



**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:

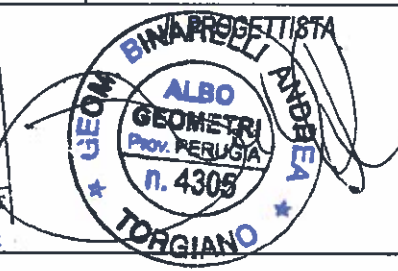
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER PROGETTO DI SUDDIVISIONE IN LOTTI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

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:

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

### **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.