

COMUNE DI FOLIGNO

PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA'

S. PAOLO – VIA SERENA

Redatto in conformità P.R.G. 97

(AMBITO UT/SLR n. 37 SERENA)

UBICAZIONE: Loc. S. Paolo – Via Serena

COMMITTENTE: C.E.R. 3 s.r.l.

**PROGETTISTI : Arch. GIANCARLO PARTENZI
Arch. ANTONIO ROSATI**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Testo definitivo)

VARIANTE N. 1

ART. 1 - DISTACCHI

1. Il progetto prevede l'allineamento a filo fisso rispetto alle strade di lottizzazione.
2. Nella tavola grafica 2 sono riportate le sagome corrispondenti alle varie tipologie individuate, che non hanno carattere prescrittivo e la sagoma di massimo ingombro degli edifici, con il punto fisso prescrittivo dell'allineamento sul lato strada.
3. Il fronte minimo da posizionare in allineamento stradale è pari ad almeno 2/3 dell'intero fronte.
4. Nel calcolo della percentuale, eventuali arretramenti per portici logge al piano terreno, non andranno detratti, in quanto per l'allineamento occorre considerare le murature e le pilastrature principali.
5. E' necessario il rispetto del distacco minimo di mt. 5.00 dal marciapiede, quindi 6.50 mt. dalla carreggiata stradale.
6. I distacchi dai confini catastali, salvo quanto diversamente indicato negli elaborati di piano, saranno di mt. 5.00 a meno di diversa pattuizione dei privati in fase esecutiva.
7. Per tutti i lotti le superfici interrate potranno fuoriuscire dal filo dei fabbricati fuori terra , nel rispetto dei distacchi previsti dalle N.T.A. di P.R.G. , dai confini e dalle strade, salvo pattuizione fra i privati , per lotti finitimi. Dette superfici interrate possono essere edificate fino a mt. 1,50 dagli spazi di verde e mt. 3,00 dagli spazi di parcheggio, fermo restando il distacco dal fronte stradale previsto per le previsioni fuori terra.
8. E' possibile costruire gli interrati in aderenza, con scrittura privata nel caso di due lotti finitimi di diversa proprietà.
9. Nel caso che un unico soggetto, edifichi su due o più lotti finitimi, l'attacco in aderenza, non necessita di alcuna scrittura, e si può realizzare una sola rampa per due lotti.
10. Rispetto ai fili di massimo ingombro saranno possibili avanzamenti a sbalzo tali da arrivare al distacco minimo di questi , dalle strade e dai confini , di mt. 3.50 , ed eventuali arretramenti liberi , per le parti ove non c'è l'obbligo dell'allineamento stradale.

ART. 2 – ALTEZZE

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

2. Il progetto di lottizzazione consente una altezza massima pari a 10.00 mt., come previsto dalla scheda d'ambito.

3. E' consentita la realizzazione di sottotetti e mansarde , con il calcolo della Suc, secondo quanto previsto al punto relativo del citato art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. 97.

ART. 3 - PARCHEGGIO PRIVATO

1. Le superfici da destinare a parcheggio privato coperto dovranno soddisfare lo standard previsto dalla legge 122/89 pari ad 1 mq./ 10 mc. e dovranno essere reperite negli spazi interrati o nel lotto di pertinenza.

2. Nei lotti e' possibile edificare una superficie interrata destinata ad autorimessa pari al soddisfacimento dello standard della Legge N. 122/89, e fino al 30% della superficie assegnata per altri usi.

3. Eventuali esuberanti saranno computati ai sensi del computo della superficie utile complessiva , come previsto nelle N.T.A. del P.R.G. ' 97.

ART. 4 - AREE LIBERE PRIVATE

1. Le aree libere private dovranno soddisfare gli standard e le dotazioni di servizi previste dalle N.T.A. del P.R.G. 97.

ART. 5 - PARCHEGGIO PUBBLICO LOCALE

1. Il parcheggio pubblico residenziale e' dimensionato nel piano di lottizzazione, nel rispetto dello standard previsto dall'art.41 della L.R. 31/97.

2. Sarà oggetto di convenzione ai sensi della Legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni, con la lottizzazione.

ART. 6 - PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO COMMERCIALE

1. Il parcheggio ed il verde per gli insediamenti commerciali, è stato dimensionato in base all'art. 43 della L.R. 31/97 e alla tabella D delle N.T.A. del P.R.G. 97.

2. Sarà registrato con atto d'obbligo, da redigere prima del rilascio della concessione edilizia dell'edificio commerciale.

