

LDIAI STUDIO ASSOCIATO

Arch. Umberto Ernesto Bonetti – Arch. Serena Lanz – Arch. Fabio Laurenti

LABORATORIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

AMBIENTE E IMPIANTI

ARREDI E INTERNI

Oggetto	PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO	
Stralcio	Edificio e Attico	
Fase	Progetto Definitivo	PG_0609 Riommi NTA.doc
Elaborato	NORME TECNICHE ATTUATIVE	
Riferimento	<i>Prescrizioni di Piano</i>	
		
Committente	Dott. Gianni Riommi, Dott.ssa Monica Riommi	
Indirizzo	Via Garibaldi 14/16, Foligno (PG)	
Progetto Architettonico	Arch. Umberto Bonetti, Arch. Fabio Laurenti	
Progetto Strutturale	Ing. Marco Cairoli	
Elaborazione Grafica	Claudia Fiorucci	

BEVAGNA (PG): Torre del Colle, Piazza del Castello 5/6, 06031 - Tel. 0742 360651

MILANO (MI): Viale Campania 25, 20133 - Tel. 02 39660552

www.ldiai.it - info@ldiai.it

P.I. 03055410546

INDICE

Art. 1	<i>Contenuto ed estensione del Piano</i>
Art. 2	<i>Norme generali</i>
Art. 3	<i>Strumenti di attuazione del Piano</i>
Art. 4	<i>Destinazione d'uso</i>
Art. 5	<i>Altezza massima</i>
Art. 6	<i>Distacchi</i>
Art. 7	<i>Superficie coperta</i>
Art. 8	<i>Superficie utile</i>
Art. 9	<i>Superficie fondiaria</i>
Art. 10	<i>Indice di utilizzazione fondiaria</i>
Art. 11	<i>Rapporto di copertura</i>
Art. 12	<i>Architettura</i>
Art. 13	<i>Barriere architettoniche</i>
Art. 14	<i>Aspetti geotecnici</i>
Art. 15	<i>Aspetti ambientali</i>
Art. 16	<i>Recupero edilizio</i>
Art. 17	<i>Sostenibilità ambientale</i>
Art. 18	<i>Norme finali</i>

ART. 1 CONTENUTO ED ESTENSIONE DEL PIANO

Il contenuto del presente **Piano Attuativo di Iniziativa Privata**, segue ed integra il Regolamento Edilizio Comunale, ed attua la scheda tecnica urbanistica e l'elaborato grafico allegato. Il Piano ha per oggetto la zona catastalmente censita al Foglio 157 Part. 186, ne determina l'organizzazione urbanistica, delimita la zona secondo la destinazione d'uso, prescrive i criteri ed i tipi per gli interventi di tipo diretto e preventivo.

ART. 2 NORME GENERALI

L'edificio esistente alla data di adozione del Piano, in conformità con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti, potrà subire **trasformazioni soltanto per essere adeguato alle presenti norme**.

ART. 3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano avviene per intervento edilizio diretto, è regolato nella procedura dal R.E., e deve rispettare gli indici e le prescrizioni di zona prescritti dalle presenti norme. L'edificazione è consentita a condizione che siano osservati gli indici e le prescrizioni di zona fissati dalle presenti norme.

ART. 4 DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni di zona date dalle presenti norme; deve essere altresì conforme a quella indicata nelle concessione, e da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale e commerciale.

ART. 5 ALTEZZA MASSIMA

Per altezza massima s'intende quella limite non superabile dal fronte più alto di un edificio con falda unitaria posta orizzontalmente. È misurata dal marciapiede del fronte stradale esistente, in verticale fino alla mezzeria del piano calpestio dell'ultimo solaio per le coperture a terrazzo oppure dall'altezza media tra la gronda e il colmo se copertura a falda. Possono superare l'altezza massima di zona solo i volumi tecnici, cioè i serbatoi d'acqua, il vano motore dell'ascensore che deve comunque arrestarsi all'ultimo piano abitabile, il vano scala, la centrale termica e del condizionamento dell'aria.

L'altezza massima del palazzo oggetto del presente Piano Attuativo, non potrà essere superiore all'altezza esistente; l'altezza massima consentita per l'attico in copertura è di ml 3.15 a partire dall'estradosso del solaio piano di copertura dell'edificio. In ogni caso l'altezza massima consentita per l'intero corpo di fabbrica non può essere superiore a ml 17.98 come esistente.

ART. 6 DISTACCHI

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o da opere esistenti, dal confine o dalle strade; il distacco tra i fabbricati confinanti può essere ridotto a zero se è intercorso un accordo fra i proprietari con una convenzione regolarmente trascritta.

I distacchi del palazzo oggetto del presente Piano Attuativo dagli edifici adiacenti, non potranno essere inferiore all'esistente. La distanza del palazzo oggetto del presente Piano Attuativo dalla strada, non potrà essere inferiore all'esistente. La distanza del palazzo oggetto del presente Piano Attuativo dai confini, non potrà essere inferiore all'esistente. I distacchi dell'attico oggetto del presente Piano Attuativo dagli edifici adiacenti la proprietà, non potranno essere inferiori alla distanza esistente. La distanza dell'attico oggetto del presente Piano Attuativo dalla strada, non potrà essere inferiore a ml 1.20; La distanza dell'attico oggetto del presente Piano Attuativo dai confini, non potrà essere inferiore all'esistente; sul lato prospiciente la strada la distanza non potrà essere inferiore a ml 1.20.

ART. 7 SUPERFICIE COPERTA

E' la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno dell'edificio; sono esclusi logge, pensiline, balconi, scale esterne aperte e parti porticate anche aperte.
La superficie coperta del palazzo del presente Piano Attuativo, non può essere superiore all'esistente.
La superficie coperta dell'attico del presente Piano Attuativo, non può essere superiore all'esistente.

