

131

STUDIO TECNICO MAURIZIO GALLI ARCHITETTO

P.zza Oberdan n.3 01021 Acquapendente(VT) tel. 0763/732005 E-Mail maurizogalli56@tiscali.it C.F. GLLMRZ56B16A040M P.I. 00824660567

Provincia di
Viterbo

Comune di
San Lorenzo Nuovo

PROGETTO DI CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO

**PIANO ATTUATIVO
IN LOCALITÀ "TORANO"
COMPARTO Kn 9**

RIPERIMETRAZIONE

TAVOLA

12

OGGETTO

Relazione Tecnica e
Norme Tecniche di Attuazione

Proprietario Committente	Progettista	Scala	Data
Mantarius S.r.l.	Arch. Maurizio Galli	1 : 500	03/2016

RELAZIONE TECNICA

L'integrazione al piano attuativo in località "Torano", per la realizzazione di un centro residenziale turistico, fa riferimento alle osservazioni poste dall'U.T.C. con la nota Comunale 31/01/11 e successiva comunicazione del 25/02/2016 prot.988dove per quanto alla prima richiesta:

Punto a) *"deve essere stralciata dal piano l'area delimitata dal PAI a rischio frana così come prescritto dalla Regione Lazio"*

Sul Punto va precisato, come documentato nel rapporto integrativo a firma della D.ssa Castiglione, che l'area a rischio frana delimitata dal PAI è quella campita di rosso che risulta tangente, ma non interessata dal piano, mentre, il territorio campito di verde, presente su quasi tutto il versante del lago identifica "l'area d'attenzione" (non a rischio di frana), e riguarda solo una porzione del lotto 14. Tale area viene comunque stralciata dall'edificazione e sottratta da ogni movimento di terra così da eliminare ogni perplessità.

Punto b) *"Deve essere acquisito il parere di compatibilità dell'intervento rispetto al vincolo archeologico giusta nota della Regione Lazio prot.185764 del 09/10/2010"*

Sul punto va detto che l'area graficizzata dal PTP (punto m.) è stralciata dal comparto e quindi non è sottoposta ad alcuna necessaria autorizzazione. Va precisato che la perimetrazione dell'area di tutela (punto m.PTP) come riproposta dalla Regione Lazio con nota 185764 del 09/10/2010, è palesemente, graficamente, ma successivamente è stata definitivamente corretta.

Punto c) *"...assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale....."*

Sul punto basta dire che la Direzione Regionale Ambiente è stata recentemente interessata dal piano di che trattasi (v.note prot.7905/10) senza nulla da eccepire non solo circa la necessità bensì anche solo l'opportunità di attivare la procedura di cui sopra. Comunque, semmai ce ne fosse stato bisogno, l'aver stralciato l'area sottoposta a punto m. L.431/85 comporta la riduzione volumetrica tale da collocare il progetto del centro residenziale turistico al di sotto di 25.000 mc. e quindi non sottoposto a VIA.

Le aree stralciate lasciano immutata la parte non interessata che conserva la medesima distribuzione sul territorio, le medesime superfici e cubature addirittura inferiori a quelle precedentemente assegnate. Pertanto tutti i pareri già acquisiti sono validi e confermati.

1. L'integrazione del piano attuativo rispetta tutti gli standard e gli indici già verificati precedentemente, nello specifico sono soddisfatti:

- Gli standard individuati al D.M. 02/04/1968 (superficie da destinare a verde pubblico e parcheggio)

- La cubatura massima da destinare alle costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate come indicate nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente; (massimo nella misura del 30% della cubatura totale massima).

- Le superficie da destinare a spazi pubblici, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport, strade e parcheggi indicate nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente (nella misura minima del 60% della superficie territoriale).

Le modifiche apportate al piano per la realizzazione del centro residenziale turistico non hanno influito sulle precedenti scelte progettuali; il progetto si inserisce nelle aree libere dal bosco secondo uno schema planoaltimetrico che tiene conto delle curve di livello e della viabilità comunale preesistente rispettando l'ambiente naturale.

La collocazione delle residenze e lo schema della viabilità è organizzato in modo tale da consentire la migliore visuale verso il lago di Bolsena e la conservazione delle emergenze ambientali esistenti secondo nuclei aggregati di case unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari a schiera.

Il centro turistico-residenziale farà riferimento alle aree comuni ubicate in posizione baricentrica che sono rappresentate dalle piscine, dall'area sportiva e dal verde attrezzato incentrato oltre che dalla pista ciclabile la quale si distribuisce lungo il percorso interno al comparto per poi collegarsi alle strade comunali e da lì al lago di Bolsena.

