

## **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:

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

## 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 , cantine 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

<b>COMUNE DI DERUTA</b>		<b>AMBITO: 01</b>
<b>SCHEDA D'AMBITO : FOGLIO NORMATIVO</b>		
<b>AMBITO:</b> <b>URBANO DI TRASFORMAZIONE DI PRIMO</b> <b>IMPIANTO - Prevalentemente residenziali</b>		<b>AREA:</b> <b>S. NICOLO' DI CELLE</b>
<b>DESCRIZIONE STATO ATTUALE:</b> Si tratta di aree agricole non interessate dal precedente PRG, poste in continuità con le espansioni periferiche del capoluogo e delle frazioni.		
<b>PRECONDIZIONI DI ASSETTO:</b> 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		
<b>OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO:</b> 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.		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE:</b> <b>St = mq. 20.086</b>		<b>CAPACITA' INSEDIATIVA:</b> <b>Abitanti = n. 71</b>
<b>PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA</b>		
<b>Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)</b>	<b>Ut = 0.30</b>	<b>Suc mq. 6.026</b>
di cui: <b>Residenziale</b> min.	<b>Ut = 0.17</b>	<b>mq. / mq. = 5.022</b>
<b>Attività Commerciali diffuse</b> max	<b>Ut = 0.03</b>	<b>mq. / mq. = 1.004</b>
<b>Attività Terziaria di Servizio</b> max		
<b>Superficie aggiuntiva al parametro Ut generale</b> (art. 16 NTA) (1) max	<b>Ut = 0.00</b>	<b>mq. / mq. = 0</b>
<b>ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		
<b>Superficie edificabile (Se)</b>	<b>54% St</b>	<b>mq. 10846</b>
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
<b>Superficie per Verde privato ecologico (Ve)</b>	<b>31% St</b>	<b>mq 6.215</b>
<b>Superficie per Verde Pubblico ed Attrezzature (Vp/At)</b>	<b>16% St</b>	<b>mq. 3.151</b>
di cui: Verde pubblico di compensazione	85%	mq. 2.677
<b>USI AMMESSI DEI FABBRICATI</b> (art. 10 NTA) R1 C1- P1 – P3 - PE2 – PE3		
<b>SISTEMAZIONE ED USI AMMESSI DELLE AREE DI PERTINENZA:</b> AP1 - AP2		
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>		
H max nuovi edifici	<b>ml. 9,50</b>	
RC rapporto di copertura max nuovi edifici	<b>30% Se</b>	
Ipt di permeabilità minimo	<b>60% del terreno libero da costruzioni</b>	

Iat indice di piantumazione arborea minimo	<b>0,6 alberature/100 mq. St</b>
Iart indice di piantumazione arbustiva minimo	<b>0,9 arbusti/100 mq. St</b>
<p><b>Note</b></p> <p>(1) Superficie utile massima aggiuntiva al parametro Ut generale per:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul>	

