



COMUNE DI FOLIGNO

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA relativo ad un comparto classificato come zona UC/EPIA sito in Via Bianca, Sant'Eraclio di Foligno.

Committente:

Soc. ISOTERMICA S.r.l.
Sig. NANNI EMANUELE
Sig. GALUPPO ANTONIO

Progettista :

Ing. NICOLA BERTINI

Consulente :

Geom. FRANCESCO PROCOPIO

ELABORATO:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -



Settembre 2016

Agg. Data:	Descrizione	Scala:	
		Disegno	
		Protocollo n.	
		Ident. FILE	

STUDIO
ANTONINI
Architettura Ingegneria Urbanistica

INDICE:

- ARTICOLO N° 1 -** DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE
- ARTICOLO N° 2 -** LEGISLAZIONE E NORMATIVE
- ARTICOLO N° 3 -** OBIETTIVI E FINALITA'
- ARTICOLO N° 4 -** ELENCO DEGLI ELABORATI
- ARTICOLO N° 5 -** DESTINAZIONI CONSENTITE
- ARTICOLO N° 6 -** LOTTI
- ARTICOLO N° 7 -** STANDARDS
- ARTICOLO N° 8 -** SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE
- ARTICOLO N° 9 -** URBANIZZAZIONI
- ARTICOLO N° 10 -** CONVENZIONI
- ARTICOLO N° 11 -** PRESCRIZIONI EDILIZIE
- ARTICOLO N° 12 -** QUOTA D'IMPOSTA DEGLI EDIFICI
- ARTICOLO N° 13 -** CONTRIBUTO CONCESSORIO
- ARTICOLO N° 14 -** BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ARTICOLO N° 15 -** VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO
- ARTICOLO N° 16 -** NORMA DI RINVIO

ARTICOLO N. 1
DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

1. Il presente piano attuativo precisa le indicazioni fornite nel progetto iniziale, è disciplinato dalle N.T.A. che seguono e comprende le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Attività industriale;
- Attività artigianale;
- verde pubblico;
- parcheggio pubblico;
- viabilità pubblica.

ARTICOLO N. 2
LEGISLAZIONE E NORMATIVE

1. I Programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel presente Piano Attuativo e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nella lottizzazione oggetto dello strumento urbanistico attuativo.

2. Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie nonché quelle 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 presente Piano Attuativo, sotto il profilo urbanistico, è stato elaborato nel rispetto delle disposizioni ed indicazioni della legislazione che segue:

- Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 02/04/68;
- Legge 22/10/71 e successive modificazioni;
- Legge Regionale 18/08/89, n. 26;
- Legge Regionale 17/04/91, n. 6;
- Legge Regionale 21/10/97, n. 31;
- Legge 06/09/97 n. 765;
- Legge Regionale 18/11/08, n. 17;

ARTICOLO N. 3

OBBIETTIVI E FINALITA'

1. Gli obbiettivi e le finalità del presente Piano Attuativo di iniziativa privata sono i seguenti:

- confermare le prescrizioni del P.R.G. '97;
- individuazione e articolazione degli insediamenti artigianali-industriali con diverse tipologie e della S.U.C. realizzabile su ciascun lotto;
- individuazione dello spazio urbano e delle aree da cedere al Comune;
- individuazione e differenziazione dei percorsi: carrabile e pedonale;
- progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria;

ARTICOLO N. 4

ELENCO DEGLI ELABORATI

1. Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa – Relazione agro-forestale ;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Relazione geologico - idraulica;
- Tav. 1/5 : stralcio Catasto Terreni – stralcio P.R.G. – ortofoto – foto aerea 3D;
- Tav. 2/5 : rilievo stato attuale – piano quotato – profili - impianti esistenti (rete acque bianche e nere, rete telefonica, rete elettrica, gasdotto, rete idrica);
- Tav. 3/5 : assetto urbano – verifica standard urbanistici;
- Tav. 4/5 : plani volumetrico;
- Tav. 5.a/5 : progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria (Relazione Tecnica Illustrativa)
- Tav. 5.b/5 : progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria (viabilità, verde pubblico, sezioni stradali tipo)
- Tav. 5.c/5 : progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria (Impianti tecnologici – fognatura pluviale, fognatura nera, rete idrica, rete gas metano, rete elettrica, rete telefonica, rete di illuminazione pubblica)

ARTICOLO N. 5
DESTINAZIONI CONSENTITE

- 1.** Nel rispetto di quanto indicato nella relativa tabella C del P.R.G. '97, è consentito l'insediamento delle attività produttive, attività industriali e attività artigianali.
- 2.** L'uso ammesso nei fabbricati è C1 – C3 – C4 – IN1 – IN2 – IN3 – IN4 – AR1 – AR2 – AR3 – AR4 – PE3 – PE7.
- 3.** Gli usi ammessi delle aree di pertinenza sono: AP1 – AP2 – AP3 – AP4 – AP5 – AP6.

