



COMUNE DI TORGIANO

COPIA STUDIO
26 LUG. 2011



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE
AL P.R.G. PARTE OPERATIVA

L.R. 11 art. 24 comma 16

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAV. N.
------------------------------	---------

Data:	LUGLIO 2011	Rapp.:
Aggiornamenti:		

Progettazione architettonica

Arch. Gianluca Maiuli

06034 FOLIGNO Via La Louviere, 4 tel.-fax 0742/260110, e-mail info@gianlucamaiuli.191.it



RICHIEDENTE:
GRUPPO BONIFAZI di Bonifazi Ennio e C. S.a.s.
Foligno Via Monte Brunette



Sede legale:
06034 Foligno (Pg)
via Monte Brunette
tel. 0742 359966
fax 0742 349948
C.C.I.A.A. 221491
PIVA 02497760542



COMUNE DI TORGIANO
PROVINCIA DI PERUGIA

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO C1 a) IN LOC. PONTE ROSCIANO – STRALCIO FUNZIONALE
VARIANTE AL PRG - PARTE OPERATIVA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

SOMMARIO

Articolo 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE	3
Articolo 2 COMPARTI	4
Articolo 3 LOTTI, INGOMBRI, <i>DESTINAZIONI D'USO</i>	5
Articolo 4 ALTEZZE E DISTACCHI.....	6
Articolo 5 SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI.....	7
Articolo 6 IMPIANTI TECNOLOGICI	7
Articolo 7 URBANIZZAZIONI	8
Articolo 8 CONVENZIONE	8
Articolo 9 PRESCRIZIONI EDILIZIE.....	9
Articolo 10 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI	10
Articolo 11 PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	11
Articolo 12 BARRIERE ARCHITETTONICHE	11
Articolo 13 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO,ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO.....	12
Articolo 14 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.....	12
Articolo 15 NORMA DI RINVIO	12

Articolo 1

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti **Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)** disciplinano l'utilizzazione edificatoria dell'area individuata dal P.R.G. di Torgiano come Comparto edificatorio C1 a) in località Ponte Rosciano (stralcio funzionale in variante al PRG - Parte Operativa).
2. Le sottozone C si attuano tramite Piani Attuativi di iniziativa Pubblica e/o Privata convenzionata nel rispetto dei parametri, limiti e vincoli delle N.T.A. - parte strutturale del PRG di Torgiano. L'edificazione di tali aree potrà avvenire successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e della relativa convenzione anche per stralci funzionali o singole concessioni edilizie. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne, nonché i materiali e le tecnologie delle opere che si intendono eseguire, oltreché l'esatta illustrazione plano volumetrica dei nuovi edifici e del complesso delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Gli interventi su spazi pubblici costituiti da vie carrabili, pedonali, parcheggi e spazi verdi ricompresi all'interno del Piano Attuativo, dovranno essere oggetto di convenzione e il privato, titolare della concessione, si assumerà gli oneri degli interventi relativi gli spazi pubblici nella misura dovuta secondo quanto stabilito dall'art. 21 delle N.T.A. – parte strutturale e dell'art. 5 c. 6 delle norme di PRG del Comune di Torgiano. Gli interventi previsti dovranno anche rispettare i parametri urbanistici ed ecologici relativi alla specifica sottozona C1 a).
4. Le zone C sono caratterizzate da destinazione d'uso prevalentemente residenziale ma, sono altresì insediabili attività direzionali, dei pubblici esercizi ed attività produttive urbane di tipo artigianali, sempreché compatibili con la residenza nei limiti fissati dall'art. 20 delle N.T.A. parte strutturale del PRG di Torgiano.
5. Nelle sottozone C il numero di piante autoctone 2 per ogni 100 mq. di S.t. dovrà essere previsto in sede di progettazione dello strumento attuativo e costituirà oggetto dell'atto di convenzione. Il Piano Attuativo fisserà altresì i parametri di permeabilità (I_{pf}) relativi ad ogni unità fondiaria e che dovranno essere rispettati in sede di rilascio del Permesso a costruire.

Articolo 2
COMPARTI

1. Lo schema di assetto urbanistico degli elaborati di progetto, prevede la suddivisione dell'intera area in n. 2 **COMPARTI**. Per ogni comparto sono state verificate le fattibilità sia in termini di cubatura che di verifica degli standards (parcheggi strade e aree verdi pubbliche). Il comparto n. 1 è il più grande ed è quello che prevede la viabilità principale interna dell'area, che collega via Ponterosciano con via E. Trascurati. Il comparto n. 2, di più modeste dimensioni, risulta accessibile solo dopo la realizzazione della viabilità principale del comparto 1 esso non è stato ancora definito ma, potrà avere una autonoma fattibilità successiva visto il collegamento del comparto con la viabilità principale. Di seguito viene riportato l'elenco dei lotti con la relativa cubatura del comparto n. 1

COMPARTO N. 1 (Edilizia residenziale privata) 9.907.64 mc.

costituito dai lotti:

- Lotto n. 1	666.50 mc.
- Lotto n. 2	977.29 mc.
- Lotto n. 3	977.29 mc.
- Lotto n. 4	666.50 mc.
- Lotto n. 5	666.50 mc.
- Lotto n. 6	977.29 mc.
- Lotto n. 7	666.50 mc.
- Lotto n. 8	666.50 mc.
- Lotto n. 9	666.50 mc.
- Lotto n. 10	666.50 mc.
- Lotto n. 11	666.50 mc.
- Lotto n. 12	666.50 mc.
- Lotto n. 13	977.29 mc.

3. All'interno del comparto n.1, è consentita una modesta traslazione della VOLUMETRIA individuata per ciascun lotto, ferma restando quella totale ammessa e purché si tratti di intervento unitario. La traslazione non potrà superare il +/-30%(trenta per cento)del volume assegnato per ciascun lotto. In ogni caso deve essere prevista la realizzazione, per ogni lotto, di almeno il 60% (sessanta per cento) della VOLUMETRIA consentita anche a seguito delle ammesse traslazioni. Non sono vincolanti le dividenti dei singoli lotti riportati nella cartografia.

Articolo 3

LOTTI, INGOMBRI, DESTINAZIONI D'USO

1. Gli ambiti minimi di applicazione delle presenti N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi sono definiti dai lotti.
2. L'edificazione all'interno dei lotti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalle tavole grafiche e dalle presenti N.T.A.
3. Lo schema distributivo dei lotti non è da ritenersi vincolante così come la volumetria massima realizzabile fatto salvo il rispetto di quella massima per ogni comparto.
4. Le tipologie edilizie, indicate nella tavola "T.E.", sono da considerarsi indicative non vincolanti. In sede di redazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettata la tipologia edilizia consentita con ampia facoltà per i progettisti in ordine alle soluzioni progettuali da sviluppare nel rispetto delle distanze e della volumetria max ammessa.
5. In sede di redazione dei progetti edilizi gli edifici dovranno svilupparsi all'interno del massimo ingombro individuato nella tavola 3/6 che individua l'area massima occupabile con l'edificazione.
6. Vista la conformazione dell'area e la vocazione tipologica, non sono stati individuati fili fissi da rispettare in modo che i nuovi insediamenti abbiano forme libere, più naturali possibili in coerenza con quanto già è stato edificato nell'immediate vicinanze.

7. Possono eccedere, dall'area massima occupabile con l'edificazione, solo gli aggetti, balconi, le coperture o pensiline aventi carattere ornamentale e comunque con un aggetto non superiore a ml. 1.50; possono altresì eccedere i condotti e le canalizzazioni connessi agli impianti tecnologici.

Articolo 4

ALTEZZE E DISTACCHI

1. L'altezza massima consentita risultante dagli elaborati di progetto è di ml. 6.50 valutata ai sensi dell'articolo 24, delle NTA del PRG di Torgiano.
2. Possono eccedere dal limite stabilito nelle tavole grafiche gli elementi necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i serbatoi e i volumi tecnici in genere, che dovranno però essere indicati nei progetti edilizi al fine di valutare l'armonico inserimento.
3. Per i distacchi dai confini, laddove non previsti negli elaborati grafici, si applicano le disposizioni delle N.T.A. del P.R.G. di Torgiano.
4. Le superfici interrato possono essere previste con un distacco minimo di 1.50 ml. dal confine con altri lotti o con spazi destinati a verde pubblico e di metri 3,00 dagli spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico, mentre nei confronti delle aree destinate alla viabilità pubblica, deve essere rispettato un distacco minimo di 5.00 ml. Per i volumi fuori terra si veda i distacchi previsti nella tav. 3/6.
5. Per destinazione del lottizzante o per convenzione registrata e trascritta tra le parti il distacco dai confini delle superfici interrato può essere ridotto fino a prevedere l'edificazione sul confine.
6. Per gli edifici fuori terra dovrà essere rispettato il distacco di ml. 10 tra pareti prospicienti.

Articolo 5

SISTEMAZIONI ESTERNE E ACCESSI

1. Le aree scoperte interne ai singoli lotti edificatori dovranno essere sistemate sulla base di un progetto che costituirà parte integrante del progetto di utilizzazione edificatoria.
2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti di utilizzazione edificatoria, dovranno prevedere sistemazioni a verde con messa a dimora di alberature di essenza autoctone e nel rispetto delle vigenti norme in materia di distacco dai confini e dalle strade.
3. Gli allacci ai servizi di urbanizzazione saranno predisposti con appositi manufatti in prossimità delle recinzioni di ogni lotto.
4. I contatori delle utenze e delle forniture di fluidi energetici (gas metano, acqua, etc...) dovranno essere posti al limite di proprietà dell'edificio di competenza, in prossimità della sede stradale compatibilmente al percorso di adduzione delle reti di distribuzione principale previste al di sotto della sede stradale stessa.
5. Gli accessi carrabili ai lotti sono quelli previsti nelle tavole di progetto ma, a seconda dello sviluppo dei progetti edilizi potranno essere eliminati, aumentati o traslati in posizioni diverse lungo le recinzioni, fermo restando il limite massimo di 2 ogni lotto e le prescrizioni previste nella tav. 3/6.
6. Le caratteristiche costruttive delle strade private previste negli elaborati grafici dovranno essere precisate nel progetto di utilizzazione del lotto o dei lotti interessati e la loro realizzazione dovrà essere contestuale a quella degli edifici.

Articolo 6

IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Eventuali manufatti o fabbricati connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche, inerenti l'attuazione del Piano Attuativo oggetto delle presenti norme, potranno essere realizzati con qualsiasi ubicazione, ivi inclusi gli spazi pubblici, sempre che non siano di intralcio alla circolazione e non pregiudichino la funzionalità di detti spazi.

Articolo 7

URBANIZZAZIONI

1. Gli elaborati grafici definiscono i tracciati delle opere di urbanizzazione primaria e costituiscono il progetto preliminare. L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di uno o più permessi di costruire in base ai progetti esecutivi che saranno sottoposti all'esame ed all'approvazione degli uffici dell'Area LL.PP. come meglio dettagliato nella convenzione.
- 2 L'utilizzazione edificatoria dei comparti indicati negli elaborati grafici è subordinata alla contestuale esecuzione delle opere primarie connesse e funzionali a ciascun comparto. Restano ferme le modalità esecutive stabilite nella convenzione da stipulare per l'attuazione del comparto.
3. Per quanto attiene il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione si applicano le disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 8

CONVENZIONE

1. *Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo in materia del comparto funzionale* la convenzione individua, a carico dei soggetti attuatori, le categorie di opere di urbanizzazione primaria che devono essere eseguite, i tempi e le modalità di esecuzione, le garanzie per l'adempimento degli oneri relativi, le sanzioni a carico degli inadempienti e la modalità di cessione gratuita al Comune.
2. La convenzione concernente la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo riferita al comparto dovrà essere sottoscritta dai soggetti attuatori entro un anno dalla notifica dell'avvenuta approvazione dello strumento attuativo fermo restando quanto previsto in materia di urbanizzazioni dal precedente articolo 7.
3. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, dare corso all'attuazione del piano ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal comma quarto e seguenti dell'articolo 23 della Legge 1150 del 1942.

4. Contestualmente alla sottoscrizione delle convenzioni 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 a lui carico in base alle potenziali volumetrie assegnate ad ogni singolo lotto.
5. La manutenzione delle strade private previste nello strumento attuativo è a carico dei frontisti e, salvo diversa disposizione del soggetto attuatore che garantisca comunque la manutenzione, nei contratti di vendita o nei regolamenti di condominio dovrà essere inserita una specifica disposizione per detta manutenzione.

Articolo 9

PRESCRIZIONI EDILIZIE

1. Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la realizzazione del Comparto C1 a) si pone l'obiettivo principale di riqualificazione morfologica ambientale di un'area nell'immediata periferia di Torgiano.
2. La progettazione e l'edificazione, per il raggiungimento degli obiettivi sopra citati, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 1a Nei lotti, o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato almeno un posto macchina coperto e uno all'aperto ai sensi della L. 06/08/1967 n. 765 così come modificato dall'art. 2 della L. 122 /89;
 - 2a Le autorimesse possono essere realizzate sia al piano interrato o seminterrato che al piano terra;
 - 3a Le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile/pedonale, parcheggi, verde pubblico), devono presentare carattere unitario, da documentare mediante inserimento nel progetto edilizio, ed essere eseguite in muratura o c.a. con soglia in travertino o piastrelle di cotto con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità.
 - 4a Prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio;

- 5a** E' consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili);
- 6a** Il paramento esterno, da definire in sede di progetto edilizio, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato utilizzando i colori delle terre chiare, eventuali colorazioni diverse dovranno essere concordate con l'Area Urbanistica Comunale perseguendo l'omogeneità almeno nell'ambito del comparto. È consentito comunque l'utilizzo parziale o non di paramenti in pietra o mattone;
- 7a** Il tetto degli edifici deve essere eseguito a falde, possibilmente con esclusione delle coperture piane, se non per limitate porzioni, o per edifici concepiti con carattere moderno.
- 8a** Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di colore naturale o invecchiati o con coppi vecchi di recupero. Per le coperture piane sono consentiti anche tetti rivestiti in rame.
- 9a** È consentito l'utilizzo del legno a vista per le coperture dei portici e delle logge; in tal caso tutte le gronde dovranno essere realizzate con zampini in legno e pianelle o tavolato.

