



ALLEGATA ALLA DETERMINAZIONE
DEI
2707/05
N. 10045

COMUNE DI FOLIGNO

... 38

CON C.C.
26/04/2007

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.
N. 54 del 18.05.2006

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA C1
UP/PDL N° 27
IN LOC. CASALE

PROPRIETA'
MARINANGELI BENITO E ALTRI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GENNAIO 2005

"le aggiunte e le variazioni alle NTA sono evidenziate in grassetto"

claudio trecci architetto

1. Premessa

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano gli interventi, previsti nell'ambito della presente lottizzazione, siano essi di interesse pubblico, siano di interesse privato. In particolare gli interventi di interesse pubblico dovranno sottostare alle indicazioni e prescrizioni delle vigenti normative comunali e sovracomunali, mentre gli interventi di interesse privato dovranno rispettare le normative vigenti dettate sia dal P.R.G. e relative N.T.A. sia dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. Interventi di interesse pubblico

2.1 Strada di lottizzazione

Nell'ambito della perimetrazione della lottizzazione dovrà essere realizzata, mediante sbancamento del terreno, una strada interna alla lottizzazione che permetterà l'accesso a ogni singolo lotto edificabile e alle zone e aree di pubblico interesse.

Tale strada avrà una larghezza non inferiore a ml. 5,50 e su un lato della stessa dovrà essere realizzato un marciapiede di larghezza pari a ml. 1,50. La realizzazione della strada è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amm.ne comunale. Detta larghezza risulta dalle prescrizioni speciali di cui all'art. 6 della concessione edilizia n° 540 del 07.09.2000 relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

2.2 Rete distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione

Nell'ambito della perimetrazione della lottizzazione dovrà essere realizzata contestualmente alla rete elettrica a uso privato, una rete di illuminazione pubblica. La realizzazione di tali reti è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amm.ne comunale.

2.3 Rete di distribuzione acqua potabile

Nell'ambito della perimetrazione della lottizzazione dovrà essere realizzata una rete di approvvigionamento idrico collegata alla rete esistente. La realizzazione di tale rete è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amm.ne comunale.

2.4 Rete telefonica

Nell'ambito della perimetrazione della lottizzazione dovrà essere realizzata una tubazione interrata per la rete telefonica. La realizzazione di tale rete è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amm.ne comunale.

2.5 Rete distribuzione gas

Essendo la zona non servita da rete di distribuzione gas, è possibile ipotizzare l'uso di gas GPL. Possono essere previsti, nel rispetto della legislazione vigente, serbatoi di GPL individuali e/o collettivi interrati. La realizzazione di tali impianti è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amm.ne comunale.

2.6 Rete fognante

Nell'ambito della perimetrazione della lottizzazione dovrà essere realizzata una rete fognante collegata alla fognatura con recapito al depuratore esistente. La realizzazione di tale rete è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amm.ne comunale.

2.7 Smaltimento acque meteoriche

Dovranno essere realizzate canalizzazioni atte allo smaltimento delle acque meteoriche dalla sede stradale. Esse saranno tra loro collegate con caditoie poste ai margini stradali a una distanza non superiore a ml. 30,00 e convoglieranno le dette acque al fosso a cielo aperto esistente.

2.8 Aree di verde pubblico

Le aree destinate a verde pubblico saranno sistemate in modo da renderle fruibili per diverse attività ludico-sportive.

La piantumazione di specie arboree è consentita solo se non in contrasto con le specie locali.

2.9 Parcheggi pubblici e segnaletica

Saranno realizzati a ridosso della viabilità di progetto idonei spazi per la sosta e il parcheggio di autovetture con appositi segni a terra. Tali spazi avranno caratteristiche e finiture uguali a quelle previste per la strada di lottizzazione. **Dovrà essere realizzata idonea segnaletica orizzontale e verticale.**

3. Interventi di interesse privato

Il piano di lottizzazione prevede la divisione del terreno in otto lotti identificati dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H.

Tali lotti avranno le seguenti caratteristiche di edificabilità:

- lotto A volume max ammesso mc. 500 H max ml. 6,00
- lotto B volume max ammesso mc. 500 H max ml. 6,00
- lotto C volume max ammesso mc. 500 H max ml. 6,00
- lotto D volume max ammesso mc. 400 H max ml. 6,00
- lotto E volume max ammesso mc. 600 H max ml. 6,00
- lotto F volume max ammesso mc. 400 H max ml. 6,00
- lotto G volume max ammesso mc. 400 H max ml. 6,00
- lotto H volume max ammesso mc. 500 H max ml. 6,00

pertanto il volume totale massimo consentito è pari a mc. 3800,00.

