

## **Art. 1 Finalità**

Le Presenti Norme Tecniche integrano le norme generali del PRG e del Regolamento Edilizio Comunale e precisano gli elaborati costitutivi del Piano Attuativo per l'area sita in Loc. Castelleone, in Deruta, più precisamente la porzione di territorio individuata al NCT foglio di mappa n°34 particelle n° 549-505-503-504-123-168-169-124-43, individuando la distribuzione dei lotti e prevedendo l'organizzazione degli spazi per parcheggi ed aree a verde.

## **Art. 2 Elementi del Piano Attuativo**

Costituiscono elementi del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

### **GENERALI**

<b>EE rev 1</b>	Elenco elaborati
<b>RG</b>	Indagine geologica
<b>RG 01</b>	Microzonazione sismica
<b>R/01 rev1</b>	Relazione Tecnico Illustrativa
<b>R/02 rev1</b>	NTA del Piano Attuativo
<b>R/03 rev1</b>	Schema di Convenzione
<b>R/04</b>	Dichiarazione di proprietà e visure catastali
<b>R/05</b>	Dichiarazione di conformità (art.20 comma 1 L.R. 31/97)
<b>R/06</b>	Valutazione previsionale clima acustico
<b>CME</b>	Computo Metrico Estimativo

### **ALLEGATI**

<b>All. A</b>	Analisi di fattibilità strada a valle del comparto
<b>All. B</b>	Sistemazione del parcheggio pubblico di proprietà comunale prospiciente il comparto in applicazione delle circostanze di compensazione degli standard previste dall'art. 17 NTA vigenti

## **ARCHITETTONICO**

### **Rilievo stato attuale**

<b>TAV. 2.1</b>	Piano quotato ed aggiornamento catastale – Sezioni
<b>TAV.2.2</b>	Indagine fotografica

### **Progetto**

<b>TAV. 3 rev1</b>	Planimetria generale Piano Attuativo – Planovolumetrico Planovolumetrico – Limiti regolatori – Profili
<b>TAV. 4.1 rev1</b>	Destinazione d'uso delle parti scoperte – Particolari delle superfici Verifica degli standard urbanistici
<b>TAV. 4.2 rev1</b>	Destinazione d'uso degli interventi – Tipi edilizi
<b>TAV. 5.1a rev1</b>	Opere di urbanizzazione – Schema degli impianti a rete Fognature
<b>TAV. 5.1b rev1</b>	Opere di urbanizzazione – Schema degli impianti a rete Idrica e GPL
<b>TAV. 5.1c rev1</b>	Opere di urbanizzazione – Schema degli impianti a rete Enel, Telecom e P.I.
<b>TAV. 5.2</b>	Opere di urbanizzazione – Sezioni stradali – Superamento barriere architettoniche

## TAV. 6 rev1 Aree pubbliche da cedere all'amministrazione

### Art. 3 Destinazione d'uso delle parti scoperte – standard urbanistici

La Tavola 4.1 del Piano Attuativo precisa le destinazioni d'uso delle parti scoperte sia pubbliche che private. Essa disciplina gli spazi per la circolazione veicolare e quelli per la circolazione pedonale, gli spazi destinati a parcheggio pubbliche, gli spazi destinati a verde pubblico e quelli destinati a verde privato. Il medesimo elaborato indica altresì i materiali d'uso per le pavimentazioni delle aree di sosta, al fine di garantire la funzionalità d'uso e la dotazione degli standard che è specificata nelle tabelle relative. Gli spazi di sosta di cui alla L. 122/1989 dovranno essere ricavati nell'ambito dei lotti anche realizzando garage interrati. La superficie a verde pubblico di compensazione **Vp** (835,00 mq) verrà attrezzata con percorsi pedonali realizzati con materiali permeabili e sarà sistemata con prato naturale sul quale saranno piantati arbusti ed alberature da scegliere tra le specie autoctone presenti nell'abaco del P.T.C.P. Le superfici a verde privato ecologico e di mitigazione ambientale **Ve** (4.599,12 mq) saranno sistematate con percorsi carrabili e pedonali necessari per permettere l'accesso agli edifici e con spazi pavimentati con materiali permeabili, e spazi verdi con prato naturale sul quale saranno piantati arbusti ed alberature da scegliere tra le specie autoctone presenti nell'abaco del P.T.C.P. Data attualmente la presenza nel comparto di numerosi ulivi, si prevede per quanto possibile la loro conservazione, soprattutto nella fascia più a valle, salvaguardando l'immagine della collina da valle. Ai fini dell'abbattimento e/o spostamento degli alberi di ulivo esistenti, dovrà essere ottenuta apposita autorizzazione ai sensi dell'art. 22 bis della L.R. 27/2000.

