

COMUNE DI FOLIGNO

**PROGETTO DI UNA LOTTIZZAZIONE  
CONVENZIONATA  
FRAZIONE BORRONI**

ALLEGATO  
CONSIGLIO  
del **9** APR. 1997

**PROPRIETÀ  
IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**COMUNE DI FOLIGNO - URBANISTICA**  
FAVOREVOLE

ESAMINATO CON PARERE FAVOREVOLE IN RELATIVE CONDIZIONI

DALLA COMMISSIONE URBANISTICA N. 1 (SEDUTA DEL 6.3.97)

Il Segretario

**LA PROPRIETÀ**

**IL PROGETTISTA**

DATA **luglio 1996**  
**1° AGGIORNAMENTO. gennaio 1997**

## Articolo 1 - Norme generali

1. Lo strumento attuativo oggetto delle presenti norme è costituito dai seguenti elaborati:

- tavola 1 - Individuazione comparto di intervento e catastale - Documentazione fotografica
- tavola 2 - Piano quotato - Profili - Verifica standards
- tavola 3 Reti tecnologiche - Sezioni trasversali
- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione.

2. Lo strumento attuativo è stato redatto in osservanza delle disposizioni di cui alla L. U. n° 1150/42 ed alle N.T.A. del PRG. L'attuazione dello strumento urbanistico sarà disciplinata dalla convenzione prevista dalla legge n° 1150/42 come modificata con la legge n° 765/67.

## Articolo 2 - Norme per l'utilizzazione delle aree

1. Le tavole grafiche individuano:

- a) gli spazi da destinare a viabilità e standards;
- b) le aree da destinare alla edificazione ed a verde privato;
- c) gli ingombri massimi degli edifici;
- d) i fili fissi ed i distacchi;
- e) gli accessi carrabili alle aree destinate alla edificazione;
- f) i tracciati delle reti tecnologiche di interesse generale;
- g) i piani di posa degli edifici e le relative altezze.

## Articolo 3 - Viabilità e standards

1. Gli spazi di cui all'articolo 2, Co. 1, lettera a), sono stati individuati e quantificati nella tavola 2 del progetto di lottizzazione.

2. La viabilità sarà realizzata su area esterna al comparto ma previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale quale proprietaria dell'area stessa in base ad assenso già espresso in linea tecnica.

3. Gli standards sono stati dimensionati in eccedenza rispetto a quanto in proposito disposto dalle N.T.A. del PRG. Le sistemazioni indicate nella tavola 2 debbono intendersi di massima e saranno precisate nei progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione.

4. All'atto del frazionamento delle stesse saranno consentite modeste variazioni rispetto ai conteggi effettuati; non potrà in nessuna caso aversi una consistenza inferiore a quella minima inderogabile prevista dalle N.T.A. del PRG

5. Nell'ambito degli spazi destinati a verde pubblico nonché degli spazi privati di cui al successivo articolo 6 possono essere realizzate fosse di drenaggio e/o raccolta delle acque bianche sia che non sussista la possibilità di immetterle in canali superficiali e sia da utilizzare per l'irrigazione delle aree scoperte.

6. Nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere dimostrato il rispetto delle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche per quanto riguarda marciapiedi e spazi di parcheggio pubblico.

#### Articolo 4 - Aree per l'edificazione ed il verde privato

1. Gli spazi di cui all'articolo 1, Co. 1, lettera b), sono suddivisi in quattro lotti individuati nella tavola 2 del progetto di lottizzazione.

2. La volumetria consentita sia dallo strumento generale che da quello attuativo è così assegnata:

- lotto n° 1 mc. 3.400

- lotto n° 2 mc. 2.370

- lotto n° 3 mc. 2.370

- lotto n° 4 mc. 3.400;

mentre la superficie fondiaria (S.F.) di ciascun lotto, riportata in tavola 2 deve ritenersi indicativa in quanto quella effettiva deriverà dai frazionamenti conseguenti all'approvazione dello strumento attuativo.