ARTICOLO N. 6
LOTTI

- 1.** Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto (TAV 3/4), prevede la suddivisione dell'area in n. 3 lotti.
- 2.** Il "lotto" è stato individuato sulla base dei criteri morfologici del terreno e delle previsioni e prescrizioni del P.R.G. '97.
- 3.** L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla TAV. 3/4 e dalle presenti N.T.A..
- 4.** Lo schema di distribuzione dei lotti risultante dalla TAV. 3/4 è da ritenersi vincolante come numero e giacitura e non anche come dimensione che sarà definita con il frazionamento che individua le aree pubbliche. Il dimensionamento dovrà essere, comunque, adeguato alla potenzialità edificatoria insediabile.
- 5.** Non sono previsti fili fissi.

ARTICOLO N. 7
STANDARDS

- 1.** La Superficie Fondiaria complessiva risulta essere pari a mq. 12909,88 così articolata:

N.	PROPRIETA'	SUPERFICIE	S.U.C. MAX AMMESSA	S.U.C. ARTIGIANALE	S.U.C. COMMERCIALE
1	ISOTERMICA s.r.l.	Mq. 5370,00	Mq. 3440,48	Mq. 3240,48	Mq. 200,00
2	GALUPPO ANTONIO	Mq. 4352,25	Mq. 2853,08	Mq. 2653,08	Mq. 200,00
3	NANNI EMANUELE	Mq. 3187,63	Mq. 2097,86	Mq. 1897,86	Mq. 200,00

La superficie Fondiaria destinata all’edificazione risulta essere pari a mq. 9083,75 di cui risulta così articolata:

N.	PROPRIETA’	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE COPERTA
		EDIFICAZIONE	MAX
1	ISOTERMICA s.r.l.	Mq. 3724,33	Mq. 1862,17
2	GALUPPO ANTONIO	Mq. 3088,48	Mq. 1544,24
3	NANNI EMANUELE	Mq. 2270,94	Mq. 1135,47

e pertanto, secondo quanto disposto dall’art. 62 comma 4 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. ’97 “TABELLA D” e successivamente dall’Art. 12 del Regolamento Regionale 25 marzo 2010, n. 7, gli standards da assolvere risultano essere i seguenti:

- parcheggio pubblico = 10% della Superficie Territoriale:
mq. 1290,99 minimo da reperire; mq. 1510,62 realizzati da progetto.
- verde pubblico = 5% della Superficie Territoriale:
mq. 645,49 minimo da reperire; mq. 673,96 realizzati di progetto.

2. Nell’elaborato grafico TAV 3/5 sono specificati i relativi calcoli analitici, le relative verifiche e la loro ubicazione all’interno delle aree da cedere al Comune.
3. Per quanto riguarda le dotazioni territoriali e funzionali minime per le superfici destinate al commercio al dettaglio, previste dall’art. 13 del Regolamento Regionale 25 marzo 2010, n. 7, verranno reperiti all’interno dei singoli lotti in fase di rilascio del Permesso di Costruire.
4. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standards potranno essere oggetto di modeste variazioni.

ARTICOLO N. 8

SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE

1. In sede di attuazione del presente Piano Attuativo di iniziativa privata, i proprietari delle aree appartenenti alla lottizzazioni cederanno al comune la superficie destinata a parcheggi pubblici, verde pubblico, strade e marciapiedi pari a mq. 2735,30.
2. All’interno di questa superficie sono stati reperiti gli standards necessari previsti dalla Legge per l’urbanizzazione dell’intera area e meglio specificati nell’elaborato grafico relativo (TAV 3/5).
3. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici degli standards potranno essere oggetto di modeste variazioni.

