

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ATTUATIVO

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AGRICOLO CON DIVERSO

POSIZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE A RESIDENZIALE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente piano attuativo, costituisce lo strumento urbanistico per l'attuazione dello spostamento di volumetrie esistenti e conformi urbanisticamente (Concessione Edilizia a Sanatoria **pratica n° 631/c, concessione n° 49 del 4 giugno 2003**) nel lotto di proprietà.
2. In generale, si prevede:
 - sostituire una serie di annessi molto deteriorati posti a ridosso della Forra, e più precisamente nella fascia di rispetto della stessa, così da eliminare il degrado, ristabilire gli aspetti di sicurezza e qualità allo stato dei luoghi;
 - recuperare la consistenza demolita per la realizzazione di civile abitazione che si inserisce a pieno nel contesto circostante essendo questa una zona residenziale a carattere agricolo.

Art. 2 - Obiettivi del piano.

1. Il progetto è pensato in modo da rispettare e valorizzare i caratteri ambientali e territoriali della zona liberando l'area a ridosso della Forra e posizionando il nuovo fabbricato oltre la fascia di rispetto in un'area già a carattere residenziale e priva di ogni problematica a livello idrogeologico. Il Piano di Recupero mira a riproporre gli elementi tipici della tradizione rurale, oltre a consolidare il mantenimento del contesto circostante dei luoghi, nonché la qualità paesaggistica nel suo complesso.

Art. 3 - Validità ed efficacia del piano

1. La validità del piano è stabilita nell'atto comunale di approvazione e comunque, il termine entro cui il piano è realizzato, è non superiore a 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano, conformemente alla Legge Regionale n°65 del 2014.

Art. 4 - Elaborati costituenti il piano

1. Il piano di cui all'Art.1 comma 1 è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:
 - a. Norme tecniche di attuazione.
 - b. Relazione illustrativa.
 - c. Schema convenzione.
 - d. Relazione geologica.
 - e. Tav. 01 STATO ATTUALE- cartografia catastale-regolamento urbanistico-pericolosità idraulica-documentazione fotografica-rilievo area e sezioni ambientali
 - f. Tav. 02 STATO ATTUALE - RILIEVO STRUMENTALE.
 - g. Tav. 03 STATO ATTUALE- cartografia storica-planimetria generale-piante e consistenza edificio esistente-documentazione fotografica edificio esistente.
 - h. Tav. 04 - STATO DI PROGETTO - rilievo area intervento e sezioni ambientali-planivolumetrico-fotoinserimento rendering.
 - i. Tav. 05 - STATO DI PROGETTO - piante, prospetti e sezioni nuovo fabbricato - estratto NTA- verifica parametri urbanistici.
 - j. Documentazione in formato digitale.

Art. 5 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione territoriale, gli strumenti urbanistici generali e gli atti di governo del territorio. (Riferimenti Normativi)

1. Il piano è attuato conformemente alle disposizioni della vigente legislazione statale, regionale e comunale, ai vigenti strumenti urbanistici di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio, al vigente R.U., vigente R.E. e al Regolamento Regionale n° 64/R dell'11 Novembre 2013.
2. Il piano, ove in contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale, è adottato ed approvato come variante ai suddetti strumenti.
3. L'attuazione del piano è altresì disciplinata dalle presenti norme che integrano e sostituiscono, ove in contrasto, la normativa vigente.
4. Per quanto non specificato dalle presenti norme, il presente piano è altresì subordinato alla norme del Regolamento Edilizio vigente e al Regolamento Regionale n° 64/R dell'11 Novembre 2013.

CAPO 2 - REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 - Definizioni delle invarianti del piano.

1. Il piano ha carattere prescrittivo in ordine a :
 - a. Parametri urbanistico/edilizi, fatte salve le tolleranze come indicate dalla normativa vigente.
 - b. Variazioni degli elementi costruttivi e compositivi dell'architettura, i quali potranno subire modifiche derivanti dalla progettazione esecutiva e dalle esigenze che da questa derivano.

Art. 7- Definizione degli interventi attuabili. (Categorie d'Intervento)

1. Sostituzione edilizia, intesa come demolizione dell'esistente e ricostruzione di volumi con altra diversa consistenza, forma e dimensione, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso.

Art. 8 - Modalità di attuazione.

1. Il piano sarà attuato mediante i titoli e le procedure disciplinati dalla Legge Regionale n°65 del 2014.

Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi.

