

COMUNE DI CASCIA



PROVINCIA DI PERUGIA

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

**ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA
(ARTT.102, 119 E 123 DELLA L.R. 21/1/2015, N. 1)**

**REALIZZAZIONE DI UN'AREA PER STOCCAGGIO INERTI NONCHÉ
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA AD USO UFFICIO/MAGAZZINO/RIMESSA**

**UBICAZIONE: CASCIA LOC. PADULE
IN CATASTO: FOGLIO 57 P.LLA 78**

PROPRIETÀ:

**S.E.A.
"SOCIETA` ESCAVAZIONI AUTOTRASPORTI S.N.G."
DI LUCCI ALBERICO ED ERCOLE FU ITALO"
CON SEDE IN CASCIA (PG)**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

NORCIA, _____

IL PROGETTISTA

(DOTT. GEOM. DOMENICO SALIMBENI)

Art. 1 - COMPETENZE E FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata detta le norme e prescrizioni relative ad un'area scoperta in località "Padule" ricadente in area attualmente individuata nel P.R.G. come agricola posto ai piedi di un versante collinare avente esposizione nord/est delimitato, sul lato sud/ovest (verso la valle del Corno) da una strada vicinale e restanti confini privati.

Obiettivo del Piano Attuativo è l'individuazione di un'area destinata all'insediamento di un impianto produttivo per lo stoccaggio del materiale edile ed inerti (*non classificabili come "rifiuto" ai sensi della vigente normativa*), con la costruzione di un edificio per attività direzionale (uffici), rimessa attrezzi e mezzi e magazzino, per effettiva insufficienza di lotti urbanisticamente destinati allo scopo e attuabile ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

E' disciplinato dalle presenti norme, da ritenersi prevalenti rispetto alle indicazioni contenute nei grafici.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Tav. 1 planimetria castale e planimetrie generali di inquadramento
- Tav. 2 Progetto planovolumetrico
- Tav. 3 Reti tecnologiche (impianto fognario)
- Tav. 4 Reti tecnologiche (impianto distribuzione elettricità)
- Tav. 5 Progetto architettonico dell'edificio
- Tav. 6 Aree da cedere per vincolo d'uso pubblico
- Tav. 7 Documentazione fotografica
- Calcolo volumi di scavo e riporto
- Valutazione previsionale clima acustico
- Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Agli articoli delle presenti norme di attuazione si uniformano tutti gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti nell'area oggetto del piano attuativo di iniziativa privata, nel rispetto degli obiettivi fissati da P.R.G..

Di tali norme costituiranno parte integrante i grafici ed i criteri generali, volti alla realizzazione dell'impianto produttivo per lo stoccaggio del materiale edile ed inerti e alla realizzazione dell'edificio e delle attrezzature ed opere ad esso complementari illustrate nella Relazione Generale.

Gli interventi dovranno rispettare le condizioni e prescrizioni assegnate e riportate nelle varie parti che compongono il Piano Attuativo:

- relazione tecnica,
- elaborati grafici,
- norme tecniche di attuazione.

Restano salve le normative generali e particolari sia urbanistiche che edilizie a tutela dell'ambiente e della salute nazionali, regionali, comunali ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A., alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

ART. 4 – CLASSIFICAZIONE

Le zone classificate come insediamenti: produttivi, direzionali, per servizi, esistenti e di nuova previsione attuate dai privati sono identificate nella Parte Operativa del P.R.G. con acronimo "D".

L'area di cui al presente P.A. sarà classificata ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A del P.R.G. – P.S. con l'acronimo "Di1 – Zone per attrezzature ed impianti, realizzate da privati di nuova previsione".

Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

Secondo quanto disposto all'art.7 e 42 delle N.T.A. parte strutturale e dall'art. 40 delle N.T.A parte operativa, dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici, come disciplinati dal R.R. 2/2015:

Di1	
Indice di copertura	(mq/mq) max 0,40
Iut. Massimo	(mq/mq) max 0,20
Indice di permeabilità – (Ip)	(%) min 20% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni
Altezza edifici	(ml) max 8,50. Esclusi silo, serbatoi e comignoli
Essenze da piantumare (Art. 82 comma 2 del R.R. 2/2015)	n°1 albero ogni 60 mq di superficie di area edificabile, libera da costruzioni

ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

Per le distanze degli edifici dalle strade dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 93 del Regolamento Comunale per l'attività edilizia e all'Art. 25 del R.R. 2/2015.

