



Dott. Ing. LUCCONI Luca
Progetto urbanistico

Geom. SANTILLI Stefano
Geom. BARCHETTA Renato
Rilievi planoaltimetrici - servizi primari

Via Leopardi n°9 -- 60020 POLVERIGI (AN) -- Tel.071 908904

committente/i:

DE LUCA DONATELLA
SAN BERNARDINO COSTRUZIONI Srl
SAN BERNARDINO COSTRUZIONI 2 Srl

oggetto:

LOTTIZZAZIONE IP 24 - San Bernardino

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA
CALCOLO STANDARD URBANISTICI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



RELAZIONE TECNICA - VARIANTE

La signora De Luca Donatella è proprietaria in Agugliano via San Bernardino di un terreno previsto edificabile dal vigente PRG, compreso nella scheda d'ambito IP 24. Inoltre sono stati ceduti alcuni lotti alle società San Bernardino Costruzioni Srl e San Bernardino Costruzioni 2 Srl.

Per detta area è stato approvato il piano urbanistico preventivo e stipulata la relativa convenzione urbanistica.

Le varianti che si intendono apportare riguardano:

- modifica della distribuzione delle superfici realizzabili all'interno dei singoli comparti
- piccola variazione del tracciato della strada pubblica per il tratto C-D a valle
- spostamento del parcheggio pubblico P1
- modifica dell'area ecologica
(in considerazione della raccolta differenziata porta a porta)

La variante non incide sui parametri urbanistici e sulle superfici da cedere che restano invariate.

Inoltre la quota di SUL edificabile da destinare alla realizzazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica, pari al 30%, viene ubicata parte nel Comparto n. 4 e parte nel Comparto n. 2 della lottizzazione, sempre nel rispetto della superficie minima di mq. 1.385.

Si allegano le seguenti tavole grafiche oggetto di variante:

- tav. n. 4 -Zonizzazione
- tav. n. 5 -Planivolumetrico
- tav. n. 6 -Sezioni
- tav. n. 7 -Servizi a rete
- tav. n. 8 -Servizi a rete
- tav. n. 9 -Viabilità pubblica –Arredo Urbano
- tav. n. 9 -Viabilità pubblica –Profili e sezioni

CALCOLO STANDARD URBANISTICI

- scheda d'ambito IP24:

Verde pubblico e Parcheggi pubblici : mq. 30/Abitante

ABITANTI PREVISTI mq. 4.610 x 3 = mc. 13.830/120 = 115,25 Abitanti

abitanti n. 115,25 x 30 mq/abit. mq. 3.457,50

verde 90% = **mq. 3.111,75**

parcheggi 10% = **mq. 345,75**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si applicano le norme della NTA del PRG vigente e le norme generali del Regolamento Edilizio Comunale.

DESTINAZIONI AMMESSE: uso residenziale r1 - residenza civile

Nell'uso residenziale r1 è ammesso l'uso ad ufficio, agenzie, studi professionali, ambulatori, piccoli laboratori artigianali compatibili, purché non comportino una modificazione sostanziale delle caratteristiche distributive dell'alloggio e rendano comunque possibile un ripristino delle funzioni residenziali.

SUPERFICI UTILI LORDE AMMESSE:

COMPARTO 1	Mq.	790
COMPARTO 2	Mq.	2.021
COMPARTO 3	Mq.	414
COMPARTO 4	Mq.	1.385

ALTEZZA MASSIMA : mt. 7.50

DISTANZE DALLE STRADE E DAI CONFINI : come da planovolumetrico

- E' ammesso l'accorpamento tra i lotti dello stesso comparto.
- E' ammessa la costruzione a confine tra i lotti.
- Per il Comparto 1 , nel caso di accorpamento dei lotti, è ammessa la modifica e lo spostamento della strada privata di accesso

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Parcheggi privati

- In aggiunta alle superfici a parcheggio privato richieste dal R.E.C., dovrà essere reperito all'interno del lotto di pertinenza un altro posto auto per ogni alloggio.

TIPOLOGIE EDILIZIE e MATERIALI COSTRUTTIVI

Sono previsti edifici unifamiliari o plurifamiliari su due piani ad abitazione, con eventuale mansarda, più piano interrato o seminterrato a garage ed accessori.

Gli edifici dovranno normalmente avere tetto a falde con manto di copertura in coppo-tegola di laterizio, ed *anche con porzioni piane a terrazzo*.

Per i tipi edilizi si fa riferimento ai Tipi Edilizi di Carattere Urbano allegati alle NTA del PRG.

Le pareti esterne potranno essere realizzate in laterizi a vista o intonacate e poi colorate con i colori previsti nell'abaco delle NTA.

Gli infissi esterni con persiane o sportelloni colori verde o marrone o *come indicato nell'abaco dei colori delle NTA*.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino e piantumate con alberi a basso fusto e cespugli; i camminamenti realizzati in laterizi auto bloccanti o similare.

Sono da evitare, le recinzioni realizzate con prefabbricati in cls.

Sono ammessi muri di contenimento e di confine anche con le strade dell'altezza massima di mt. 2,00 derogabile a mt. 2,50 quando costituisce il fronte di locali seminterrati .

Le rampe di accesso dovranno realizzarsi in battuto di cemento o con bitume e ghiaietta.