

**VARIANTE N.1**  
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**DI UN COMPARTO CON Z.T.O. UC/ ERM**  
**IN LOC. CURASCI.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ART. 1 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

La variante del Piano Attuativo di iniziativa privata, di terreni di proprietà privata ricadenti in Z.T.O. "UC/ERM", siti nel Comune di Foligno, loc. Curasci, è disciplinato dalle presenti N.T.A.

L'area oggetto di intervento, comprende i terreni identificati al N.C.T. del Comune di Foligno fg. n° 188, part.lle 608, 607, 136.

**ART. 2 - LEGISLAZIONE E NORMATIVE**

I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nelle seguenti N.T.A., hanno efficacia nell'ambito dei COMPARTI di progetto.

Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie, nonché a tutela dell'ambiente e della salute, nazionale, regionale, comunali, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A., alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

Legge 17/08/ 42 n°1150

Legge Reg. 21/01/2015 n°1

Regolamento Regionale 18/02/2015 n°2

Legge Regionale 22/02/2005 n.11

**ART. 3 - attuazione mediante singoli comparti**

Il presente P.A., prevede norme che seguono ed integrano l'articolato delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Foligno. Il progetto prevede, ai sensi della L.R. 21/01/2005 n°1, di individuare all'interno del perimetro del comparto UC/ERM, alcuni singoli comparti, indicati nelle tavole di progetto con la sigla COMPARTO (1) (part.lle 608 e 607) di ca. mq 1026,23, COMPARTO (2) (part. 136) di ca. mq 1724,41, per un totale della St di comparto pari a mq 2750,64. In tale zona UC/ERM l'indice di Utilizzazione  $U_f$  è pari a 0,35 mq/mq con  $H_{max}$  pari a ml 9,50 (tab.C art. 52 N.T.A. P.R.G. vigente) tuttavia non superando i due piani fuori terra. E' ammessa ogni attività compatibile con il carattere residenziale della zona o per quanto previsto dalle vigenti norme di P.R.G. I COMPARTI potranno essere attuati in forma unitaria ma comunque in attuazione autonoma per ogni singolo comparto in quanto il piano garantisce gli standard per qualsiasi di essi, come previsto dalla Tav.3, nel rispetto delle norme di cui alle presenti N.T.A., chiaramente all'interno del limite di massimo ingombro.

#### **ART. 4 - OBIETTIVI E FINALITA'**

Gli obbiettivi e le finalità del presente P.A. in loc. Curasci sono i seguenti:

- edificabilità diretta all'interno del comparto;
- possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sugli edifici esistenti;
- individuazione degli standard;
- qualificazione edilizia in ambiente montano.

#### **ART. 5 - ELABORATI**

La variante n.1 del P.A. di iniziativa privata, in loc. Curasci è disciplinato dalle seguenti N.T.A. è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa;
- norme tecniche di attuazione;
- dichiarazione del tecnico progettista;
  
- **Tavola n.1, 2 e 3**
- Stato attuale
- Schema di progetto
- Schema di progetto - attuazione comparti

#### **ART.6 - DESTINAZIONI CONSENTITE**

Nell'ambito del presente Piano Attuativo sono ammesse le seguenti attività:

- Residenziale;
- attività ricettive e/o extralberghiere compatibili con la residenza;
- Attività ammesse dalle vigenti normative di carattere Regionale e Comunale.

#### **ART.7a - ASSETTO URBANISTICO ED EDILIZIO COMPARTO (1) e COMPARTO (2)**

All'interno del singolo COMPARTO, qualora interessati da edifici esistenti, sono consentiti interventi finalizzati al recupero delle volumetrie esistenti tramite ristrutturazione edilizia ed urbanistica, qualora gli stessi, non presentino evidente valore storico, architettonico o per mancata staticità dei fabbricati, anche per mezzo della demolizione totale dei medesimi e successiva ricostruzione.

In caso di ampliamento o nuove costruzioni, l'altezza massima non potrà eccedere i m 9.50 (art.52, tab.C, NTA PRG) tuttavia non superando i due piani fuori.

Sono inoltre consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, al fine del miglioramento della qualità ambientale e la riqualificazione urbanistica.