Fuori dai centri abitati le distanze minime non derogabili da confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni ampliamenti non possono essere inferiori a :

- 30 m per le strade extraurbane secondarie;
- 20 m per le strade extraurbane locali;
- 10 m per le strade extraurbane a carattere vicinale

ART. 7 - DISTACCHI TRA I FABBRICATI

Per le distanze degli edifici dalle strade dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 91 e 92 del Regolamento Comunale per l'attività edilizia e all'Art. 23 e 24 del R.R. 2/2015 ovvero:

- Il distacco minimo tra edifici di nuova costruzione, fra loro, dovrà essere non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10,00, tra pareti di edifici finestrate e non, balconate o porticate;
- Nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10,00 purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
- Nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
- Tra edifici di proprietà diversa che costituiscono opere pertinenziali, aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura è pari a metri lineari 6,00;

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa disposizione del codice della strada, alla larghezza della strada maggiorata di :

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00;

Rimangono ferme altresì le distanze previste dal Regolamento Comunale per l'attività edilizia aventi rilevanza sotto il profilo ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.

ART. 8 - DISTACCHI DAI CONFINI

Per le distanze degli edifici dalle strade dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 91 e 92 del Regolamento Comunale per l'attività edilizia e all'Art. 23 e 24 del R.R. 2/2015 ovvero:

- ml 5,00 nel caso di edifici con altezza superiore a 2,40 ml;
- ml 5,00 dai comparti o ambiti o zone edificabili a destinazione pubblica previste dallo strumento urbanistico;

Nel caso di locali o strutture realizzati completamente al di sotto del livello del terreno sistemato debbono essere posti a distanza dal confine non inferiore a metri lineari 1,50

La distanza del fabbricato dai confini, può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati.

ART. 9 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Sono eseguibili, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, tutte le tipologie d'intervento.

L'eventuale S.u.c. esistente in dette zone, se conservata, va compresa nel computo dell'edificabilità prodotta dall'indice.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti, qualora possibili, dovranno dar luogo ad organismi edilizi organicamente compiuti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che comportassero l'abbattimento di alberature, è fatto d'obbligo reimpiantare esemplari arborei in maniera doppia rispetto a quelli abbattuti. Le alberature necessarie dovranno essere collocate, a cura e spese del proprietario/i dell'immobile/i interessato/i, qualora ve ne sia l'opportunità nelle aree di pertinenza, in caso contrario essere collocate, su indicazione dell'Amministrazione, nelle aree pubbliche individuate dal Piano.

Ai fini della sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi si applica quanto previsto dalla L.R. 1/2015.

Le dotazioni territoriali che dovranno essere garantite negli insediamenti dovranno corrispondere alle misure previste dal R.R. 2/2015 in base a quanto previsto dagli art.6 e 37 delle N.T.A. PO del P.R.G. relativamente ai bacini d'utenza.

Nel caso in cui gli standards non siano realizzabili o comunque non soddisfatti, gli stessi potranno essere individuati anche nelle zone limitrofe, e comunque prevalentemente nella macroarea di appartenenza come perimetrata da P.R.G. Parte Strutturale. Gli standards di interesse generale di cui alla vigente normativa regionale Reg. 2/2015 dovranno essere disposti in modo concentrato onde evitare una inefficiente frammentarietà degli usi preposti; essi potranno essere recepiti sia all'interno del lotto d'intervento, sia nell'ambito della macroarea di appartenenza, sia in area esterna alla macroarea, purchè sia soddisfatta la quota minima prevista a livello comunale; in alternativa è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

ART. 10 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso compatibili nell'area compresa nel comparto saranno: impianti produttivi e attività artigianali e industriali, escluso la realizzazione di impianti di stoccaggio, compostaggio, termovalorizzazione di qualsiasi tipo di rifiuto. Sono ammessi gli interventi per gli impianti di recupero e trattamento dei rifiuti come isole ecologiche dove dovranno essere adottate scelte progettuali e misure atte a favorire la prevenzione e la

riduzione della produzione e della pericolosità dei rifiuti, dell'inquinamento delle acque e delle emissioni in atmosfera.

