



**COMUNE DI FOLIGNO**  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
E BENI CULTURALI  
Corso Cavour, 89



**STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA IN VARIANTE AL P.R.G.**

**Ambito 32 - San Benedetto**

ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 77 del 15/04/2004

APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 112 del 28/9/2006

TAV. N.	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> Testo coordinato
---------	---

Gruppo di lavoro parte pubblica: geom. A. Conocchia - geom. A. Broccolo - p.i. P. G. Metelli - geom. G. Medorini

Soggetti privati: Edilizia Settimi 80 srl - Zipoli Alberto

Progettisti parte privata: arch. Lorenzo Radi

Coordinamento: geom. Giuseppe Lorenzetti

**IL DIRIGENTE DI AREA:** arch. Luciano PIERMARINI      **DATA:** Aprile 2004

Agg.      **DATA:** Nov. 2006

ARTICOLO N. 1 DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE.....	2
ARTICOLO N. 2 LEGISLAZIONE E NORMATIVE .....	2
ARTICOLO N. 3 OBIETTIVI E FINALITÁ.....	2
ARTICOLO N. 4 DESTINAZIONI CONSENTITE.....	3
ARTICOLO N. 5 FABBRICATI ESISTENTI.....	3
ARTICOLO N. 6 LOTTI.....	3
ARTICOLO N. 7 STANDARDS .....	4
ARTICOLO N. 8 SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE.....	5
ARTICOLO N. 9 URBANIZZAZIONI .....	5
ARTICOLO N. 10 GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO.....	6
ARTICOLO N. 11 PRESCRIZIONI EDILIZIE .....	7
ARTICOLO N. 12 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI.....	8
ARTICOLO N. 13 PARTICOLARI COSTRUTTIVI .....	8
ARTICOLO N. 14 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO .....	8
ARTICOLO N. 15 NORMA DI RINVIO .....	9



**ARTICOLO N. 4**  
**DESTINAZIONI CONSENTITE**

1. Le destinazioni consentite sono quelle risultanti dal Foglio Normativo in variante così come definite dalle NTA del PRG '97.
2. La consistenza minima e massima individuata dal Foglio Normativo è precisata e localizzata negli elaborati grafici che compongono lo strumento attuativo.
3. Trova applicazione il disposto dell'articolo 66, commi 4 e 5, delle NTA del PRG '97.

**ARTICOLO N. 5**  
**FABBRICATI ESISTENTI**

1. All'interno dell'Ambito n. 32 insistono dei fabbricati denominati: Complesso Chiesa e Convento di S. Feliciano di Mormonzone, il cui mantenimento e recupero sono prescritti dal Foglio Normativo.

2. Tali fabbricati sono così individuabili:

- Chiesa e Convento (fabbricato principale);
- Fabbricato accessorio.

3. Per tali fabbricati è previsto il possibile mantenimento delle attuali destinazioni o la trasformazione in attività turistico ricettiva.

4. In particolare, per il fabbricato principale è prevista la demolizione delle superfetazioni e la riapertura dei portici con il relativo recupero di volume mediante la ricostruzione di un antico corpo di fabbrica che si sviluppava a valle e del quale sono presenti ancora i resti delle murature nel sottosuolo. I suddetti interventi sono necessari al fine di ottenere una lettura completa dell'impianto cinquecentesco del Complesso e rientrano nella possibilità di ampliamento del 20% dei fabbricati in base all'Articolo 62 comma 11 delle N.T.A. del P.R.G.'97.

5. Ai sensi dell'articolo 62, commi 10 e 11 delle NTA del PRG '97 la consistenza di detti fabbricati non concorre alla formazione della SUC realizzabile in base all'Ut consentito.