ART. 7 - VERDE PUBBLICO LOCALE

1. Il verde pubblico previsto e' stato dimensionato secondo lo standard richiesto dall'art. 41 della L.R. 31/97, nella misura di 12.5 mq./ ab. Insediato.
2. Le aree individuate nella planimetria generale saranno attrezzate a verde con alberature di tipo idoneo, panchine, giochi per bambini ed eventuali fontane; non saranno recintate ma solo delimitate da cordolature o dal marciapiede. Saranno oggetto di convenzione ai sensi della L. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 8 - AREE PER ISTRUZIONE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

1. L'area da destinare a tale uso, a copertura dello standard per abitante di 8 mq. ha nella planimetria, al proprio interno, un parcheggio a cul de sac che deve intendersi puramente indicativo.
2. L'area di oltre 4000 mq. verrà ceduta, insieme alle altre, alla Amministrazione Pubblica, che ne deciderà l'uso, (sicuramente diverso da edificio scolastico, non previsto dal P.R.G., in quella zona).

ART. 9 - STRADE PUBBLICHE INTERNE E PARCHEGGI

1. Le strade di raccordo alla viabilità' esistente avranno larghezza utile netta di mt.7,00, da cordolo ad inizio marciapiede.
2. Saranno ricoperte da manto bituminoso su idoneo sottofondo.
3. Il marciapiede e' previsto su ambedue i lati, ed avrà' larghezza utile di mt. 1,50.
4. Le cordolature del marciapiede avranno andamento tale da permettere l'ingresso carrabile ove occorra e raccordi nelle pendenze ammesse che ne consentano l'uso ai disabili secondo le modalità' previste dalla legge 13/89 e dal D.M. 236/89.
5. I parcheggi saranno delimitati con cordolature agli estremi ed ogni posto macchina di dimensioni 5,00 x 2,50 sarà individuato con segnaletica sull'asfalto.
6. Ogni zona di sosta avrà' almeno un posto macchina di mt. 5,00 x 3,20 per permetterne l'uso ai disabili.
7. Come tutte le aree pubbliche, gli spazi di sosta e manovra saranno ceduti al Comune secondo la Convenzione che dovrà' essere redatta prima dell'approvazione della lottizzazione da parte del Consiglio Comunale.
8. Le strade interne di lottizzazione si innestano su via Serena, anch'essa portata a 7 mt. di larghezza, con il marciapiede su un lato di mt. 1.50.

9. Tutte le opere che dovranno essere realizzate nella zona asservita dall'elettrodotto, saranno oggetto di convenzione , a carico dei lottizzanti, con le Ferrovie dello Stato s.p.a..

10. La quota di imposta degli edifici rispetto alla quota 0,00 della strada prospiciente il lotto non può essere superiore a cm. 45. Ciò vale anche per quei lotti posti tra due strade sfalsate riferite alla strada di monte.

ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazioni d'uso saranno residenziale, (privata e convenzionata) e commerciale.

2. La destinazione commerciale è stata individuata nel lotto di testata indicato con il n.15.

ART. 11 - PRESCRIZIONI SULLE TIPOLOGIE ED I MATERIALI

1. Le tipologie previste sono:

- edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra (2 piani oltre il piano terra) e mansarda, aventi sagoma di massimo ingombro, come risultante dalla tav. 2, e con H. max pari a mt. 10.00;

- edificio commerciale con sagoma di massimo ingombro pari a mt. 22,00 x mt. 39.90 , (lotto N.15) ad un piano fuori terra con possibile soppalco nel rispetto della massima suc consentita di 878 mq., con H. max pari a mt. 7,00.

2. Gli edifici dovranno avere copertura a falde o a padiglione, con coppi di tipo alla romana o tegolcoppi, di colore naturale o anticati, con pendenza non superiore al 35%, con possibile sfruttamento dei sottotetti.

3. Sono ammesse solo piccole zone a copertura piana e/o terrazzo.

4. Possono essere studiate coperture diverse per i corpi scala e gli extra-corsa degli ascensori, qualora tali partiture vogliano essere formalmente denunciate.

5. Gli infissi potranno essere in alluminio elettrocolorato, legno trattato al naturale o verniciato, e gli oscuranti, delle aperture, ove previsti, potranno essere realizzati con avvolgibili in P.V.C., o in alluminio colorato, o con persiane in legno.

6. Le murature perimetrali potranno essere intonacate o rivestite totalmente o parzialmente a mattoni a facciavista .

7. Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretti intonacati e cancelli in lamiera tamburata su montanti in ferro o elementi in ferro saldati fra loro. In nessun caso le recinzioni dovranno superare

l'altezza di mt. 1,40 dal piano del marciapiede, ad esclusione dei cancelli e delle colonne che potranno arrivare a mt.1,60.

8. L'edificio commerciale, potrà avere copertura interamente in piano e la struttura prefabbricata, con allineamento libero, secondo quanto previsto all'art. 1 delle presenti norme .

9. Le pannellature di chiusura dovranno essere definite all'atto della presentazione del progetto edilizio, ed è permesso il rivestimento a mattoni a facciavista.

10. Nella tavola 4 sono indicate le possibili tipologie, non prescrittive , degli edifici residenziali.

ART. 12 - ESSENZE ARBOREE

1. Le piante che verranno messe a dimora negli spazi pubblici e privati dovranno essere di essenze caratteristiche del luogo.

2. Non sarà possibile piantumare con abeti, pini silvestri, cedri ed in generale con tutte le piante delle zone montane e delle zone tipicamente marittime od esotiche.

ART. 13 - SUPERFICI UTILI

1. Ad ogni lotto è stata assegnata la massima Suc edificabile , come indicato nella tav. 2. E' possibile una edificazione ridotta, comunque non inferiore al 75% della superficie assegnata.

ART. 14 - QUOTA RESIDUA

1. E' consentita qualsiasi modifica della lottizzazione riguardante le proprietà' residue ancora da edificare.

ART. 15 - LEGGI E DISPOSIZIONI VIGENTI

1. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti N.T.A. si fa riferimento alle del P.R.G. 97 e a tutte le leggi e norme in vigore che regolano la materia.

2. L'area dell'Ambito risulta caratterizzata da vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata per cui in base a quanto previsto dal P.T.C.P. è vietata ogni forma di escavazione, perforazione, installazione di impianti, manufatti ed attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere. E' vietata inoltre ogni attività indicata all'art. 21 co. 5 del D. Lgs. 152/99.

ART. 16 - ELABORATI DI PROGETTO

1. Il progetto di lottizzazione e' costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI URBANISTICI

TAV. 1 Stato attuale con rilievo planialtimetrico
Estratto catastale e planimetria d'ambito Rapp. 1:500

TAV. 2 Elaborato planimetrico e verifiche urbanistiche Rapp. 1:500

TAV. 2/b Sezioni caratteristiche Rapp. 1:500

TAV. 3 Planivolumetrico Rapp. 1:500

TAV. 4 Tipologie non prescrittive di riferimento Rapp. 1:500

Allegato A verifica distanza deposito materiali infiammabili

Allegato B verifica campi magnetici

Rilievo fotografico dell'area

Relazione tecnico-illustrativa – Norme tecniche di attuazione

Relazione geologica generale

Relazione geologica – geotecnica per lotti: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11- 12-13-14-15

Relazione per verifica distanza deposito materiali infiammabili ditta Bocci
riscaldamento s.r.l.

Relazione tecnica verifica inquinamento magnetico

Dichiarazione di conformità

OPERE DI URBANIZZAZIONE

All1/i Illuminazione pubblica.....Rapp. 1:500

All. 2/f Reti Fognanti bianche e nere
e smaltimento acque meteoricheRapp. 1:500

All 3 /r Planimetria Rete Enel Telecom.....Rapp. 1:500

All.4/r Planimetria Rete Metano Rete Idrica.....Rapp. 1:500

All 5/s Planimetria strade e segnaletica.....Rapp. 1:500

All 6/ v Planimetria verde pubblico e territoriale.....Rapp. 1:500

All. C Attraversamento fosso della Cupa

Relazione tecnica urbanizzazioni _ Calcolo solido stradale

Relazione geologica per realizzare pozzo per irrigazione

Relazione geologica – idrogeologica per costruzione di attraversamenti

Relazione idraulica per smaltimento acque meteoriche

Relazione idraulica per determinazione della massima portata del Fosso
della Cupa , in corrispondenza degli attraversamenti

Allegato D Illuminazione pubblica : calcoli illuminotecnici

2. Per quanto riguarda l'incrocio della via Serena con la via Flaminia la previsione del progetto iniziale si intende sostituita con quella inserita nella variante n. 1 al piano attuativo. Di conseguenza le relative previsioni contenute sugli elaborati di cui al co. precedente si intendono superati da detta variante.

Foligno settembre 2006

I progettisti