

APPROVATO CON DELIBERA C.C.

N. 57 del 10-06-2020

**COMUNE DI FOLIGNO**  
**PROVINCIA DI PERUGIA**

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER L'AMBITO  
n° 34 DENOMINATO FLAMINIA 2**

**COMMITTENTI:** "SETTIMI CASA s.r.l."  
PIOLI FRANCESCA  
PIOLI MARINELLA  
PIOLI STEFANIA

---

***NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE***

***TESTO COORDINATO***

---

*Il Tecnico*



## SOMMARIO

Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
Articolo 2 LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO.....	1
Articolo 3 ALTEZZE E DISTACCHI.....	2
Articolo 4 SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI.....	2
Articolo 5 IMPIANTI TECNOLOGICI.....	3
Articolo 6 URBANIZZAZIONI.....	3
Articolo 7 PRESCRIZIONI EDILIZIE.....	4
Articolo 8 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI.....	5
Articolo 9 PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	5
Articolo 10 BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	6
Articolo 11 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO , ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO.....	6
Articolo 12 VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.....	6
Articolo 13 NORMA DI RINVIO.....	6

### **Articolo1 DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area individuata dal P.R.G. 97 come zona UT/SRL (Ambito di Strutturazione Locale) denominata Ambito n°34 – Flaminia 2 -
2. Lo strumento attuativo dettaglia le previsioni contenute sia nel Foglio Normativo che in quello Prescrittivo.
3. Lo strumento attuativo individua inoltre le destinazioni d'uso ammesse sia in via esclusiva che in via alternativa in conformità alla scheda d'ambito. Le urbanizzazioni primarie previste costituiscono il progetto preliminare e la loro esecuzione resta subordinata all'approvazione del progetto definitivo. Lo strumento attuativo definisce solo tracciati, utilizzazioni e fattibilità per l'allacciamento alle infrastrutture generali esistenti esterne al comparto di progetto.

## **Articolo 2** **LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO**

1. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A., per l'esecuzione degli interventi edilizi, sono definiti dai lotti. La perimetrazione degli stessi è definita nella tavola n° 4, nella quale si evidenzia l'esclusione della fascia di mitigazione avente una larghezza di ml 20,00.
2. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole grafiche e delle presenti N.T.A.
3. Lo schema distributivo dei lotti è da ritenersi vincolante solo per quanto riguarda la distanza minima dal marciapiede da realizzare lungo la viabilità esistente (Via Mercuri) e la SUC massima realizzabile all'interno di ciascun lotto con facoltà, fermo restando la S.U.C. max ammissibile dell'intero comparto, uno spostamento nella misura massima, in più o meno, del 15% della stessa tra i vari lotti.
4. In sede di redazione dei progetti edilizi, gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola 4 che individua l'area massima occupabile con l'edificazione.
5. La distanza minima, indicati negli elaborati grafici, individua l'inizio dell'edificazione.
6. Possono eccedere dalla distanza minima solo gli aggetti, balconi, le coperture o pensiline aventi carattere ornamentale e comunque con aggetto non superiore a ml. 1.00 oltre ai condotti e le canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.
7. Fermo restando quanto disposto al precedente comma, la distanza minima deve riguardare almeno il piano terra o rialzato per almeno il 50 % del fronte dell'edificio.
8. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.

## **Articolo 3** **ALTEZZE E DISTACCHI**

1. L'altezza massima consentita ( $H=$  mt 7.50) viene valutata ai sensi all'articolo 8, comma 1, delle N.T.A. del PRG '97.
2. Possono eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli elaborati necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi e i volumi tecnici in genere, che dovranno però essere indicati nei progetti edilizi al fine di valutare l'armonico inserimento.
3. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. '97. I distacchi dai confini, laddove non vincolati come distanza minima vanno intesi come distacco minimo.