6. I nuovi volumi previsti a ridosso del complesso denominato S. Benedetto, comprendenti la chiesa e il convento di S. Feliciano di Mormonzone dovranno essere ubicati sul terreno senza occultare la vista a valle (via Roma) del complesso. I materiali da adoperarsi dovranno essere adeguati alle caratteristiche storiche e architettoniche del complesso stesso nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 42/04 e previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici, il Paesaggio, il Patrimonio storico, Artistico e Demoetnoantropologico.

**ARTICOLO N. 6**  
**LOTTI**

1. Lo schema indicativo di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto (TAV.4), prevede la suddivisione dell'area in n.15 lotti per l'edilizia residenziale e l'individuazione

dell'area per lo svolgimento dell'attività terziaria PE., che definiscono gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi.

**2.** L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla TAV. 3 e dalle presenti N.T.A..

**3.** Nella tavola 4 è individuata la ripartizione in lotti della parte destinata ad insediamenti residenziali. La SUC potenzialmente realizzabile è quella risultante dalla tabella inserita nella tavola 4.

**4.** Le potenzialità insediabili in ciascun lotto possono essere oggetto di modeste traslazioni, nella misura massima del 10% purché venga presentato un progetto unitario del sub/comparto in cui ricade il lotto.

**5.** Le tipologie edilizie sono quelle riportate nella tabella inserita nella tavola 4.

**6.** Si applicano le disposizioni delle NTA del PRG '97 in materia di distacchi dai confini e dalle strade.

## **ARTICOLO N. 7**

### **STANDARDS**

**1.** La S.U.C. complessiva prevista dal presente Piano Attuativo risulta essere mq. 6.666, così articolata:

- a. Edilizia residenziale privata ..... mq. 3.333
- b. Edilizia residenziale pubblica ..... mq. 667
- c. Attività terziaria PE ..... mq. 2.666

**2.** In base al disposto delle vigenti N.T.A. del P.R.G.'97 art. 62, comma 4, gli standards da assolvere risultano valutati ed individuati nella tavola 3.

**3.** Lo strumento attuativo non individua il numero dei posti letto della struttura ricettiva il che non consente di individuare la consistenza e l'ubicazione dei conseguenti standards. Trova quindi applicazione il disposto dell'articolo 61 della L.R. 27/2000 nel senso che gli standards saranno quantificati in sede di rilascio del permesso di costruire e la loro cessione sarà sostituita con la realizzazione della rotatoria; tali spazi resteranno a stretto servizio dell'insediamento turistico produttivo.

**4.** La disposizione di cui al comma precedente trova applicazione anche nel caso di eventuale destinazione turistica del complesso del Mormonzone.

**5.** Nel caso in cui nella struttura turistico produttiva sia insediata una attività di ristorazione non limitata ai clienti della stessa struttura i conseguenti standards saranno reperiti con le stesse modalità di cui al comma precedente.

**6.** La consistenza dell'infrastruttura da realizzare in sostituzione della cessione delle aree a standards è quella indicata nella tav. 3. Le restanti opere saranno eseguite a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione. Consistenza e modalità dello scomputo saranno definite con appositi provvedimenti al momento dell'approvazione del progetto dalla rotatoria.

**ARTICOLO N. 8**  
**SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE**

**1.** In sede di attuazione del presente Piano Attuativo di iniziativa mista, i proprietari delle aree appartenenti all'Ambito n. 32 sono obbligati, ognuno per la parte di proprietà, alla cessione del 35% della superficie totale oggetto dell'Ambito, pari a mq. 15.555, fermo restando quanto disposto dall'art. 62 co. 7 delle vigenti NTA e della convenzione che disciplina l'attuazione delle previsioni.

**2.** Fatto salvo quanto disposto nel precedente articolo, 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).

**3.** In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici di cui ai commi precedenti potranno essere oggetto di variazioni fermo restando per il totale.