ARTICOLO N. 9
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 1.** Le opere di urbanizzazione primaria (O.U.P.) sono a carico dei soggetti attuatori secondo i termini e le modalità indicati nella convenzione. Al Piano Attuativo è allegato il progetto preliminare delle stesse (TAVV. 5.a/5 – 5.b/5 – 5.c/5).
- 2.** Il rilascio dei permessi di costruire in seno ai singoli lotti è subordinato al rilascio del permesso di costruire afferente a tali opere ed all'inizio delle urbanizzazioni di pertinenza, nel rispetto di quanto in proposito stabilito dalla convenzione.
- 3.** Le O.U.P. sono eseguite in conformità al progetto preliminare allegato al Piano Attuativo (TAVV. 5.a/5 – 5.b/5 – 5.c/5). Il conseguente progetto esecutivo sarà approvato dall'Amministrazione Comunale e realizzato secondo le direttive e sotto il controllo finale dei competenti Uffici Comunali.
- 4.** E' parte integrante delle O.U.P., e pertanto deve essere realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto, in calcestruzzo armato o altro materiale che ne garantisca stabilità e durata, per la delimitazione della viabilità pubblica. Tale muretto dovrà presentare dimensioni adeguate ed in ogni caso dovrà avere spessore non inferiore a 20 cm ed altezza fuori terra non inferiore a 30 cm. Dovrà inoltre essere ubicato, per la parte fuori terra, interamente sulla proprietà privata che, con ciò, ne manterrà il possesso. E' consentita il sopralzo del muretto per la realizzazione della recinzione secondo i criteri stabiliti nell'art.11.
- 5.** Le aree pubbliche destinate a verde ed a parcheggio devono essere progettate con opportune soluzioni di arredo a carattere unitario.
- 6.** Sono ammesse, in sede di redazione del progetto esecutivo, modeste varianti ai tracciati stradali ed agli ingombri delle aree per standards ferme restando le consistenze minime obbligatorie.
- 7.** Le opere ultimate, per ciascuna categoria, dovranno essere collaudate a cura e spese dei soggetti attuatori del Piano.
- 8.** Il Comune in caso di mancata o incompleta attuazione delle O.U.P. previste dalla convenzione e previa diffida, ha facoltà di procedere alla diretta esecuzione delle stesse con acquisizione delle aree occorrenti ed a spese dei proprietari. Nessuna indennità è dovuta ai proprietari per l'acquisizione delle aree occorrenti per la realizzazione delle O.U.P. e delle attrezzature pubbliche, in quanto la loro cessione gratuita è dovuta ai sensi della legislazione vigente. I proprietari in questo caso restano obbligati a corrispondere al Comune di Foligno tutte le spese sostenute,

opportunamente rendicontate, per la realizzazione delle opere e per l'attrezzamento delle aree pubbliche.

9. Il parere preliminare di fattibilità della rete delle telecomunicazioni da parte di Telecom Italia deve essere acquisito prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo delle O.U.P..

10. Lo spazio riservato al posizionamento dei casonetti della nettezza urbana potrà essere non previsto qualora l'ente preposto alla raccolta dei rifiuti fornisca adeguato nulla osta prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo delle O.U.P..

ARTICOLO N. 10

CONVENZIONI

1. La convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione, 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 le modalità di cessione gratuita al Comune.

2. La convenzione concernente la esecuzione delle O.U.P. dovrà essere stipulata entro due anni dalla notifica della approvazione del presente Piano Attuativo ai proprietari.

3. Decorsi i termini sopraindicati in assenza della stipula della convenzione, il Comune ha la facoltà a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione delle opere previa acquisizione delle aree ed a spese dei proprietari interessati.

4. Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione 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 ad esso carico, in base alla volumetria potenziale ad esso assegnata.

ARTICOLO N. 11

PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. La progettazione e l'edificazione nell'ambito del presente Piano Attuativo, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la utilizzazione edificatoria di un lotto deve avvenire all'interno del max ingombro individuato nell'elaborato grafico (TAV 3/5);

- b) l'altezza massima consentita per gli insediamenti è di m 8.00. Possono eccedere tale altezza i comignoli, i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (così come indicato all'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. '97 relativamente all'altezza degli edifici).
- c) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, parcheggio pubblico), dovranno essere eseguite in basamento di muratura con sovrastante rete metallica o in muratura intonacata di altezza non superiore a m 1.60 dal piano stradale;
- d) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;
- e) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili) da scegliere tra quelle presenti all'interno dell'abaco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 20 della Legge Regionale n. 31/1997);
- f) le coperture degli edifici dovranno essere eseguite con tetto in piano.
- g) la realizzazione degli edifici dovrà essere preceduta da puntuali indagini geologiche, da allegare all'istanza per il permesso di costruire, finalizzate ad individuare l'idoneo piano fondale delle strutture e l'adeguata parametrizzazione geotecnica tenendo conto del coefficiente sismico risultante dalla relazione posta a corredo dello strumento attuativo.

ARTICOLO N. 12

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

- 1.** La quota di riferimento di progetto deve essere individuata negli elaborati di progetto dei singoli edifici e relazionata a capisaldi certi o individuabili.

ARTICOLO N. 13

CONTRIBUTO CONCESSORIO

- 1.** Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del presente Piano Attuativo sono soggetti al contributo per il rilascio del permesso di costruire secondo le determinazioni comunali in applicazione alla Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, con l'applicazione della riduzione, come prevista per legge, le opere di urbanizzazione primaria, essendo le stesse realizzate in proprio.

ARTICOLO N. 14
BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. In sede di progettazione architettonica esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra sia degli spazi privati che pubblici, dovrà prevedersi la eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative. Eventuali percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di m 1.50.

ARTICOLO N. 15
VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alle presenti N.T.A. ha validità illimitata a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica della stessa ai proprietari delle aree.

ARTICOLO N. 16
NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G., al vigente Regolamento edilizio nonché a tutte le disposizioni normative e regolamenti in materia urbanistica ed edilizia attualmente vigenti, sulla base delle quali sono state elaborate le previsioni del Piano Attuativo.

Foligno, settembre 2016.

Progettista: Ing. Nicola BERTINI

Consulente: Geom. Francesco PROCOPIO