3. Le volumetrie di cui al comma precedente debbono avere destinazione esclusivamente residenziale ivi incluse pertinenze e servizi. È consentito l'insediamento di attività direzionali purché nel rispetto della S.U. massima indicata nella tavola 2. Nel caso di progettazione unitaria di più edifici, anche in corso d'opera, le attività in questione potranno subire variazioni di localizzazione ferma restando la quantità totale massima consentita per gli edifici interessati (dalla progettazione unitaria).

4. La quantità minima di spazi scoperti da destinare a verde privato (esclusivo e/o condominiale) dovrà essere verificata all'atto delle singole istanze di concessione. Gli spazi dovranno essere reperiti nell'ambito delle previsioni di cui alla tavola 2.

5. Le aree scoperte possono essere destinate all'edificazione interrata di pertinenze esclusive e comuni, di corselli (coperti o scoperti), di intercapedini nonché di autorimesse la cui consistenza, da verificarsi in sede di progetti esecutivi, dovrà essere pari o superiore ad 1 mq. ogni 10 mc. inclusi gli spazi di manovra coperti.

6. Negli spazi scoperti di uso esclusivo e/o condominiale è altresì consentita la posa in opera di elementi di arredo quali barbecue, pergolati, altalene e simili. Laddove possibile (per la consistenza degli spazi) è altresì consentita la realizzazione di piscine.

7. È consentita la realizzazione di recinzioni interne ai singoli lotti per delimitare spazi di uso esclusivo. Tali recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con rete metallica e/o siepe sempreverde per una altezza massima di m. 2,00.

8. La recinzione perimetrale dei singoli lotti dovrà essere a carattere unitario, da realizzarsi in muratura con o senza sovrastante ringhiera. Allo scopo di garantire l'unitarietà il tipo di recinzione sarà oggetto di specifica progettazione, da sottoporre ad approvazione contestualmente o successivamente alle opere di urbanizzazione e come tale sarà vincolante. La esecuzione, qualora la progettazione fosse inserita nelle opere di urbanizzazione, farà carico ai soggetti che realizzeranno i singoli edifici.

9. Le recinzioni dovranno salvaguardare la visibilità degli innesti carrabili.

#### **Articolo 5 - Ingombri massimi degli edifici**

1. Lo strumento attuativo individua due tipi di ingombro classificati con le lettere A e B. Tali ingombri definiscono la superficie coperta massima realizzabile fuori terra.

2. Fermo restando quanto previsto all'articolo 6, comma 7, possono eccedere dall'ingombro massimo esclusivamente i cornicioni, le pensiline, i balconi a sbalzo e gli alloggiamenti delle reti tecnologiche ivi incluse le canne fumarie; queste ultime dovranno, se esterne, essere inserite armonicamente nei prospetti.

3. I balconi dovranno rispettare il distacco minimo di m. 3,50 dai confini con le aree esterne a quella oggetto dello strumento attuativo.

4. Possono inoltre eccedere dall'ingombro massimo le superfici di cui all'articolo 4, Co. 5, poste al piano interrato. Tali superfici possono essere realizzate anche fino al confine con gli spazi di parcheggio e verde pubblico di comparto.

#### **Articolo 6 - Fili fissi e distacchi**

1. L'edificazione dovrà avvenire, oltre che nell'ambito degli ingombri massimi di cui all'articolo 5, nel rispetto dei fili fissi indicati in tavola 2.

2. L'indicazione di filo fisso non vincola alla totale edificazione lungo tale limite in quanto rispetto ad esso sono consentiti parziali arretramenti. Il rispetto del filo fisso può essere attuato anche con parti di fabbricato in aggetto. Possono eccedere dal filo fisso le componenti degli edifici descritte all'articolo 5, co.2.

3. I fili fissi di cui al precedente comma 1 non vengono quotati per l'andamento irregolare dei confini. Essi vanno intesi come obbligo di allineamento dei fronti da rispettare in sede di edificazione. Il primo intervento stabilirà tale allineamento.

4. I distacchi dai confini con le proprietà esterne al comparto sono stabiliti in m. 5,00 minimo fatta eccezione per il filo fisso. Non sono previsti distacchi minimi dal confine tra i lotti inclusi nello strumento attuativo fermo restando l'obbligo del rispetto di m. 10,00 tra le pareti prospicienti.