**ARTICOLO N. 9**  
**URBANIZZAZIONI**

**1.** Fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 in materia di opere infrastrutturali sostitutive degli standards per l'insediamento turistico le opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito sono a totale carico dei proprietari delle aree incluse nel piano e la loro realizzazione precede l'utilizzazione edificatoria delle aree, secondo quanto previsto dallo schema di convenzione tipo. Esse potranno essere eseguite per stralci funzionali, sempre che ciò sia compatibile con le fasi di attuazione del Piano. Tali fattispecie dovrà essere definita in sede di approvazione dei progetti esecutivi in base al quale sarà rilasciato il relativo permesso di costruire. Il rilascio dei permessi a costruire in seno al lotto è subordinato alla esecuzione delle O.U.P. (Opere di Urbanizzazione Primarie) in base agli stralci funzionali previsti dal progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

**2.** L'esecuzione delle opere sarà disciplinata dalla convenzione da stipulare in base allo schema/tipo già approvato dal Consiglio Comunale e da integrare con le prescrizioni dello strumento attuativo fermo restando che la realizzazione della rotatoria è prevalente rispetto a quella del parcheggio di interscambio.

**3.** Le O.U.P. sono eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte le indicazioni delle TAV. 5 - 6 - 7 che costituiscono progetto preliminare. Il progetto esecutivo dovrà comprendere anche la rotatoria e le opere connesse secondo le prescrizioni che saranno date dai competenti uffici comunali.

**4.** La convenzione di cui al precedente comma 2 individua, a carico dei soggetti attuatori privati, le categorie di opere di urbanizzazione primaria, interne o esterne all'Ambito, 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.

**5.** La convezione concernente la esecuzione delle O.U.P. dovrà essere stipulata entro sei mesi dall'approvazione del presente Piano Attuativo.

**6.** Decorsi i termini sopraindicati, dopo ulteriore diffida, in assenza della stipula della convenzione, il Comune ha la facoltà a suo insindacabile giudizio, di procedere direttamente alla esecuzione di tutte o parte delle opere, previa acquisizione delle aree, a propria cura ed a spese dei proprietari proponenti.

**7.** L'area da cedere per la futura realizzazione del parcheggio di interscambio viene individuata con una destinazione a verde e parcheggio la cui gestione e manutenzione sono attribuiti al soggetto attuatore per tutta la durata della convenzione (10 anni), decorsi i quali l'area dovrà essere ceduta. L'Amministrazione potrà richiedere la cessione anticipata non prima di 5 anni dalla stipula della convenzione riservandosi la possibilità di realizzare su tale area il parcheggio di interscambio. La sistemazione di tale area è dipendente dalla realizzazione della struttura ricettiva fermo restando che la realizzazione della rotatoria è prevalente.

**8.** La progettazione degli interventi dovrà effettuarsi adottando criteri di abbattimento delle barriere architettoniche.

**9.** La posizione degli spazi riservati alla raccolta dei rifiuti e sosta dei mezzi pubblici è puramente indicativa e potrà essere meglio definita con il progetto delle opere di urbanizzazione.

**10.** Nella redazione del progetto delle opere di urbanizzazione si dovrà prevedere che le opere di scasso dei terreni nonché quelle di movimento terra non alterino in modo irreversibile gli ambiti esterni non ricompresi negli interventi, ove ciò non sia strettamente correlato a soluzioni tecniche per la sicurezza del traffico.

**11.** Le superfici in terra, laterali ed esterne ai piani viari, qualora oggetto di intervento, dovranno essere opportunamente inerbite e su queste dovranno essere poste a dimora specie arbustive ed autoctone.

## **ARTICOLO N. 10** **GESTIONE AREE DI VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO**

**1.** Le aree destinate a verde e parcheggio possono essere affidate in gestione ai residenti dopo la loro sistemazione e cessione al Comune.

**2.** Ai fini di cui al precedente comma i proprietari delle aree, degli appartamenti, o delle case uni-bifamiliari, devono gestire gli spazi di verde e parcheggio che non verranno presi in carico dal Comune. Il Comune presterà la propria collaborazione per la suddetta gestione nei modi e forme da determinare nel provvedimento che definirà la concessione della gestione di detti spazi.