4. Le superfici interrate, possono essere previste con distacco minimo di 1.50 ml. dal confine con altri lotti o con spazi destinati a verde pubblico e di metri 3.00 dagli spazi di parcheggio pubblico e di uso pubblico, mentre nei confronti delle aree destinate alla viabilità pubblica, deve essere rispettato un distacco minimo di 5.00 ml.
5. Per destinazione del soggetto attuatore o per convenzione registrata e trascritta tra le parti, il distacco dai confini delle superfici interrate, può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine.
6. Per gli edifici fuori terra dovrà essere rispettato il distacco di ml. 10 tra pareti prospicienti.
7. Detta norma non trova applicazione nel caso in cui un edificio abbia più corpi di fabbrica.

## **Articolo 4** **SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI**

1. Le aree scoperte interne ai singoli lotti edificatori dovranno essere sistematiche 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 dei 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. Gli accessi carrabili ai lotti sono quelli previsti nelle tavole di progetto ma, a seconda dello sviluppo dei progetti edilizi potranno essere eliminati, aumentati o traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni, gli accessi indicati nella Tav. 4 devono intendersi come puramente indicativi e saranno individuati puntualmente con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
6. Le caratteristiche costruttive della strada privata prevista negli elaborati grafici dovrà essere precisata nel progetto di utilizzazione del lotto o dei lotti interessati e la sua realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli edifici.
7. La fascia di mitigazione, avente una larghezza di ml 20,00, posta tra il confine stradale e la perimetrazione dei lotti, nonché le altre aree verdi, dovranno essere piantumate con essenze previste all'interno dell'abaco allegato al vigente P.T.C.P. In detta fascia è preclusa ogni

attività edificatoria ivi comprese pertinenze quali garage, pergolati o gazebo, piscine ed attrezzature sportive, barbecue e similari.

## **Articolo 5 IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Eventuali manufatti o fabbricati connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche, inerenti l'attuazione del Piano Attuativo oggetto delle presenti norme, potranno essere realizzati in qualsiasi ubicazione, ivi inclusi gli spazi pubblici, sempre che non siano di intralcio alla circolazione e non pregiudichino la funzionalità di detti spazi.

## **Articolo 6 URBANIZZAZIONI**

1. Gli elementi grafici definiscono i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria e costituiscono il progetto preliminare. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di uno o più permessi di costruire in base ai progetti esecutivi che saranno sottoposti all'esame e all'approvazione dell'Area LL.PP. come meglio dettagliato nella convenzione.
2. Il progetto prevede l'immissione delle acque pluviali nel collettore di prossima realizzazione da parte della Bonificazione Umbra.
3. L'utilizzazione edificatoria dei singoli lotti, indicati negli elaborati grafici, è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere primarie connesse e funzionali a ciascun lotto così come individuate nella tavole 5-6, restando ferme le modalità esecutive stabilite nella convenzione da stipulare per l'attuazione dell'intero comparto.
4. In sede di rilascio dei titoli edilizi abilitanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere localizzati e progettati gli spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, da sottoporre alla verifica da parte del soggetto preposto alla loro raccolta.

## **Articolo 7 PRESCRIZIONI EDILIZIE**

1. Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la realizzazione dell'Ambito n. 34 Flaminia 2, 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. nei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 3 mq di S.U.C. realizzata;
  - b. le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che al piano terra;
  - c. le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale, parcheggi, verde pubblico), devono presentare carattere unitario, da documentare mediante inserimento nel progetto edilizio, e costituite da muretto in muratura intonacato con sovrastante rete metallica pari ad un'altezza massima di ml 1.80. Lo schema tipo delle recinzioni e dei raccordi sugli incroci dovrà essere inserito nel progetto delle opere di urbanizzazione;
  - d. prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;
  - e. oltre a quanto sopra detto dovrà essere realizzato l'allaccio delle acque bianche al collettore che la Bonificazione Umbra avrà realizzato.
  - f. è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili);
  - g. il parametro esterno, da definire in sede di progetto edilizio, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con l'Area Governo del Territorio perseguiendo l'omogeneità. E' consentito comunque l'utilizzo parziale di paramenti in pietra o mattone;
  - h. il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, possibilmente con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni.
3. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegole-coppo di colore naturale o antichizzato o con coppi nuovi o vecchi di recupero.
4. E' consentito l'utilizzo del legno a vista per le coperture dei portici e delle logge; in tal caso tutte le gronde dovranno essere realizzate con zampini in legno e pianelle.
5. I progetti edilizi dovranno rispettare per tecniche, materiali, colori, elementi architettonici e tipologici gli elementi ambientali presenti nella zona ed inoltre dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico sotto il profilo estetico allo stato dei luoghi.