Sono ammesse attività direzionali e per servizi.

Nelle nuove zone da realizzare in attuazione dell'art. 8 DPR 160/2010 (SUAP) sono ammessi edifici residenziali da adibire ad abitazione dei custodi e per il personale che debba assicurare la continuità del lavoro e del servizio. La S.u.c. realizzabile è stabilita nel rapporto di $\frac{1}{4}$ della S.u.c. complessiva destinata all'attività nel rispetto dell'indice di copertura (Ic) e nel limite di 100mq di S.u.c. per ogni lotto.

ART. 11 - COPERTURA DEGLI EDIFICI

La copertura dell'edificio, di norma, sarà realizzata con tetto a falde inclinate (sia del tipo "a capanna" che del tipo "a padiglione") con manto in coppi e sottocoppi, tegol-coppo o simili, di argilla color naturale nonché, per gli edifici di tipologia industriale, con pannello sandwich con rifinitura dell'estradosso che richiami il manto in tegole o coppi.

E' consentita la copertura piana o curva per porzioni di fabbricato, purché armonicamente inserita nella progettazione architettonica.

E' possibile ricavare sulle falde del tetto lucernai con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura senza superare le dimensioni di mq 1,20 ciascuno, né la percentuale del 10% di falda cui sopra.

ART. 12 - OMOGENITA' NEI MATERIALI

Per realizzare l'omogenità dei caratteri costruttivi e dei materiali nell'ambito del nuovo insediamento, nella progettazione dell' edificio si dovranno adottare i seguenti materiali esterni:

- pietra con paramento a "faccia a vista";
- mattoni o listelli di cotto sabbiati con paramento a "faccia a vista";
- calcestruzzo a "faccia a vista" di getto o martellinato;
- intonaco e tinteggiatura a calce o silicati;
- intonaco e colletta pre-colorata a base di calce.

Sono ammesse combinazioni monocrome e combinazioni policrome, in conformità delle colorazioni tipiche della zona.

Le tinteggiature potranno essere date "a corpo" cioè completamente piene e coprenti, e/o "a velatura".

Le finestre, ed i parapetti in genere dovranno avere soglie e copertine in pietra naturale o cotto color naturale.

Gli sporti di gronda potranno essere in calcestruzzo "faccia a vista" di getto, o con zampini in legno e pianelle di cotto di recupero o anticato di color naturale.

ART. 13 - INFISSI VETRATI E SERRAMENTI

Gli infissi esterni di finestre, porte a vetri, aperture in genere vetrate possono essere in legno verniciato al naturale con vernici trasparenti opache e previo scurimento con mordente color noce, o in legno verniciato. Sono altresì ammessi anche infissi in alluminio o P.V.C. con colorazione opaca della gamma riportata sopra per le finestre in legno.

Per l'oscuramento oltre alle imposte o "scuri" interni devono essere installate all'esterno persiane ad ante di tipo tradizionale, realizzate uniformemente per ogni facciata, in legno verniciato al naturale con vernici trasparenti opache e previo scurimento con mordente color noce, o in legno verniciato. Sono altresì ammesse anche persiane in alluminio o P.V.C. con colorazione opaca della gamma riportata sopra per le persiane in legno.

ART. 14 - IMPIANTI E CANALIZZAZIONI

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere in rame o di alluminio color rame di sezione quadrata o circolare.

Valvole, riduttori, misuratori e contatori in genere, potranno se necessario essere collocati sulle recinzioni, entro appositi vani muniti di sportelli in rame o lamiera verniciata.

I pannelli solari o fotovoltaici potranno essere installati nella falda di tetto meno esposta alla vista, prevedendo i serbatoi nel sottotetto.

Le unità esterne dei climatizzatori e pompe di calore potranno essere collocati lungo i prospetti, vedi regolamento edilizio.