**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) nell'ambito dei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1mq. ogni 10 mc.;
- b) l'altezza massima consentita per gli insediamenti (già indicata nella scheda d'ambito) è di ml. 9,50. Possono eccedere da tale altezza i comignoli ed i volumi tecnici;
- c) fermo restando quanto previsto dalla convenzione tipo in materia di delimitazioni dei singoli lotti, le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità, verde pubblico, parcheggio pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura intonacata di altezza non superiore a ml. 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);
- f) il paramento esterno degli edifici sarà intonacato e tinteggiato a calce secondo modalità e colori da concordare con il Settore Urbanistica Comunale;
- g) il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni. Il manto di copertura deve essere realizzato con tegol-coppo di colore antichizzato;
- h) le autorimesse possono essere realizzate al piano terra, seminterrato o interrato;
- i) sono consentiti accessi pedonali dalla viabilità pubblica o dagli spazi di parcheggio purché non sia compromessa la funzionalità di detti parcheggi e sia previsto idoneo marciapiede. Laddove sia dimostrata la necessità o l'assenza di soluzioni alternative funzionali possono essere accoppiati gli accessi carrabili dei lotti limitrofi. Ad ogni buon conto, fermo restando i principi suddetti, gli accessi carrabili verranno definiti con il progetto delle opere di urbanizzazione.
- l) Ricadendo il comparto all'interno delle aree con vulnerabilità degli acquiferi sono vietati tutti quegli interventi conseguenti alla classificazione effettuata dall'art. 15 del PTCP, DPR 236/88, D.Lgs. 152/99, LL.RR. 9/79, 52/83, 27/00.
- m) Le alberature presenti a ridosso del complesso di S. Benedetto dovranno essere salvaguardate da qualsiasi intervento nel piano attuativo e nelle opere di urbanizzazione. All'interno delle aree verdi dovranno attuarsi interventi di riqualificazione ponendo a dimora specie arboree ed arbustive individuate negli Abachi delle specie vegetali di cui all'allegato C del PTCP.
- n) Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dello stato dei luoghi senza peraltro alterare la complessiva configurazione estetica dei medesimi e con uso dei materiali e sistemi coerenti

con il carattere dell'ambito di intervento e comunque tali da non alterarne nei parametri la complessiva configurazione estetica del medesimo.

**ARTICOLO N. 12**  
**QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

1. La quota di imposta degli edifici di progetto e quindi il piano di campagna a sistemazioni esterne ultimate può essere posto ad un massimo di 30 cm rispetto alla quota stradale, intesa sul punto di monta della stessa, e valutata nel punto mediano dell'edificio. In ogni caso, vista la notevole pendenza del terreno, che potrebbe comportare in sede esecutiva movimenti di terra, detta quota sarà meglio definita con il progetto delle opere di urbanizzazione. È facoltà del Responsabile del procedimento disporre, in ogni momento, per effettuare verifiche e controlli di rispondenza alle disposizioni del presente articolo.

**ARTICOLO N. 13**  
**PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso di costruire per ogni lotto o sub comparto nella fattispecie di cui all'articolo 6, dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari delle finiture e sistemazioni esterne. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli, dovranno essere indicati i particolari costruttivi, descritti o documentati i materiali ed i colori dell'edificio in progetto.

2. Il mancato rispetto delle caratteristiche qualitative riportate nei grafici di progetto allegati alla concessione o la esecuzione in violazione alle presenti norme sarà considerata variazione essenziale.

**ARTICOLO N. 14**  
**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 l'assegnatario o il costruttore o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'art.6 della legge 47/85, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti.

2. Dovrà contestualmente sospendersi la esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.

3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente (art.93 e seguenti Legge 01/06/39 n. 1089 e succ.).

***ARTICOLO N. 15***  
***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 altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e turistico ricettivi.

FOLIGNO, novembre 2006