: CESSIONE ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE DELLE AREE AD USO PUBBLICO**

**1.** In ottemperanza alle disposizioni delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Foligno ed in particolare della Scheda d'Ambito "La Fornace", in sede di attuazione il soggetto attuatore cederà le aree ad uso pubblico come individuate nell'elaborato H.4.2 degli allegati e così composte:

- Aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità
- Aree destinate a verde pubblico
- Aree destinate a parcheggio

**2.** In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici previste per gli standard potranno essere oggetto di modeste variazioni.

## **ARTICOLO 11: CONVENZIONE**

**1.** La Convenzione indica le categorie di opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito territoriale, che sono a carico del soggetto attuatore del piano. Vengono precisati i tempi, le modalità di esecuzione e gli eventuali stralci, nonché le garanzie economiche per l'adempimento degli oneri relativi e le sanzioni per gli eventuali inadempimenti. Altresì saranno indicate le modalità di cessione gratuita delle aree stesse all'Amministrazione Comunale.

**2.** La Convenzione riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà stipulata entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale di Foligno al momento dell'approvazione del Piano Attuativo, secondo quanto stabilito dall'art. 23 della Legge 1150/42.

**3.** Scaduti i termini stabiliti senza la stipula della Convenzione, l'amministrazione comunale può unilateralmente procedere all'esecuzione delle opere a carico del proprietario, previa acquisizione gratuita delle aree ovvero a ritenere decaduto il presente piano attuativo.

**4.** Contemporaneamente alla sottoscrizione della Convenzione la parte obbligata dovrà presentare opportuna fidejussione a garanzia degli obblighi assunti verso l'amministrazione comunale.

## **ARTICOLO 12: GESTIONE DELLE AREE VERDI E DEI PARCHEGGI PUBBLICI**

1. I futuri proprietari delle aree e degli edifici devono obbligatoriamente costituire una società e/o consorzio per la gestione di tutti gli spazi e delle attrezzature di uso pubblico. Il Comune presterà la propria collaborazione per la tale gestione nelle forme e nei modi da determinare nella convenzione urbanistica di cui al precedente articolo 11.

## **ARTICOLO 13: BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. In fase di progettazione esecutiva, in particolar modo per le sistemazioni a terra, si dovrà prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle normative vigenti.

## **ARTICOLO 14: RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO, ARCHE**

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'articolo 140 della L. R. 1 del 28/02/2015 e ne diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti.

2. Si dovrà contestualmente sospendere l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.

3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla disciplina contenuta nel D. Lgs. 22/1/04, n. 42.

## **ARTICOLO 15: VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1. Il periodo di validità del presente Piano Attuativo ha validità decennale a decorrere dal momento della sua definitiva approvazione e notifica dello stesso al proprietario delle aree.

## ARTICOLO 16: NORME DI RINVIO

1. Per le materie non espressamente disciplinate dagli articoli precedenti si rinvia alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Foligno, con specifico riferimento all'art **71-Norme finali e transitorie**, per la materia sismica, geologica ed idraulica, al Regolamento Edilizio vigente nonché a tutte le altre vigenti normative riguardanti insediamenti produttivi e commerciali.

2. Qualora in fase di esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo in oggetto sia necessaria l'occupazione di suolo demaniale o l'utilizzo di acque pubbliche dovranno essere preventivamente richieste ed ottenute le autorizzazioni necessarie e dovranno essere corrisposti i relativi canoni che comunque sono e restano a carico del soggetto attuatore.

Foligno, Giugno 2019

Il Progettista

Dott. Arch. Giancarlo Partenzi



---