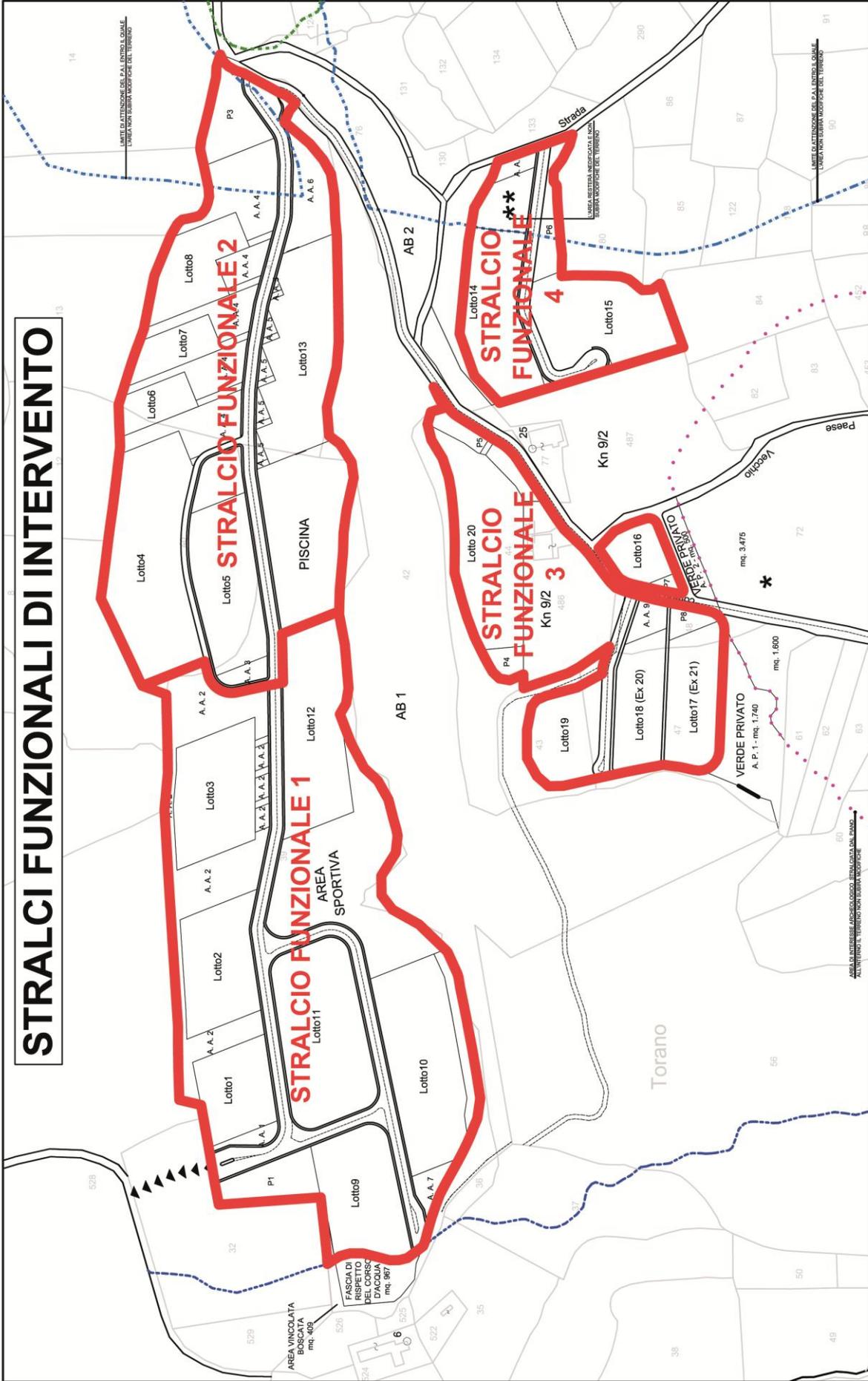
Oltre alle aree destinate a verde attrezzato, poste in posizione baricentrica rispetto ai lotti edificabili, l'integrazione al piano attuativo ha individuato un'altra zona da destinare a verde naturale che non subirà modifiche del terreno.

Quest'area a verde funge da filtro tra la parte destinata alle residenze turistiche e l'area archeologica ed contribuisce alla mitigazione tra l'ambiente naturale preesistente e l'edificato che si andrà a realizzare.

La soc.proprietaria si riserva la possibilità di attuare il piano per stralci funzionali secondo lo schema seguente al fine di razionalizzare l'intervento e programmare il piano finanziario. In tale prospettiva sono computati autonomamente i singoli stralci per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione che verranno realizzate a stralci con eventuale aggiornamento della convenzione.

Per quanto qui non riportato si fa riferimento alla precedente documentazione in atti.

STRALCI FUNZIONALI DI INTERVENTO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'intervento nel comparto Kn9, previsto nel P.R.G. come zona H2a –Insediamenti turistico-recettivi, si attua nel rispetto delle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

Art.1) Indici e parametri urbanistici:

-Indice di fabbricabilità territoriale	0.20 mc./mq.
-Superficie minima da destinare a spazi pubblici, attrezzature d'interesse comune, verde attrezzato a parco, gioco, sport e parcheggi	60% della superficie territoriale
-Indice massimo di copertura inteso come rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale	30%
-Cubatura totale massima da destinare alle costruzioni unifamiliari e Bifamiliari isolate	30%
-Cubatura massima delle strutture recettive complementari a carattere turistico sociale	30% del totale
-Altezza massima dei manufatti	mt.8.00

Le aree sportive attrezzate possono essere dotate di locali o volumi tecnici e costruzioni accessorie, così come definite dal vigente P.R.G., senza, con ciò, contribuire al calcolo della volumetria complessiva.

Sono inoltre consentite le strutture recettive a servizio degli impianti, attrezzature per il ricovero e la sosta di roulotte e camper.

Art.2) Elaborati del piano particolareggiato:

Fanno parte del piano i seguenti elaborati:

- TAV.1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV. 2) PIANO PARTICELLARE

TAV.3)	RILIEVO AREE BOScate
TAV.4)	PLANIMETRIA QUOTATA E PROFILI DEL TERRENO –STATO ATTUALE-
TAV.5)	ZONIZZAZIONE E VERIFICHE URBANISTICHE
TAV.6/a)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE E DISTRIBUZIONE UTENZE ELETTRICHE
TAV.6/b)	ADDUZIONE IDRICA
TAV.6/c)	LINEA DELLE ACQUE NERE E BIANCHE
TAV.7)	PLANIMETRIA QUOTATA E PROFILI DEL TERRENO –STATO FUTURO-
TAV.8)	PLANIMETRIA DEI LOTTI QUOTATA
TAV.9/a)	PLANIVOLUMETRIA DEI LOTTI (STRALCIO A)
TAV.9/b)	PLANIVOLUMETRIA DEI LOTTI (STRALCIO B)
TAV.10)	TIPOLOGIE EDILIZIE
TAV.11)	PARTICOLARI COSTRUTTIVI
TAV .12)	RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV .13)	SCHEMA DI CONVENZIONE
TAV .14)	RAPPORTO TECNICO INTEGRATIVO DOTT. GEOLOGO ADA CASTIGLIONE
TAV .E 1)	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 3 – Riferimenti Normativi:

Il piano particolareggiato si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni d'uso riportate negli allegati grafici ai sensi della legge n°10 del 28-01-1977 e del D.P.R. n° 380 del 06-06-2001.

Art. 4 – Previsioni di Piano (Zonizzazione).

Le previsioni del piano individuano le sotto elencate destinazioni d'uso:

- a) – Zone per l'attività sportiva;
- b) – Zona per l'attività turistiche-residenziali;
- c) – Zona a verde privato (parco) ed aree attrezzate;
- d) – Strade e parcheggi.

Art. 5 - Zone per l'attività sportiva:

Sono destinate alle attrezzature sportive ed alle aree di aggregazione (A.A.1-9) , di uso privato , e prevedono piscine , aree attrezzate , campi da tennis da calcetto etc.

In queste aree non sono previste costruzioni edilizie se non quelle relative agli impianti ed alle sue pertinenze quali i locali o i volumi tecnici e le costruzioni accessorie come sopra definite.

Art.6 – Zone per l'attività turistiche-residenziali:

Sono destinate ad accogliere gli edifici con destinazione d'uso di tipo turistico-residenziale.

Tale zona è suddivisa in 20 lotti, in ciascun dei quali l'edificazione è subordinata alla presentazione di un progetto architettonico unitario che tenga conto delle sagome d'ingombro riportate nelle tavole di piano.

All'interno di ogni lotto potranno essere realizzati un numero di edifici con una cubatura variabile prefissata, nel limite della cubatura massima del comparto.

La volumetria realizzabile su ogni lotto è indicata nella tav.5 -Zonizzazione- fermo restando che, in caso di realizzazione di un progetto unitario su più lotti, la cubatura può essere trasferita da un lotto all'altro nel limite della somma dei lotti presi in esame.

Per quanto riguarda le specifiche tecniche dei fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- ❑ struttura portante in muratura o in conglomerato cementizio armato;
- ❑ coperture realizzate a falde inclinate con pendenza massima del 33%;
- ❑ manto di copertura in tegole in cotto del tipo coppo-controcoppo, alla romana ;
- ❑ pluviali e discendenti in rame;
- ❑ infissi in legno naturale;
- ❑ le facciate esterne dei fabbricati dovranno trattate con prevalenza di materiali locali a faccia vista (tufo, pietra basaltica , laterizi) eventualmente integrate con porzioni di minor rilievo intonacate e tinteggiate.
- ❑ le recinzioni esterne con un altezza massima di 2,00ml, in pietra locale e/o legno;

Nelle aree di pertinenza ad ogni fabbricato potranno essere impiantati essenze arboree, arbusti e siepi di tipo autoctono, secondo le modalità previste nel progetto architettonico unitario di comparto.