Articolo 10

QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI

1. La quota di imposta degli edifici, (0.00 ml.) anche ai fini della valutazione delle altezze ai sensi del precedente art. 4, è individuata, a causa anche della presenza dei marciapiedi, in 30 cm. sopra la quota dell'asse della strada pubblica prospiciente; in particolari condizioni di dislivello o di difficoltà di allaccio ai servizi, da documentarsi al momento della presentazione del progetto edilizio, può comunque essere assegnata una diversa quota da parte del competente Servizio dell'Area Urbanistica ed Edilizia.
2. Resta facoltà del progettista posizionare il primo piano interno di calpestio dell'edificio alla quota che più risulta essere funzionale nel rispetto comunque delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e delle altezze massime consentite.

2. Il calcolo del volume dovrà avvenire dalla quota 0.00 di imposta dell'edificio anche se risulta a + 0.30 cm. dalla quota stradale esterna.
3. La condotta esistente delle acque nere si trova in via Trascurati ad una quota di circa - ml. 1.20 rispetto la quota stradale. Dovendo scaricare tutte le acque nere della lottizzazione in questa condotta, per motivi di quote di scorrimento, necessariamente la strada interna dovrà essere innalzata di circa ml. 70 rispetto alla sua quota naturale del terreno. Una volta definita la viabilità interna, la quota 0,00 di riferimento dei lotti, risulterà circa + 0.30 cm. dalla quota stradale prospiciente il lotto. Tale quota sarà quella di imposta dell'edificio dove considerare le parti interrato o fuori terra. Per ogni lotto, il volume verrà preso dalla quota + 0.30 rispetto la quota stradale prospiciente.

Articolo 11

PARTICOLARI COSTRUTTIVI

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso di costruire per ogni lotto dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.
4. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli 5, 9 e 10, dovranno essere indicati sui prospetti i tipi di finitura.

Articolo 12

BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. In sede di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra degli spazi pubblici, dovrà prevedersi l'eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative.
5. I progetti relativi alle costruzioni dei nuovi edifici dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche necessarie a garantire, a seconda dei casi, l'accessibilità, l'adattabilità o la visitabilità degli edifici.

Articolo 13

**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 i Soggetti Attuatori, l'Impresa o il Direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti.
2. Dovrà contestualmente sospendersi l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nullaosta alla prosecuzione.
6. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia alla normativa vigente.

Articolo 14

VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA

- I. Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata, per il Comparto C1 a) di Ponte Rosciano, di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale a decorrere dal momento della definitiva approvazione e notifica dello stesso ai proprietari delle aree.

Articolo 15

NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G. di Torgiano, al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti, al momento dell'istanza o del rilascio del titolo, nel territorio comunale in materia di insediamenti residenziali e non residenziali.

2. Le varianti al Piano Attuativo anche relative al posizionamento degli standard, ferma restando la consistenza degli stessi, potranno essere richieste ed approvate senza che possano essere formulate obiezioni od osservazioni da parte di eventuali soggetti che fossero nel frattempo subentrati al soggetto attuatore. Tale clausola sarà espressamente riportata negli atti di cessione.
3. Le varianti che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici o nelle presenti norme e dimensionamento globale degli insediamenti possono essere presentate dal soggetto attuatore o da suoi aventi causa a ciò autorizzati. Non possono essere oggetto di variante al Piano Attuativo le aree destinate alla circolazione stradale in quanto tale fatto comporta variante allo strumento urbanistico generale. Sono invece consentite varianti ai progetti esecutivi che prevedano modeste variazioni alla conformazione degli spazi non destinati all'edificazione.
4. Non sono considerate varianti e pertanto attuabili senza modifica della convenzione, purché siano conformi alla disciplina del PRG di Torgiano, alle presenti norme e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti, e quindi non vincolanti, negli elaborati grafici, sempre nel rispetto delle distanze legali, nonché le traslazioni di cui al precedente articolo 2;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni ad un comparto e, nel caso di proprietari diversi, previa convenzione registrata e trascritta;
 - c) lo spostamento dei passi carrai ove previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.
5. Le variazioni di cui al comma precedente, che dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di validità dello strumento attuativo così come stabilita dalla legislazione vigente.
7. Lo strumento attuativo disciplinato dalle presenti N.T.A. non contiene le "precise disposizioni" indicate nell'articolo 20, comma 1, lettera a), della L. R. 18/2/02, n. 1 e conseguentemente le nuove costruzioni non possono essere realizzate mediante il

procedimento della Denuncia di Inizio Attività di cui al Capo IV della citata legge regionale