ART. 15 - RECINZIONI

La recinzione del lotto dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni dell' Art. 22 delle vigenti N.T.A. – Parte Strutturale del vigente Piano Regolatore Generale.

Sul fronte stradale sono ammessi le seguenti tipologie e materiali:

- recinzione in muratura piena con paramenti interno ed esterno intonacati e tinteggiati, con sovrastante copertina in cotto o pietra naturale;
- recinzione in muratura piena con paramenti interno ed esterno intonacati e tinteggiati, con inserti di ringhiera in ferro lavorato e verniciato, con sovrastante copertina in cotto o pietra naturale;

Nei restanti lati sono ammesse le seguenti tipologie:

- recinzione in muratura piena con paramenti interno ed esterno intonacati e tinteggiati o in calcestruzzo a "faccia a vista", con sovrastante copertina in cotto o pietra naturale;
- recinzione in muratura piena con paramenti interno ed esterno intonacati e tinteggiati, con inserti di ringhiera in ferro lavorato e verniciato, con sovrastante copertina in cotto o pietra naturale;
- recinzione con sovrastante rete metallica plastificata.

ART. 16 - ACCESSI CARRABILI

Gli accessi carrabili dovranno essere realizzati in modo da evitare manovre di automezzi in entrata e in uscita .

Gli accessi indicati nella tavola 2 (Progetto Planivolumetrico) non sono vincolanti, fermo restando le norme dettate dal vigente codice della strada.

Le cancellate o altri mezzi di chiusura dovranno essere scorrevoli, o aprirsi verso l'interno dei lotti.

ART. 17 - STRADE

La strada interna al comparto sarà pavimentata con conglomerato bituminoso di base con sovrastante conglomerato bituminoso "tappetino" su idonea fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con materiale riciclato in base alle vigenti normative, o proveniente da cave di prestito.

ART. 18 - PARCHEGGI

Le aree destinate a parcheggi saranno pavimentate con elementi grigliati autobloccanti per ottenere una superficie carrabile verde, e presenteranno una alternanza di pieni e vuoti, completati con terreno vegetale e semina di prato, per consentire un rapido e funzionale passaggio delle acque piovane nel sottosuolo.

ART. 19 - PALI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione pubblica sarà realizzata mediante l'impiego di apparecchi per l'illuminazione di tipo diretta o indiretta, dotati di sorgenti luminose a vapori di mercurio, ioduri metallici, alogeni o a LED.

Tali apparecchi di illuminazione dovranno essere di forma compatta e di dimensioni contenute, tali da inserirsi in modo discreto e con alta funzionalità nel contesto architettonico dell'area .

Particolare cura sarà rivolta all' illuminazione nella sua globalità e ai diversi particolari, evitando fastidiosi fenomeni di abbagliamento, riducendo inoltre i contrasti luminosi tra zone illuminate con diverse intensità, e al fine di contenere i consumi e l' inquinamento luminoso verranno previste due linee distinte: una per "tutta notte" ed una per "mezza notte", parzializzando i punti luce al 50% per mezzo di un interruttore crepuscolare e di un orologio giornaliero.

ART. 20 - AREE A VERDE PUBBLICO E AREE ATTREZZATE

Le aree a verde e le aree attrezzate e parcheggio indicate nella tavola n° 2 (Progetto Planivolumetrico) dovranno essere utilizzate dalla Pubblica Amministrazione secondo la loro specifica destinazione.

Esse saranno sistemate con manto erboso, e mantenuti in funzione degli obiettivi di miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.

Saranno messi a dimora alberi di essenze autoctone e cespugli sparsi sempreverdi.

ART. 21 -VALIDITA' DELLE NORME

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa espresso riferimento alla vigente Normativa Urbanistica ed Edilizia, nonché alla vigenti Norme del Piano Regolatore Generale.

ART.22 - VALIDITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO

Le previsioni del presente piano di lottizzazione hanno validità di dieci anni.

Decorso tale termine diviene inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici, gli allineamenti e le prescrizioni che sono state stabilite nel piano stesso.