Dietro presentazione di un progetto unitario sarà possibile l'accorpamento del volume solo ed esclusivamente all'interno dei seguenti blocchi aggregati:

- **lotti A B C volume max ammesso mc. 1.500,00 H max ml. 6,00**
- **lotti D E volume max ammesso mc. 1.000,00 H max ml. 6,00**
- **lotti G H volume max ammesso mc. 900,00 H max ml. 6,00**

Il lotto F risulta a oggi già edificato con tipologia unifamiliare.

Laddove venga scelta una tipologia a schiera all'interno dei blocchi aggregati prima individuati, sarà possibile effettuare traslazioni volumetriche, fino ad un massimo del 25% del volume ammesso in ogni singolo lotto, fermo restando che le volumetrie complessive dei singoli blocchi aggregati rimangano quelle precedentemente espresse.

3.1 Tipologia

Potranno essere realizzati, nel rispetto della presente normativa e nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti, esclusivamente edifici uni-bifamiliari e edifici a schiera.

Lo schema tipologico riportato nella tav. 3 del progetto originario è da ritenersi puramente indicativo.

Non è ammessa la realizzazione di rampe a locali seminterrati e interrati.

Gli edifici potranno essere dotati di piano interrato o seminterrato; lo stesso piano potrà essere utilizzato anche come garage privato, qualora l'andamento naturale del terreno permetta l'ingresso allo stesso piano senza realizzazione di rampa di accesso.

3.2 Destinazioni d'uso

Nell'ambito della presente lottizzazione e delle tipologie indicate saranno ammesse solo ed esclusivamente destinazioni d'uso residenziali e pertinenze alla residenza con l'esclusione di ogni destinazione artigianale, commerciale o altre in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3.3 Superficie edificabile

La superficie massima edificabile è quella individuata nella tav. 3 di progetto.

3.4 Distacchi

Il distacco degli edifici dai confini e dalla sede stradale dovrà essere maggiore o uguale a ml. 5,00. In presenza di convenzione regolarmente trascritta tra i proprietari si potrà prevedere sia l'edificazione in aderenza che in comunione.

3.5 Parcheggi privati

All'interno di ogni singolo lotto o all'interno dei lotti aggregati dovranno essere previste superfici destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato.

Tali superfici dovranno essere reperite di forma compatta e idonea all'uso.
Potranno essere utilizzate, per la realizzazione di detti parcheggi, anche strutture in legno tipo carport.

3.6 Verde privato

All'interno di ogni singolo lotto l'intera superficie non edificata dovrà essere sistemata a verde privato con la piantumazione di alberature e arbusti del tipo locale. **In tali aree potranno essere utilizzati elementi mobili di arredo per esterni previa autorizzazione laddove questi non siano tra quelli ammessi dalle NTA del PRG 97.**

3.7 Recinzioni

Nell'ambito della perimetrazione della lottizzazione potranno essere realizzate recinzioni sui confini dei lotti.

Tali recinzioni potranno essere realizzate con muri ricoperti con pietra a vista o con siepi, in legno e con reti metalliche ricoperte con siepi. Non sono ammesse recinzioni in filo spinato o simili.

3.8 Interventi edilizi

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella realizzazione dei singoli interventi edilizi.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

A – coperture

Non sono ammesse coperture piane.

Sono ammesse coperture a falde inclinate (solaio inclinato o copertura su muricci) con pendenze comprese tra il 30% e 40%.

I canali di gronda, i pluviali e le scossaline dovranno essere in rame.

Il manto di copertura potrà essere realizzato solo in coppi.

Le canne fumarie e di esalazione, quando fuoriescono dalla copertura, dovranno essere rivestite in mattoni o pietra a vista.

Il comignolo dovrà essere realizzato con mattoni. Non potranno essere utilizzati comignoli in cemento prefabbricati o in lamiera rotanti.

Gli sporti di gronda dovranno essere in legno e mattoni.

B – rivestimenti esterni

Le murature perimetrali esterne degli edifici potranno essere realizzate in pietra o mattoni a vista.

Nel caso di finitura esterna a intonaco questo potrà essere del tipo a fratazzo fino e tinteggiato sulla base dei colori delle terre.

Negli interventi eseguiti in comunione o in aderenza le finiture esterne dovranno essere dello stesso tipo.

C – Infissi esterni

E' vietato l'uso di infissi esterni in alluminio.

Potranno essere realizzati infissi in legno di essenza scura in ferro dipinto con vernici ferromicacee.

Le finestre potranno essere dotate di sportelli oscuranti o persiane.