6. In sede di rilascio dei titoli edilizi abilitanti l'esecuzione degli edifici, dovrà essere dimostrato il rispetto della vigente disciplina in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi, di cui alla L.R. 18 novembre 2008 n°17.
7. In sede di rilascio dei titoli edilizi abilitanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in relazione anche ai costi di manutenzione a carico dell' Ente, si stabiliranno le superfici riferite agli standard che dovranno restare permeabili.
8. In sede di rilascio dei titoli edilizi abilitanti l'esecuzione delle opere , dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'art.15, comma 5, lettera a), delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

## **Articolo 8** **QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

1. La quota di imposta degli edifici, (0.00 ml.) anche ai fini della valutazione delle altezze ai sensi del precedente art. 4, non potrà eccedere i cm 50 rispetto alla quota dell'asse mediale della strada prospiciente i lotti.
2. Resta 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.

## **Articolo 9** **PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso di costruire per ogni lotto 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 ai precedenti articoli 4, 8 e 9, dovranno essere indicati sui prospetti i tipi di finitura e i colori dell'edificio di progetto e di quelli circostanti eventualmente già esistenti. Qualora sia progettato l'uso di materiali non indicati, ma non esclusi negli articoli anzidetti, dovranno essere, prodotti, per

l'approvazione, gli eventuali particolari costruttivi e descritti, o documentati, i materiali che si intende porre in opera.

## **Articolo 10 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 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.

## **Articolo 11 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 i Soggetti Attuatori, l'Impresa o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti.
2. Dovrà contestualmente sospendersi l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nullaosta alla prosecuzione.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente.

## **Articolo 12 VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA**

1. Il piano Attuativo di Iniziativa Privata, per l'**Ambito n. 34 Flaminia 2**, di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica dello stesso al proprietario dell' area.

## **Articolo 13 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, al momento delle istanza o del rilascio del titolo, nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e non residenziali.
2. Le varianti al Piano Attuativo anche relative al posizionamento degli standard, fermo 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 soggetto attuatore. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.
3. Le varianti che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici o nelle presenti norme e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti possono essere presentate dal soggetto attuatore o da suoi aventi causa a ciò autorizzati. Non possono essere oggetto di variante al Piano Attuativo le aree destinate alla circolazione stradale previste nel Foglio Prescrittivo dell' Ambito in quanto tale fatto comporta variante allo strumento urbanistico generale. Sono invece consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedano modeste variazioni alla conformazione degli spazzi non destinati all'edificazioni secondo le schede d' Ambito ferma restando la dotazione minima di tali aree senza che ciò comporti variazione della convenzione.
4. Non sono considerate varianti e pertanto attuabili senza modifica della convenzione, purchè siano conformi alla disciplina del PRG '97, alle schede d' Ambito, alle presenti norme e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a. l'edificazione di volumi e di spazzi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti, e quindi non vincolanti, negli elaborati grafici, sempre nel rispetto delle distanze legali, nonché le traslazioni di cui al precedente articolo 3;
  - b. l'edificazione in aderenza su lotti, nel caso di proprietari diversi, previa convenzione registrata e trascritta;
  - c. lo spostamento dei passi carrai dove previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativi Regolamento di Attuazione;
  - d. la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
  - e. quanto previsto dall'art. 2 punto 3 secondo periodo.

5. Le variazioni di cui al comma precedente, che dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità dello strumento attuativo così come stabilita dalla legislazione vigente.
6. lo strumento attuativo disciplinato dalle presenti N.T.A. non contiene le "precise disposizioni" indicate nell'articolo 20, comma 1, lettera a), della L.R. 18/02/02, n.1 e conseguentemente le nuove costruzioni non possono essere realizzate mediante il procedimento della Denuncia di Inizio Attività di cui al capo 4° della citata legge regionale.