Si prevede inoltre di compensare la quota parte degli standard non soddisfatta all'interno del comparto (parcheggi pubblici ed alberature), previa realizzazione del parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale prospiciente l'ambito del comparto medesimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 delle vigenti NTA del PRG ed in conformità a quanto deciso dalla C.C.U e LL.PP nella seduta del 3 novembre 2009, come deliberato con D.C.C. n°82 di adozione del 29/12/2009.

I marciapiedi, gli elementi d'arredo urbano, i pali della pubblica illuminazione dovranno essere dello stesso tipo di quelli già usati nel vicino comparto in fase avanzata di attuazione.

### Art. 4 Destinazione d'uso degli interventi

La Tavola 4.2 illustra il tipo edilizio con due diverse sezioni tipo, e le destinazioni d'uso (unicamente residenziali) degli interventi ai vari livelli; i tipi edilizi indicati sono puramente indicativi, in sede di progetto potranno subire variazioni che comunque non alterino la composizione urbanistica ed architettonica del piano.

### Art. 5 Altezza degli interventi

Nelle Tavole 3, 4.1 e 4.2 sono indicati i profili delle costruzioni ed il numero dei piani assegnati agli interventi, fermo restando che l'altezza massima **H** di tali costruzioni non potrà mai essere superiore a ml 6,50, altezza prevista dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG, parte operativa.

### Art. 6 Limiti regolatori

I limiti regolatori e gli allineamenti di progetto indicati nelle Tavole 3 e 4.1 devono essere osservati in fase di attuazione del piano; le quote di spiccato dei fabbricati, rispetto al fronte strada Provinciale potranno variare da una quota di +0.70 ad una quota di -0.70.

## Art. 7 Prescrizioni sulle tipologie e sui materiali d'uso

La Tavola 4.2 specifica le tipologie edilizie relative alle diverse destinazioni d'uso ed alla natura dei singoli interventi. Sono utilizzabili come materiali di finitura per i profili: laterizio faccia-vista, pietra, intonaco tinteggiato nei colori delle terre, pannelli vetrati, pannelli ed infissi in legno. Le finiture esterne non dovranno avere elementi in cemento armato a vista. Le facciate esterne dovranno essere realizzate almeno per il 60% in muratura di pietra a faccia a vista della stessa tipologia utilizzata per le costruzioni degli edifici ricadenti del comparto edilizio antistante. In sede di progettazione architettonica degli edifici dovrà essere specificato, sia nei grafici che nella relazione illustrativa, la tipologia costruttiva scelta con le indicazioni specifiche per le tipologie di infisso e di elementi in ferro. Le coperture degli edifici, dovranno essere del tipo a falde (capanna) e realizzate preferibilmente con manto esterno di tegole e/o tegolcoppi, con esclusione delle sole tegole marsigliesi. Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati con zampini in legno e pianelle di laterizio. E' comunque auspicabile particolare attenzione in fase di progettazione all'inserimento nel contesto paesaggistico (costruito e non) esistente.

## Art. 8 Alberature

Negli spazi a verde pubblico e nelle aree destinate a parcheggio, dovranno essere impiantate alberature di specie autoctona e di specie arbustive per almeno 1,5 esemplari ogni 100 mq di superficie territoriale (vedi Tav. 4.1). Le alberature saranno messe a dimora con sesto di impianto lineare lungo le viabilità ed i parcheggi, e con sesto irregolare negli spazi verdi, seguendo le indicazioni grafiche contenute nel Piano Attuativo. Lo standard riguardante l'impianto di alberature autoctone e di essenze arbustive **Iat** (117 alberature) deve essere soddisfatto come di seguito riportato:

- n. 31 alberature (quota parte dello standard soddisfatto nella zona a verde pubblico attrezzato);
- n. 05 alberature (quota parte dello standard soddisfatto nella zona a parcheggi pubblici);
- n. 51 alberature (quota parte dello standard soddisfatto all'interno dei singoli lotti, di cui almeno 9 alberature ciascuno per i lotti B, C1, C2, C3, D, ed almeno 6 alberature per il lotto A)

Si prevede inoltre di compensare la restante quota parte dello standard (pari a 30 alberature) previa realizzazione del parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale prospiciente l'ambito del comparto medesimo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 delle vigenti NTA del PRG ed in conformità a quanto deciso dalla C.C.U e LL.PP nella seduta del 3 novembre 2009, come deliberato con D.C.C. n.82 del 29/12/2009.

Per quanto concerne le verifiche degli standard di cui sopra si veda la tabella della Tav. 4.1 ed i grafici in allegato.

## Art. 9 Recupero acqua piovana e smaltimento acque nere

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 9 L.R. 17/2009 all'interno dei lotti è prevista la realizzazione di un'apposita cisterna di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6, 7 art. 9 L.R. 17/2009 (vedi tav. 5.1a). Data la mancanza di un'idonea rete fognaria comunale esistente, si ipotizza di dotare ognuno dei lotti di un sistema di pretrattamento delle acque nere da raccordare poi al sistema fognario esistente (vedi tav. 5.1a).

## **Art.10 Recinzioni ed accessi carrabili**

Le recinzioni dei lotti edificabili potranno essere realizzate:

- Lungo le strade con muretto rivestito in pietra o intonaco, di altezza massima pari a 0,8 ml, ed eventuale sovrastante cancellata in ferro, per un'altezza massima complessiva di 1,50 ml;
- Tra lotti contigui con siepe sempreverde con semplice rete metallica interposta o muretto con le dimensioni sopra specificate;

Gli accessi carrabili dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale secondo le prescrizioni del codice della strada, al fine di tutelare la sicurezza della circolazione.

Lungo i fronti della strada Provinciale potrà essere realizzato un accesso pedonale per ciascun lotto.

## **Art. 11 Eventuali adeguamenti rete ENEL**

Qualora fosse necessario, in fase di realizzazione, prevedere il posizionamento di una cabina ENEL, questa è da allocarsi nello spazio da destinare a verde pubblico attrezzato posto a sud della lottizzazione (vedi tav. 5.1c).

## **Art. 12 Parametri Urbanistici**

Per i parametri urbanistici si veda la tabella nella tav. 4.1 rev1

## **Art. 13 Individuazione dei lotti**

Il piano prevede l'individuazione di 6 lotti caratterizzati dalle seguenti superfici e volumetrie ammissibili:

Lotto numero	Superficie fondiaria	S.U.C. ammissibile
A	465,85 mq	152,80 mq
B	1.216,62 mq	506,96 mq
C <sub>1</sub>	1.315,00 mq	448,74 mq
C <sub>2</sub>	988,00 mq	409,93 mq
C <sub>3</sub>	1.038,45 mq	346,87 mq
D	1.042,00 mq	538,48 mq
p.lle 505,549p	66,26 mq	-
<b>TOT</b>	<b>6.132,18 mq</b>	<b>2.403,78 mq</b>

## **Art.14 Norme non specificate**

Per quanto non contenuto e regolamentato dalle presenti NTA, valgono le norme dettate dallo strumento urbanistico e dal Regolamento Edilizio vigenti.