Gli interventi di cui sopra, possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, per attività diversa dalla residenza ma comunque compatibile con la disciplina del territorio montano extraurbano ai sensi delle N.T.A. del Vigente P.R.G. del Comune di Foligno, chiaramente il tutto all'interno del limite di massimo ingombro indicato sulle tavole.

#### **ART. 8 - STANDARD E VERIFICHE URBANISTICHE**

Le superfici da destinare a standard pubblici sono calcolate ai sensi del Regolamento regionale n°2/2015 per insediamenti residenziali demandando a successivo progetto eventuale reperimento di superfici per diverse destinazioni d'uso ammissibili.

STANDARD EDILIZIA RESIDENZIALE VARIANTE (1) - non variati

##### **COMPARTO (1)**

St=1026,23mq

Uf=0,35

S.U.C.ammissibile= 1026,23mqx0,35= 359,18mq

##### **COMPARTO (2)**

St=1724,41mq

Uf=0,35

S.U.C.ammissibile=1724,41mqx0,35= 603,55mq

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI MIN. STANDARD RESIDENZIALI AI SENSI DELL'ART.85 REGOLAMENTO REG. N°2/2015**

Sup. min. standard richiesta:

Opere urbanizzazione secondaria:

a)asili nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1°grado 4mq/ab;

b) attrezzature di interesse comune 4mq/ab;

Opere di urbanizzazione primaria:

c)spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria 5mq/ab (Verde pubblico "Vp");

d)parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria 5mq/ab (Parcheggio pubblico "P");

totale superfici = 4+4+5+5= 18mq/ab

**VALUTAZIONE DEGLI ABITANTI INSEDIABILI IN  
CONSIDERAZIONE DEL BACINO DI UTENZA FRAZIONE DI  
CURASCI Regolamento Regionale 2/2015).**

Valore 60mq suc per abitante (art. 81) lettera b)  
Reg.Region. 2/2015

**COMPARTO (1)**

N°min.abitanti insediabili= SUC amm./60mq/ab

N°min.abitanti ins.= 359,18mq/60mq/ab=6,00ab

**COMPARTO (1)**

N°min.abitanti insediabili= SUC amm./60mq/ab

N°min.abitanti ins.= 603.55mq/60mq/ab= 10,00

**CALCOLO DELLE SUPERFICI MIN. STANDARD  
RESIDENZIALI SUDDIVISE PER OPERE DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE  
SECONDARIA (Reg. Reg.2/2015)**

Sup. Standard/ab Opere di urb. Primaria= 10mq/ab

Sup. Standard/ab Opere di urb. Secondaria= 8mq/ab

**COMPARTO (1)**

N°abitanti COMPARTO (1)= 6,00ab

Sup. standard opere urb. primaria=

$V_p = 5\text{mq/ab} \times 6,00\text{ab} = 30,00\text{mq}$

$P = 5\text{mq/ab} \times 6,00\text{ab} = 30,00\text{mq}$

Sup. standard opere urb. secondaria=

$= 8\text{mq/ab} \times 6,00\text{ab} = 48,00\text{mq}$

**COMPARTO (2)**

N°abitanti COMPARTO (2)= 10,00ab

Sup. standard opere urb. primaria=

$V_p = 5\text{mq/ab} \times 10,00\text{ab} = 50,00\text{mq}$

$P = 5\text{mq/ab} \times 10,00\text{ab} = 50,00\text{mq}$

Sup. standard opere urb. secondaria=

$= 8\text{mq/ab} \times 10,00\text{ab} = 80,00\text{mq}$

**ART.9 - PRESCRIZIONI EDILIZIE**

**a) TIPI EDILIZI**

- abitazioni unifamiliari o plurifamiliari, binate o riunite, formate da edifici composti al massimo da 2 livelli fuori terra, escluso il piano interrato o seminterrato e di altezza non superiore a m 9,50, misurata dal livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

La Tav. di progetto riferita ai tipi edilizi, ha valore puramente indicativo.

In sede di progettazione architettonica i tipi edilizi potranno essere adattati alle particolari esigenze d'uso, con variazione della forma plano-altimetriche e delle coperture.

Riassumendo nella Z.T.O. UC/ERM gli interventi di trasformazione e completamento sono già definiti nel P.R.G. in termini planovolumetrici, tenendo conto delle esigenze di qualificazione paesaggistica ed urbanistica dello stesso ambito.