Le residenze sono classificate in singole, bifamiliari ed aggregate a schiera, la cubatura massima delle prime due tipologie non può superare il 30% del totale.

Si applicano i seguenti indici:

-altezza massima 8,00ml;

-distanza minima dalle strade di piano 5,00ml;

-distanza minima dalla zona boscata 5,00ml;

Art. 7 – Zone a verde privato:

Sono destinate alla conservazione ed alla valorizzazione dei sistemi boschivi esistenti di notevole valore ambientale e paesaggistico indicate con AB1, AB2. In tali zone sono consentiti i tagli ordinari, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti, non è consentita la realizzazione di nuova edificazione.

Art. 8 – Strade e Parcheggi:

Le zone destinate alla viabilità interna , a servizio delle strutture turistico-ricettive e sportive , sono di uso privato. Quelle destinate alla grande viabilità ed i parcheggi indicati nel piano come P2 e P5 sono di uso pubblico.

Le previsioni di piano dovranno essere realizzate contestualmente alle altre opere di urbanizzazione primaria sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'amministrazione comunale.

Art. 9 – Allineamenti e spiccati:

Le quote degli edifici sono ricavate in prima approssimazione dagli elaborati di piano fermo restando che dovrà prodursi per ogni comparto il profilo del terreno attuale e trasformato che non rappresentino uno scarto maggiore del 20% rispetto ai profili di piano.

Le quote definitive saranno stabilite sulla base dei progetti architettonici unitari esecutivi di ciascun lotto.

Le dimensioni dei lotti e degli spiccati sono indicativi con tolleranza del 15%.

Art.10 – Barriere Architettoniche:

Nella progettazione di natura urbanistica ed edilizia, dovrà tenersi conto dell'eliminazione delle " *barriere architettoniche*" di cui all'art.27 della legge n°118 del 30-03-1977 e del D.M.L.P. n°236 del 14-06-1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 11 – Prescrizioni sui fabbricati:

La realizzazione dei fabbricati è subordinata al premesso di costruire secondo quanto previsto dal D.P.R. 06-06-2001 n°380.

Ai singoli fabbricati è vincolata la superficie fondiaria di piano con specifica destinazione d'uso da indicare nei grafici di progetto.

Tutti i locali devono essere accolti in un unico edificio continuo con eventuale porzione interrata.

Il progetto dovrà essere corredato da uno studio planovolumetrico di utilizzazione dell'intero comparto con specifica indicazione dei movimenti di terra, delle aree a parcheggio, delle zone permeabili, delle pavimentazioni, delle zone a verde, piantumazioni e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali. Poiché il complesso deve costituire un insediamento tipologicamente unitario devono essere specificati l'uso dei materiali impiegati.

E' fatto obbligo di osservare tutte le disposizioni di legge in materia di inquinamento, di isolamento termo-acustico degli edifici, di prevenzione incendi e prevenzione infortuni.

Il rilascio del titolo edilizio DIA è subordinato al rispetto delle presenti norme di attuazione e per quanto non direttamente espresso, alle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale.

Art. 13 – Recinzioni.

Tutte le recinzioni dovranno essere realizzate secondo gli esecutivi da indicare nel progetto architettonico unitario del comparto, i materiali previsti saranno pietra locale e legno o, in alternativa, recinzione in rete plastificata schermata da piantumazioni avvolgenti.

Art.14 – Piantumazioni.

Le essenze arboree, arbustive e siepi, dovranno essere oggetto di accurata progettazione e inserite nel progetto architettonico unitario del comprensorio. Le essenze arboree ed arbustive saranno del tipo autoctono.

Art. 15 – Norme igienico - ambientali.

Per il rispetto delle norme igienico sanitario, dovranno essere predisposte apposti elaborati che prevedano, ove necessario, gli impianti antinquinamento opportunamente dimensionati.

Art. 17 – Norme finali.

Le presenti norme tecniche regolano l'intera area oggetto d'intervento del piano particolareggiato comparto KN9 vigente del Comune di San Lorenzo Nuovo.

Le tipologie edilizia hanno carattere non prescrittivo.

Il complesso avrà una gestione unitaria a cura della soc.proprietaria a norma dell'art.8 lett.e L.R.72/75.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, valgono le prescrizioni del P.R.G., del regolamento edilizio e più in generale quelle della vigente legislazione urbanistica.