5. I piani interrati debbono rispettare, dai confini con le aree esterne al comparto, il distacco previsto dalle N.T.A. del PRG.

6. Il distacco di cui al precedente comma può essere ridotto rispetto a quello minimo previsto dalle N.T.A. del P.R.G. qualora sia intercorsa convenzione tra le parti.

7. Non sono soggette alla normativa sui distacchi degli edifici dai confini le canalizzazioni esterne degli impianti tecnologici che restano però sottoposti alle disposizioni del Codice Civile.

#### **Articolo 7 - Accessi carrabili**

1. Nella tavola 2 sono indicati gli accessi carrabili alle aree destinate all'edificazione. È da ritenersi vincolante l'indicazione di accesso unitario ogni due lotti contermini mentre non è vincolante la realizzazione di rampa unica a servizio di due edifici.

2. Qualora si rendano necessarie, per ragioni di sicurezza, delle uscite (o accessi) in numero superiore a quelli previsti questi dovranno essere realizzati lungo il confine tra i lotti 2 e 3.

3. Non sono poste limitazioni e/o prescrizioni per la realizzazione degli accessi pedonali.

#### **Articolo 8 - Le reti tecnologiche**

1. Gli elaborati grafici individuano i tracciati di massima delle reti tecnologiche al fine di dimostrarne la fattibilità in ordine agli allacciamenti con le reti principali.

2. Per quanto attiene lo smaltimento delle acque bianche si rinvia a quanto previsto all'articolo 3, Co. 5.

3. La livelletta stradale risultante dai profili è da ritenersi indicativa in quanto soggetta a verifica di compatibilità con lo strumento attuativo dell'area contermine.

4. Tutti i tracciati ed i relativi dimensionamenti nonché le quote di posa saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 9 - Piani di posa e altezze degli edifici**

1. La quota 0,00 per il computo dei volumi urbanistici e per la valutazione dell'altezza massima è quella indicata nella tavola 2.

2. Il riferimento della quota 0,00 rispetto alla quota stradale è stabilito sull'asse di ogni singolo lotto ed è in valore assoluto ovverosia indipendentemente dalla quota della livelletta stradale rispetto al piano di campagna preesistente. In nessun caso sarà consentito un dislivello superiore a cm. 60 tra il calpestio del piano terra e l'asse stradale valutati sempre nella mezzeria del lotto.

3. Faranno carico ai singoli concessionari tutte le opere connesse alla tutela delle aree contermini in ordine al regolare deflusso delle acque meteoriche rispetto al piano di campagna di progetto individuato nel precedente comma 2.

4. Le altezze riportate in tavola 3 sono da ritenersi come massime consentite. Il computo dei volumi dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti N.T.A. del PRG

#### Articolo 10 - Norme per la edificazione

1. Gli edifici saranno, di norma, coperti con tetto a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%. All'interno di queste falde si possono ricavare anche spazi a terrazzo. Per zone limitate sono consentite anche coperture piane. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole/coppi di laterizio di colore naturale.

2. Le murature, all'esterno degli edifici, dovranno essere tutte intonacate a frastaso e protette da pittura a pennello o a rullo. Per modeste porzioni potranno essere realizzati paramenti a faccia a vista sia in cemento che con altro materiale da indicare nel progetto esecutivo.

3. Gli infissi dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in alluminio elettroverniciato. Tipi diversi di infissi sono consentiti per i vani scala o per i locali tecnologici e/o di servizio. È comunque vietato l'uso di alluminio bronzato o argentato.

#### Articolo 11 - Norme finali

1. La società proprietaria si riserva, in qualsiasi momento ed indipendentemente dalle aree cedute o edifici realizzati, di apportare modifiche, secondo la procedura amministrativa vigente :

- alla presente normativa,
- alle destinazioni e ubicazioni di aree pubbliche,
- alla sagoma ed alla consistenza delle aree di ingombro massimo nonché ai parametri di ogni edificio,

Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di trasferimento sia dei lotti che dei singoli alloggi.

2. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del PRG, al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e direzionali.