Gli interventi previsti sulle volumetrie, e comunque ammessi dal P.R.G., potranno utilizzare materiali di rivestimento in pietra locale, in laterizio o in intonaco con cromatimi scelti tra quelli delle terre locali.

I manti di copertura delle nuove costruzioni civili dovranno essere eseguiti in laterizio (tipo coppo e sottocoppo) possibilmente di recupero.

Le viabilità principali, le linee di divisione tra zone con destinazione d'uso diverse, potranno essere caratterizzate dall'impianto di filari di alberature.

I percorsi dovranno essere realizzati con materiali permeabili.

#### **b) PIANI FUORI TERRA**

Ai fini del computo dei piani fuori terra, occorre fare riferimento all'altezza dell'edificio che verrà misurata dal livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta, fino all'intradosso dello sporto di gronda.

Possono eccedere da tale limite i camini e i volumi tecnici.

In tutti i tipi edilizi sono consentiti comunque piani completamente interrati ricadenti all'interno della sagoma dell'edificio.

Le rampe di accesso ai piani seminterrati potranno avere una pendenza adeguata e non dovranno interessare spazi pubblici o di suo pubblico.

#### **c) DISTACCHI**

All'interno dei singoli COMPARTI e tra i COMPARTO(1) e COMPARTO(2) posso essere derogate le distanze minime di 10 m tra fabbricati, che potranno anche essere realizzati in adiacenza anche tra il comune confine delle COMPARTO(1) e COMPARTO(2).

#### **d) DESTINAZIONI D'USO**

L'intero comparto in oggetto [COMPARTO(1) + COMPARTO(2)] è destinato prevalentemente ad uso residenziale.

In tali zone sono altresì insediabili attività ricettiva extralberghiera, allevamenti di animali domestici non a carattere intensivo sempreché compatibili con la

residenza e nei limiti fissati dal vigente Piano Regolatore Generale.

Nel caso di trasformazione delle destinazioni d'uso da residenza ad altre attività ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli spazi pubblici o d'uso pubblico per verde e parcheggi in relazione al tipo di attività prevista, secondo quanto disposto L.R. 1/2015, R.R. 2/2015 ed in base alle norme contenute nelle presenti N.T.A. all'interno del perimetro di comparto.

Nell'ambito dei COMPARTI o all'interno della sagoma degli edifici dovranno essere previsti spazi di parcheggio privato ai sensi della L.R. n°2/2015.

#### **e) MATERIALI e CROMATISMO**

Al fine di armonizzare l'omogeneità dei caratteri costruttivi nell'ambito del nuovo insediamento, nella progettazione degli edifici si potranno adottare anche i seguenti materiali esterni:

- pietra con paramento a "faccia a vista";
- mattoni o listelli di cotto sabbiati con paramento a "faccia a vista";
- intonaco e tinteggiatura a calce o silicati;
- intonaco e colletta pre-colorata a base di calce.

Sono ammesse combinazioni monocrome che combinazioni policrome, in conformità delle colorazioni tipiche della zona.

Le tinteggiature potranno essere date "a corpo" cioè completamente piene e coprenti, e/o "a velatura".

Le finestre, i balconi ed i parapetti in genere dovranno avere soglie e copertine in pietra naturale o cotto color naturale.

Gli sporti di gronda potranno essere "faccia a vista" con zampini preferibilmente in legno e pannelle di cotto, possibilmente di recupero o legno anche anticato di color naturale o mordenzato castagno.

Il cromatismo dell'intero edificio dovrà presentare caratteristiche di omogeneità ed essere concordato con il competente Ufficio Urbanistico di codesto Ente.

Sono ammessi travature in legno a vista quali capriate, travi ed architravi, zampini ecc. purché con superfici trattate con impregnanti ammordensanti con colore simile al noce o naturale.

#### **f) INFISSI e SERRAMENTI**

Gli infissi ed i serramenti esterni dovranno essere realizzati nelle tipologie tipiche dei luoghi (persiane e/o scuri) se in legno, verniciati anche al naturale, se realizzati con l'impiego di materiali non naturali verniciati in tinte opache e assimilabili ai precedenti purché non in contrasto con la scala cromatica del fabbricato di appartenenza.

