



BLP Progettazione

Studio Tecnico Associato: **Binarelli - Liberti - Picchiacci**

DOTT. ING. MARCO PIANDORO

Corqueto Fr. Marciano (PG)-Via 2 Giugno 60

TAVOLA N.

1/a

COMUNE DI TORGIANO
Fraz. Fornaci

PROPRIETA':

ERRESSE COSTRUZIONI DI SAURO E STEFANO RICCIARELLI s.n.c.

LAVORO:

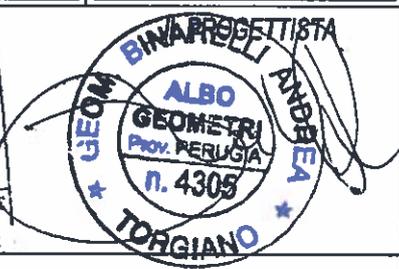
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER PROGETTO DI SUDDIVISIONE IN LOTTI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ELABORATI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA:

	DATA REDAZIONE	FILE
PROGETTO	16/10/2012	



Il presente piano attuativo sarà regolato, oltre che dalle norme tecniche di attuazione, previste nel Vigente PRG, e dalle seguenti norme:

PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

Il presente Piano Attuativo alla totalità dei terreni ricadenti nel comparto "C1-c" per un valore catastale quindi pari al 100 % dell'intero aree del comparto edificatorio ubicato in Torgiano, Frazione Fornaci.

Il Comparto edificabile è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG Vigente –parte Operativa , sia dalle presenti norme che si recepiscono per la Parte Prescrittiva .

Per il presente comparto vengono determinati i standard e parametri urbanistici che nel loro complesso sono conformi alle norme dettate dalla scheda d'ambito sopra citata:

Superficie territoriale (ST)	mq.	7020
Volumetria Urbanistica	mc.	4008
SUC	mq.	1336
Abitanti	n.	40,50
Superficie per Verde pubblico ed attrezzato di prog.	mq.	293
Superficie per Parcheggi pubblici di prog.	mq.	250
H max nuovi edifici	m.	6,50
Distanza dai confini	m.	5,00
Distanza dalle strade	m.	6,50
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	%	25
lpt di permeabilità	mq./mq.	0,35
lat indice di piantumazione arbore	n.	141

Art. 1) TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONI D'USO

- **Tipologia a villetta e o a Palazzina**, previsione lotti indipendenti per la realizzazione di edifici residenziali uni/bi/tri/quadri/plurifamiliari/commerciali/direzionali/servizi, a tipologia di villetta, così composti:
 - piano terra : destinazione residenziale, (anche commerciale/direzionale);
 - piani primo ed altri: destinazione residenziale e accessori,
 - piano interrato ad uso garage ,cantina e accessori vari.

Art. 2) INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

E' prevista la realizzazione in lotti , all'interno di ciascuno di essi l'edificabilità sarà consentita entro i limiti individuati nella tavola progettuale N. 3, .

Eventuali variazioni degli accessi ai lotti potranno essere assentiti dal direttamente con Permesso a Costruire o altro titolo idoneo alla realizzazione dell' intervento, senza che

questo costituisca Variante al P.A., purché non modifichino le quantità complessive degli spazi destinati a standards.

La modifica delle quote di spiccato dei fabbricati è consentita nell'ordine di +/- cm. 50 rispetto a quelle indicate nelle tavole progettuali.

Art. 3) RECINZIONI ED ARREDO URBANO

Le recinzioni sui fronte strada dei singoli lotti dovranno essere realizzate in muratura o calcestruzzo armato intonacati e tinteggiato, in maniera coerente con i preesistenti aventi le seguenti caratteristiche:

altezza massima di m. 0.80 con soprastante ringhiera in ferro o rete metallica per un'altezza complessiva massima di complessivi ml 2.00 dal piano stradale ovvero dalla quota del piano di calpestio del marciapiede.

Art. 4) SISTEMA COSTRUTTIVO, MATERIALI E FINITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

Gli edifici avranno tipologia uni bifamiliari, le strutture portanti potranno essere sia in muratura ordinaria, in c.a., sia in legno, i paramenti esterni più significativi potranno essere di tipo intonacato e tinteggiato con colori sulla scala delle tinte di terra, di tipo a mattoncino a faccia vista, in pietra o altri materiali da rivestimento esterni tipo gress porcellanato o similari, per la costituzione di facciate ventilate; i serramenti esterni potranno essere in legno, alluminio o PVC (di colore simil legno, verde o bianco), con o senza tapparelle o persiane del medesimo materiale, altresì potranno essere utilizzate delle pareti vetrate con infissi in legno o alluminio a modulo continuo.

Gli edifici potranno avere copertura del tipo a capanna e/o a padiglione, con parti in piano anche terrazzate, in caso di copertura a tetto in pendenza il manto di copertura sarà in tegole-coppo in laterizio a cromia chiara o di tipo invecchiato.

Gli sporti di gronda dovranno essere in c.a. gettato a vista oppure in legno, anche lamellare, i canali di raccolta delle acque ed i discendi pluviali saranno in rame di sviluppo adeguato.

I sottoscritti precisano inoltre che la decisione ultima delle colorazioni e dei paramenti esterni degli edifici, verrà presa in fase di approvazione dei progetti dei singoli fabbricati.

Eventuali materiali e tecniche costruttive non previsti dal presente articolo potranno essere in ogni caso realizzati previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'art.4 della LR01/04 e smi.

Art. 5) RILASCIO DEI CERTIFICATI DI AGIBILITA'

I certificati di agibilità potranno essere rilasciati non prima del completamento delle opere di urbanizzazione attestato dal direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Art. 6) POSSIBILITA' DI ACCORPAMENTO LOTTI.

E' possibile accorpate due lotti contigui e confinanti assommando sia le potenzialità edificatorie che il numero delle unità immobiliari sino ad un massimo di quattro.

L'area di sedime non dovrà eccedere la somma delle due iniziali e potrà, in ogni caso, essere collocata anche nell'area di pertinenza dei lotti compresa tra le due aree di sedime dei lotti accorpate posta a cavallo del confine.

tali accorpamenti non dovranno pregiudicare il complessivo disegno delle urbanizzazioni presentate.

Art. 7) AUMENTI DI SUC

Ogni lotto può usufruire dell'aumento di SUC previsto dalla L.R. 17 del 18 Novembre 2008, se i fabbricati che si andranno a progettare, avranno i requisiti di sostenibilità ambientale che detta Legge prevede.

È possibile altresì beneficiare di ulteriori incrementi di volumetria per le normative vigenti.

Art. 8) REALIZZAZIONE PERTINENZE

Ogni fabbricato può usufruire della possibilità di realizzare opere pertinenziale alle abitazioni principali, come previsto dalla vigente normativa.

Art. 9) ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutte le opere, progettate, che verranno destinate ad uso pubblico (parcheggi, marciapiedi e verde), saranno conformi al D.M. 236/89, in riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche.