



Deruta li, 20-04-2016

NORME DI ATTUAZIONE

OGGETTO: VARIANTE 1-AL Piano attuativo approvato con n. 38 del 2/08/2010 , a scopo prevalentemente residenziale in Fraz. S.Nicolò di Celle- DERUTA.

PROPRIETA': OM.NI EDIL SRL

I PROGETTISTI

Ing. Filippo Marinacci

Geom. Enrico Guiducci

Il presente piano attuativo sarà regolato, oltre che dalle norme tecniche di attuazione, previste nel Vigente PRG, e dalle seguenti norme:

PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

Il presente Piano Attuativo è riferito al comparto CPI/TI della Frazione di S:Nicolò di Celle , ricadente nei terreni di proprietà della Società richiedente, ed è redatto in variante al PRG vigente –Parte operativa, pertanto i standard urbanistici, i parametri edilizi ed ecologici minimi sono determinati dalla scheda d'ambito n. 1 , (parte normativa descrittiva e grafica) allegata alle presenti norme tecniche. I parametri urbanistici ed ecologici del presente Piano Attuativo sono:

- St =..... mq 20.086,00**
- Abitanti n. 71**
- Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.) Suc,..... mq 6.026,00**
di cui: **Residenziale..... mq 5.426,00**
 - Attività Commerciali diffusemq 600,00**
- Superficie edificabile (Se).....mq. 10.720,00**
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:
 - Residenziale privata e terziaria mq 4.813,00**
 - Urbanizzazioni primarie e parcheggi pertinenzialimq 5.907,00**
- **Superficie per Verde privato ecologico (Ve)..... mq 6.215,00**
- **Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)mq 3.151,00**
- **H max nuovi edifici ml. 9,50**
- **RC rapporto di copertura max nuovi edifici =< 30%**
- **Ipt di permeabilitàmq 10.655,00**
- **lat indice di piantumazione arborea.....n. 121**
- **lart indice di piantumazione arbustivan. 181**
- **parcheggi pubblicin. 67 pari a..... mq 914,08**
- **Recupero dell'acqua piovanamc 60**
- **Produzione energia elettrica = U.I. Kw 1x 72=..... kW 72**
- **Acqua calda sanitaria.....> 50%**

TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONI D'USO

- **Tipologia a palazzina** (EDIFICI A-B-C-vedi tavola 2 – standards urbanistici-planovolumetrico) , cadauna così composta:
 - piano terra : destinazione commerciale;
 - piano primo e secondo: destinazione residenziale (appartamenti);
 - piano interrato ad uso box garage , canti nette e locali accessori
- **Tipologia a villetta** (edifici lotti dal n. 1 al n.8) previsione di n. 8 lotti indipendenti per la realizzazione di rispetti edifici residenziali uni/bi/trifamiliari, a tipologia di villetta, così composti:
 - piano terra : destinazione residenziale;
 - piano primo e secondo: destinazione residenziale;
 - eventuale mansarda a destinazione residenziale e soffitta;
 - piano interrato ad uso garage ,cantina e accessori vari.

Modifiche alle destinazioni d'uso, permesse dalla scheda d'ambito allegata, saranno consentite , senza che queste costituiscano variante al Piano Attutivo, con semplice permesso di costruire . In tal caso dovranno essere verificati i parametri urbanistici ed ecologici dell'intero piano attuativo.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

E' prevista la realizzazione di n. 9 lotti , all'interno di ciascuno di essi l'edificabilità sarà consentita entro i limiti individuati nella tavola progettuale N.2, e nel rispetto degli allineamenti dei fronti stradali individuati nella medesima tavola.

Pertanto la rappresentazione planimetrica degli edifici indicate nella tavola progettuale sopra indicata deve intendersi esclusivamente come rappresentazione puramente indicativa e non vincolante.

Il numero e/o l'ubicazione degli accessi ai lotti potrà essere variato senza che questo costituisca Variante al P.A.

La modifica delle quote di spiccato dei fabbricati è consentita nell'ordine di +/- cm. 20 rispetto a quelle indicate nelle tavole progettuali.



RECINZIONI ED ARREDO URBANO

Le recinzioni sui fronte strada dei singoli lotti dovranno essere realizzate in muretto di mattoni dell'altezza di m. 0.60 con soprastante ringhiera in ferro dell'altezza di m. 1.20 per complessivi ml 1.80 dal piano del marciapiede stradale.

SISTEMA COSTRUTTIVO, MATERIALI E FINITURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

Per gli edifici individuati nelle tavole progettuali con le lettere A-B-C con tipologia a palazzina , le strutture portanti saranno in c.a. in opera , i paramenti esterni più significativi potranno essere di tipo intonacato e tinteggiato con colori sulla scala delle tinte di terra, o di tipo a mattoncino a faccia vista , i serramenti esterni potranno essere in legno o alluminio , con tapparelle o persiane del medesimo materiale. Il manto di copertura sarà in tegole-coppo in laterizio a cromia chiara o di tipo invecchiato.

Per gli edifici individuati nei lotti da n.1 a n.8 , con tipologia a villetta , le strutture portanti potranno essere sia in muratura ordinaria o in c.a. , i paramenti esterni più significativi potranno essere di tipo intonacato e tinteggiato con colori sulla scala delle tinte di terra, o di tipo a mattoncino a faccia vista , i serramenti esterni potranno essere in legno o alluminio , con tapparelle o persiane del medesimo materiale. Il manto di copertura sarà in tegole-coppo in laterizio a cromia chiara o di tipo invecchiato.

RILASCIO DEI CERTIFICATI DI AGIBILITA'

I certificati di agibilità verranno rilasciati per ogni singola palazzina o villetta quando saranno completate le opere di prima fase previste in convenzione urbanistica funzionali ad ogni singola palazzina e/o villetta.

I PROGETTISTI

Ing. Filippo Marinacci

Geom. Enrico Guiducci

COMUNE DI DERUTA		AMBITO: 01
SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO		
AMBITO: URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO IMPIANTO - Prevalentemente residenziali	AREA: S. NICOLO' DI CELLE	
DESCRIZIONE STATO ATTUALE: Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
PRECONDIZIONI DI ASSETTO: Intervento esteso a tutto l'ambito. Conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario preesistenti (filari di alberature, orientamento delle tessiture poderali agrarie, ecc.). Realizzazione e/o completamento delle urbanizzazioni primarie relative alle reti e servizi tecnologici e degli allacci alle reti urbane		
OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO: Nuovo insediamento residenziale a bassa densità a completamento dei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento circostanti, in cui le funzioni residenziali si integrano con attività di servizio alla residenza di tipo diffusivo, entro contesti caratterizzati da alte dotazioni di verde in grado di garantire un'elevata qualità ambientale e di rigenerazione ecologica urbana.		
SUPERFICIE TERRITORIALE: St = mq. 20.086	CAPACITA' INSEDIATIVA: Abitanti = n. 71	
PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA		
Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)	Ut = 0.30	Suc mq. 6.026
di cui: Residenziale	min.	Ut = 0.17
		mq. / mq. = 5.022
Attività Commerciali diffuse	max	
Attività Terziaria di Servizio	max	Ut = 0.03
		mq. / mq. = 1.004
Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale (art. 16 NTA) (1)	max	Ut = 0.00
		mq. / mq. = 0
ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE		
Superficie edificabile (Se)	54% St	mq. 10846
di cui per destinazione d'uso fondiario del suolo:		
Residenziale privata e terziaria	45% Se	mq. 4.813
Urbanizzazioni primarie e parcheggi pertinenziali	55. %Se	mq. 5.907
Superficie per Verde privato ecologico (Ve)	31% St	mq. 6.215
Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)	16% St	mq. 3.151
di cui: Verde pubblico di compensazione	85%	mq. 2.677
USI AMMESSI DEI FABBRICATI (art. 10 NTA)		
R1		
C1-		
P1 – P3 – PE2 – PE3		
SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:		
AP1 - AP2		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
H max nuovi edifici	ml. 9,50	
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	30% Se	
Ipt di permeabilità minimo	60% del terreno libero da costruzioni	

Iat indice di piantumazione arborea minimo	0,6 alberature/100 mq. St
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	0,9 arbusti/100 mq. St
Note	
(1) Superficie utile massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:	
- la realizzazione mediante ricorso a Programmi Integrati di Intervento o a convenzionamento degli usi, di standard qualitativi relativi alla realizzazione e/o gestione di attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse collettivo a carattere locale ed urbano, aggiuntivi agli standard previsti dalla scheda, e rientranti negli interventi e nelle dotazioni individuati dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale OO.PP.	

SCHEDA D'AMBITO n°**1**

Foglio grafico- Simulazione assetto di progetto

Foglio grafico- Elementi prescrittivi del disegno di suolo

Foglio normativo

TAVOLA DI P.R.G.

Scala: 1:1000

Legenda:**Perimetro Ambito****USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI**

Sedime e pertinenze edifici prevalentemente residenziali

Sedime e pertinenze edifici prevalentemente commerciali/terziari

Sedime e pertinenza per servizi ed attrezzature collettive

Funzioni previste nei singoli edifici (art.10 N.T.A.)

R

Residenziale

Prescrizioni per il rispetto ambientale

Alberature esistenti

Nuove alberature isolate o filari

Nuove piantumazioni arboree a impianto regolare

fasce di mitigazione inquinamento acustico atmosferico

Impianti arbustivi ed arborati chiusi (Boschi)

Asse di viabilità primario

Asse di viabilità secondario

Sovrapassi e sottopassi pedonali

Pista ciclabile

Piste ciclabili e percorsi pedonali

Parcheggi di superficie

Parcheggi entroterra

Accessi veicolari ai parcheggi

di superficie

entroterra

Nodo di scambio/intersezione viabilità veicolare e pedonale

Ferrovia

Sezioni stradali

TIPI E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**Prescrizioni per l'edificazione:**

Perimetro U.M.I.

Manufatti ed edifici esistenti da riutilizzare

Allineamenti prevalenti nuovi edifici (quinto edificato)

Tipologie insediativa nuovi edifici

Organizzazione discreta per tipi puntuali

U unifamiliare isolata

V villino

B blocco

Organizzazione per tipi lineari

L linea

S schiera

Organizzazione per tipi singoli e/o seriali

Organizzazione continua

M maglia

P piastra

C corte/settore

Profondità e classe di altezza corpi di fabbrica

a fino a due piani

b da tre a quattro piani

c da quattro a cinque piani