Se in vista, è tassativamente vietato l'uso di serrande avvolgibili anche per gli accessi dei garage.

**g) SCALE ESTERNE, BALCONI, PORTICI ed AGGETTI ORIZZONTALI**  
Le scale esterne che verranno realizzate lungo i prospetti, o nelle corti esterne potranno essere rivestite (gradini, sottogradini, zoccolature e corrimani) con pietra naturale o cotto color naturale o preferibilmente, con materiale di recupero.

I portici e gli aggetti orizzontali dovranno essere realizzati con le stesse tipologie edilizie, materiali e con la stessa tecnica utilizzata per il fabbricato di riferimento.

I parapetti dei balconi e dei terrazzi potranno, se realizzati in muratura, essere intonacati, tinteggiati e rifiniti con la stessa tecnica utilizzata per il paramento del fabbricato, o realizzati in muratura piena o con balaustre, parapetto ringhiere in ferro verniciato di fattura tradizionale.

Le antenne televisive, satellitari, parabole ecc. potranno essere installate centralizzate una per ogni edificio nella falda di tetto meno esposta e possibilmente posizionate in luoghi poco visibili.

I pannelli solari o simili potranno anche essere installati nella falda di tetto meno esposta alla vista, prevedendo i serbatoi nel sottotetto.

Le unità esterne dei climatizzatori e pompe di calore potranno anche essere collocati lungo i prospetti, purché opportunamente sistemati e mimetizzati nel paramento.

Non è consentita l'installazione di serbatoi, motori, macchinari ed attrezzature tecniche varie, nonché strutture pubblicitarie e apparecchiature ingombranti, sui prospetti, nei balconi e sulle coperture ma in appositi locali tecnici.

#### **h) RECINZIONI**

La recinzione dei terreni di proprietà, prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile, pedonale, ciclabile, parcheggi e verde pubblico), dovranno presentare possibilmente, carattere unitario ed essere eseguite o completamente in muratura, anche in pietra faccia a vista, o con basamento in muratura e rete metallica, pali in legno incrociati o simili, con altezza max. non superiore a ml 1,70, prevedendo idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorirne la visibilità.

#### **i) ACCESSI CARRABILI**

Gli accessi indicati nella Tavole 1 e 2 del presente Piano Attuativo, non sono vincolanti e possono essere anche superiori a uno, fermo restando le norme dettate

dal vigente codice della strada.

Le cancellate o altri mezzi di chiusura potranno essere scorrevoli o se ad ante, dovranno aprirsi verso l'interno della proprietà.

#### **1) STRADE, MARCIAPIEDI, AREE A PARCHEGGIO**

Le strade interne ai COMPARTI potranno essere pavimentate, su idonea fondazione stradale in misto granulare stabilizzato o con materiale riciclato in base alle vigenti normative, con lastre di pietra dei luoghi, elementi in cotto, acciottolato fermo restando il rispetto della L. 13/89 (barriere architettoniche), dovranno inoltre avere una superficie permeabile e potranno essere pavimentati con graniglie e pietrisco silicei, compattati e rullati con macchine vibrofinitrici della gamma delle terre locali.

E' vietata, ad esclusione dei marciapiedi perimetrali agli edifici, la pavimentazione con sistemi completamente impermeabili.

Le aree destinate a parcheggi, pubblici o privati, potranno essere pavimentate con elementi grigliati autobloccanti al fine di ottenere una superficie carrabile permeabile a verde, e presenteranno una alternanza di pieni e vuoti, completati con terreno vegetale e semina di prato.

#### **m) AREE A VERDE PRIVATO**

All'interno dei COMPARTI la superficie non edificata e non destinata alla coltivazione, dovrà essere sistemata a verde, anche con la realizzazione di muretti in materiale idoneo (pietra faccia a vista, muratura di mattoni, e/o a secco ecc.) per la formazione di aiuole in rilevato, con piantumazione di essenze ornamentali autoctone e la conservazione di alberi ad alto fusto esistenti.

Potranno essere realizzate all'interno dei COMPARTI, nel rispetto delle tipologie edilizie, strutture a protezione di superfici destinate a parcheggi privati di superficie (pertinenze), purché non costituiscano volumetria edilizia ed in quantità non superiore al valore della superficie coperta fondiaria ammissibile.