ART. 8 SUPERFICIE UTILE

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani comprese entro il perimetro esterno delle murature: sono esclusi i vani di scale ed ascensori, i volumi tecnici, logge e porticati, locali interrati.
La superficie utile dell'edificio e dell'attico del presente Piano, non può essere superiore all'esistente.

ART. 9 SUPERFICIE FONDIARIA

Misura la superficie dell'area ammessa ad intervento edilizio di attuazione diretta; comprende l'area di sedime e di pertinenza dell'edificio corrispondente al lotto asserviti alla costruzione dell'edificio.
 La superficie fondiaria, calcolata in progetti approvati, non può essere utilizzata per altre concessioni; il Sindaco deve subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di Vincolo di Inedificabilità dell'area di pertinenza sfruttata.
La superficie fondiaria, non può essere inferiore all'esistente.

ART. 10 INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

S'intende il rapporto massimo consentito fra la superficie utile di uno o più fabbricati e la superficie fondiaria su cui insiste o insistono i fabbricati e rappresenta la superficie utile complessiva massima realizzabile.
L'indice di utilizzazione fondiaria non può essere superiore all'esistente.

ART. 11 RAPPORTO DI COPERTURA

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria impegnata.
Il rapporto di copertura dell'edificio non può essere superiore a 81.02 %
Il rapporto di copertura dell'attico non può essere superiore a 32.42 %

ART. 12 ARCHITETTURA

Dovranno essere rispettati i caratteri architettonici tradizionali relativamente all'edificio oggetto di recupero, in considerazione della posizione centrale dello stesso e degli edifici adiacenti.
Potranno essere proposti interventi di architettura contemporanea di qualità relativamente all'attico, in considerazione del carattere formalmente e funzionalmente autonomo dello stesso.
 Gli ingombri delle tavole di piano sono da ritenersi indicativi, come indicativa è da ritenersi la composizione delle aperture e non vincolanti sono da intendersi le sistemazioni esterne;
 sono dunque ammesse modifiche all'interno dei vincoli indicati dal presente piano attuativo.

Sono ammesse finiture ad intonaco civile con i colori della gamma delle terre.
Sono consentiti elementi in rilievo come cornici a stucco e fasce alle finestre.
Sono consentiti rivestimenti lapidei di pregio per il piano terra del fabbricato.
E' fatto l'obbligo di utilizzare infissi in legno e scuri, o persiane in legno;
è ammesso l'uso di infissi metallici solo al piano terra per i locali commerciali.
E' prevista la demolizione e ricostruzione del piano attico per riqualificare tale la porzione dell'edificio;
ne è ammesso lo spostamento e accorpamento dei volumi in semplici tipologie entro i limiti del piano.
Il profilo delle coperture del piano attico potrà essere piano o tradizionale a doppia falda
Sono ammesse per l'attico finiture ad intonaco civile con i colori delle terre, rame, o cotto di facciata;
le pavimentazioni esterne potranno essere in cotto, pietra, legno o battuto di cemento autolivellante.

ART. 13 ASPECTO GEOTECNICO

Viste le seguenti norme, L.R. 31/97, L.R. 11/2005, NTA PRG '97, dovranno essere fornite **idonee relazioni geologica, geotecnica e idrogeologica** che evidenzino gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici non ostativi al presente Piano Attuativo. (ex parere Servizio Ambiente)

ART. 14 ASPECTO AMBIENTALE

Ai fini dello **smaltimento delle acque di precipitazione meteorica e dei reflui fognari** occorrerà attenersi ai contenuti di cui alla D.G.R. del 09/07/2007. (ex parere Servizio Ambiente)

I progetti relativi a nuove costruzioni e quelli riguardanti gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere corredati dal progetto acustico tale da rispettare quanto previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997. La **valutazione del clima acustico** dovrà essere acquisita preventivamente alla realizzazione delle tipologie di insediamenti elencati all'art. 17 del Regolamento Regionale n.1 del 13/08/2004, mentre per la valutazione di impatto acustico sono soggette tutte le opere previste dall'art.19 dello stesso. (ex parere Servizio Ambiente)

ART. 15 RECUPERO EDILIZIO

Ex delibera regionale n.420 del 17/03/2007 in materia di **disciplina per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente** ed al fine di stabilire i requisiti e le modalità dell'intervento di recupero si definisce di seguito la individuazione e classificazione del fabbricato in oggetto e dell'area circostante:

1. Area edificata (ex art.3 c.1)
2. Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata (ex art.3 c.2 b) palazzina condominiale
3. Presenza di elementi qualificanti comunemente ripetibili quali il cornicione sommitale, elementi secondari non qualificanti, alterazioni improprie non pregiudizievoli (ex art.6 c.1)
4. Verranno realizzate in modo coerente tutte le opere relative agli elementi unitari quali l'intera facciata, gli infissi, gli scuri, le gronde, le fasce ed i cornicioni (ex art.7 c.4)
5. Intervento di tipo innovativo compatibile, che comporta modifiche all'edificio esistente entro limiti e con modalità compatibili dei particolari caratteri del contesto (ex art.10 c.1 d)

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di intervento definite al Capo IV della legge in oggetto.

ART. 16 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Ex legge regionale n.17 del 18/11/2008 in materia di **sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi** ed al fine di promuovere la salvaguardia dell'integrità ambientale e il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile dovrà essere prodotta idonea certificazione di sostenibilità ambientale ed energetica a norma.

ART. 17 NORME FINALI

Per quanto non specificato dal presente Piano Attuativo **valgono le Norme Tecniche del PRG** vigente ed il Regolamento Edilizio del Comune di Foligno_