1. Il Piano di cui all'art. 1 è attuato nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle presenti norme e in particolare al vigente R.U. e alle N.T.A. di cui precisamente all'Art.87 "E1 - Area ad agricoltura promiscua".
2. È ammesso il mutamento di destinazione d'uso con passaggio a residenziale.
3. Sono ammessi incrementi volumetrici "una tantum" e più precisamente, nella sola sottozona E1, un incremento fino al 30% della Sul esistente non superando mq 200 di superficie utile lorda.
4. È ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali nei limiti dimensionali di 28 mq di Sul per unità abitativa; l'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì laddove sia possibile.
5. È consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti e il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale fino a raggiungere la superficie utile lorda preesistente.
6. È consentita la realizzazione di porticati al piano terreno di superficie massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali.
7. Gli ulteriori indici urbanistici ed i parametri edilizi non contemplati nelle presenti norme sono quelli previsti e desumibili dagli elaborati grafici elencati all'Art. 4.
8. I maggiori spessori e/o volumi finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio non sono da considerarsi nel calcolo delle superfici lorde.

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE

CAPO 1 - MODALITÀ ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.

Art. 10- Attuazione.

1. La realizzazione del piano attuativo avviene, a norma della Legge Regionale n° 65 del 2014, dal proprietario dell' area.

Art. 11 - Destinazioni d'uso e funzioni - Quantità Realizzabili - Variazioni compatibili

1. S.U.L. : Realizzazione di un fabbricato a uso residenziale composto da n° 1 unità abitativa con consistenza totale massima di 132,36 mq (di cui 101,82 mq derivanti dalla demolizione degli annessi e 30,54 mq derivanti dall'incremento una tantum del 30% della S.U.L. esistente).
2. S.N.R.: Realizzazione di porticato per massimo mq 20,00.
Realizzazione di rimessa per massimo mq 28,00.
Realizzazione di cantina interrata all'interno del perimetro del fabbricato.
3. Nel corso della redazione del progetto esecutivo, per il rilascio del permesso a costruire, saranno ammesse variazioni sia al progetto del fabbricato, sia al posizionamento dello stesso all'interno dell'area d'intervento, comunque compatibili con le presenti norme.
4. Il progetto allegato ha lo scopo d'illustrare l'organizzazione distributiva e la posizione di massima nell'area d'intervento dell'edificio, rimandando alla redazione del progetto definitivo che sarà redatto per la richiesta del permesso a costruire.

Art. 12 - Caratteristiche costruttive di finitura degli edifici.

1. Il nuovo fabbricato, sarà composto da più volumi aggregati tra loro per ricreare i caratteri delle costruzioni tipiche della zona e assecondare l'andamento del terreno. La residenza monofamiliare sarà dotata di un resede di pertinenza sul fronte principale oltre ad un portico in modo da riprendere i caratteri tipologico- abitativi rurali. I tetti saranno di tipologia tradizionale e anche le finiture esterne saranno scelte nel rispetto delle preesistenze della zona, coloriture sui toni dell'ocra, muretti di contenimento in pietra locale, ecc. Per una più accurata descrizione del nuovo manufatto si rimanda alle tavole allegate nn° 4 e 5 dove mediante rappresentazioni grafiche quali planimetrie, sezioni altimetriche, piante, prospetti, sezioni, planivolumetrico e fotoinserimento rendering è stato descritto il fabbricato in tutti i suoi aspetti tipologico-formali e il rapporto tra questo e il contesto circostante.

Art. 13 - Distanze e altezze

1. Per il posizionamento planimetrico del nuovo fabbricato saranno rispettate le distanze minime indicate dalla normativa vigente.
2. Per quanto riguarda l'altezza del fabbricato dovrà essere rispettata l'altezza di 2 piani fuori terra per un massimo di ml 6,50.

Art. 14 - Sostenibilità e qualità degli interventi.

1. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, e del miglioramento delle prestazioni impiantistiche, di cui al D.Lgs. 192/95 e s.m.i., saranno eseguite le prescrizioni contenute nel complesso normativo vigente.

Art. 15 - Aree permeabili e condizioni di permeabilità.

1. La superficie permeabile minima non inferiore al 25% della superficie fondiaria è rispettata in maniera evidente vista la dimensione dell'area di proprietà.

Art. 16 - Aree verdi.

1. Il complesso degli interventi previsti sull'intera area sarà finalizzato essenzialmente al mantenimento degli elementi e dei caratteri rurali presenti sull'area (olivi, vigna, andamento del terreno, rapporto del terreno con la viabilità esistente) senza stravolgere la situazione attuale.

Art.17 - Accessibilità e rispetto dei requisiti della L. 13/89.

1. Con riferimento all'accessibilità degli edifici, in fase di progettazione esecutiva saranno rispettate le modalità normative contenute nella L. 13/1989, nel D.M. 236/1989 e nel DPR 503/96 e s.m.i.