E' ammessa la realizzazione, di piscine, campi da gioco (tennis, pallavolo, calcetto ecc.) e installazione di attrezzature ricreative (gazebo, ecc.) purché non costituiscano volumetrie edilizie, nel rispetto dei distacchi dai confini e nei limiti di quanto ammesso dalla vigente normativa in merito. I locali tecnici a servizio di dette dotazioni e/o attrezzature potranno essere realizzate anche nel sottosuolo senza incidere nella volumetria edificabile del lotto.



#### **n) EVENTUALI SISTEMAZIONI PIANO DI CAMPAGNA**

In fase attuativa dovranno essere limitate le opere di sbancamento e di rinterro, in modo da evitare consistenti modifiche tra il piano di spiccato e l'attuale piano di campagna.

Nello specifico gli interventi ammessi non possono alterare le conformazioni strutturali di tali paesaggi, rispettando la morfologia del suolo e evitando il più possibile gli scavi e i rinterri ovvero l'intervento dovrà essere inserito correttamente dal punto di vista del contesto paesaggisti e naturalistico circostante.

In sede di rilascio dei titoli edilizi per l'attuazione degli interventi, i progetti dovranno essere corredati da relazione geologica specifica, con sezioni trasversali lungo la massima pendenza e con le reali previsioni di sbancamento e di riporto in coerenza con la relazione geologica allegata al piano attuativo e la sua integrazione.

L'eventuali opere di sostegno dovranno essere previste con rivestimento in pietra locale.

#### **ART.10 - QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

Al fine di garantire l'allontanamento ed il deflusso delle acque meteoriche dal manufatto edilizio ed il buon funzionamento delle reti tecnologiche del medesimo, la quota di imposta dei nuovi edifici, idonea anche ai fini della valutazione delle altezze max. consentite, potrà essere modificata fino ad un max. di ml 1,00 rispetto alla quota attuale del terreno o d'imposta dell'edificio esistente.

#### **ART.11 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

Di norma il progetto inoltrato per il rilascio del permesso a costruire, dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, particolari costruttivi esecutivi e di dettaglio. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni dei precedenti articoli, dovranno essere individuati i particolari descrittivi dei materiali e dei colori dello/gli edificio/i in progetto, così come previsto dalla D.g.R. 420/2007.

#### **ART.12 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In sede di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra sia degli spazi privati che pubblici, si dovrà provvedere alla abolizione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative.

### **ART.13 - NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli, si rinvia alle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Foligno, al Regolamento Edilizio, nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale e regionale di riferimento.

### **ART.14 - EDIFICI ESISTENTI (DGR 852/2015-L.R.1/2015)**

Gli edifici esistenti all'interno dei COMPARTI, sono ricompresi nell'ambito di edilizia ordinaria recente, priva di caratteri tradizionali, nella fattispecie, gli interventi consentiti vengono denominati all'art.91 L.R. 1/2015, previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da altre normative prevalenti, nonché dal regolamento comunale, per l'attività edilizia.

### **ART.15 - ACQUE BIANCHE L.R. 1/2015 e R.R. 2/2015**

Nell'ambito dei COMPARTI 1 e 2, dovranno essere proposte delle vasche di raccolta "acque bianche", provenienti dai tetti degli edifici, tramite i rispettivi pluviali, il tutto collegato alla vasche, con tubi in pvc, posti sotto il suolo; lo stesso dicasi per eventuali future pavimentazioni esterne. L'acqua depositata nelle vasche, potrà essere utilizzata per l'irrigazione all'interno dei COMPARTI stessi.

### **ART.16 - ALBERATURE**

All'interno dei COMPARTI, sono presenti delle alberature di essenza autoctona rientranti nell'abaco del PTCP allegato C, tipo (faggio, acero, noce e pino), tutte le alberature presenti verranno mantenute, eventualmente incrementate.

### **ART.16 - CASSONETTI RIFIUTI**

I cassonetti per il deposito dei rifiuti, non verranno posti in essere, in quanto già presenti al di fuori dei COMPARTI a margine del centro, inoltre la zona non è di facile accesso ai mezzi di trasporto.

Il tecnico  
Ing. Cairoli Marco