PIANO ATTUATIVO "RESIDENZIALE" DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO EDIFICATORIO C2m IN LOCALITA' S.EGIDIO – COMUNE DI PERUGIA.

TAV.	15	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Perugia, Aprile 2014
Aggiornamento gennaio 2019

Il Progettista
Arch. Adelio Rosi
……

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1
(Definizione ambito)

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata delle aree classificate C2m (zone per nuovi insediamenti di margine) individuate dal vigente P.R.G. art. 90 del T.U.N.A. in località S.Egidio – Comune di Perugia, identificate catastalmente al foglio n. 276 particelle n. 523 – 686 – 274 – 270 – 318 – 257 – 243 – 676 – 242 – 250 (V. Tav. n. 01) di proprietà dei Sigg.ri Testi Paolo, Bianchi Fiammetta, Gaggi Silvano, Bianchi Daniele, Palazzetti Alviero, Testi Daniela, Piorigo Gino e Trubbianelli Silvana, eredi Mantovani.

Art. 2
(Elaborati)

Oltre alle presenti Norme di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo di iniziativa privata i seguenti elaborati:

- Tav. 00 Estratto di P.R.G. – fotografia aerea – planimetria catastale – carta tecnica regionale
- Tav. 01 Rilievo quotato stato attuale – Pianta
- Tav. 01 bis Doc. fotogr.relativa alla tav. di rilievo quotato stato attuale con censimento delle alberature
- Tav. 02 Sezioni stato attuale
- Tav. 03 Planimetria di progetto
- Tav. 04 Sezioni di progetto
- Tav. 05 Viabilità interna e sistemazioni varie
- Tav. 5 bis Autorizzazione Provincia per adeguamento accesso carrabile
- R/PR Autorizzazione provincia Relazione Tecnica Illustrativa
- F/PR Autorizzazione provincia Documentazione Fotografica
- Tav. 06 Piano particellare aree da cedere
- Tav. 07 Profili altimetrici terreno stato attuale e stato modificato – Sezioni tipo fabbricati previsti
- Tav. 08 Relazione tecnica illustrativa rete smaltimento acque bianche e nere – Calcoli idraulici
- Tav. 09 Planimetria - opere di urbanizzazione primaria
- Tav. 10 Profili rete acque bianche e nere
- Tav. 11 Planimetria reti tecnologiche: acquedotto, elettrica, gas metano
- Tav. 11 bis Planimetria di progetto impianti tecnologici
- Tav. 12 Particolari architettonici e costruttivi
- Tav. 13 Documentazione fotografica
- Tav. 14 Relazione tecnica illustrativa generale e visure catastali
- Tav. 15 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 16 Relazione geologica, idrogeologica sugli aspetti idraulici e sul modello sismico

- Tav. 16 bis Relazione geologica integrativa
- Tav. 17 Relazione previsionale del clima acustico
- Tav. 18 Relazione previsionale sull'inquinamento luminoso
- Tav. 18 bis Integrazione relazione illuminazione pubblica
- Tav. 19 Computo metrico estimativo
- Rapporto Preliminare Ambientale

Art. 3

(Norme generali)

Il Piano è disciplinato dalle seguenti Norme, dalle indicazioni prescrittive degli elaborati grafici di cui al precedente art. 2, dal T.U.N.A. del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale vigente, nonché dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 4

(Destinazione delle aree)

Il Piano suddivide le aree comprese nel suo perimetro (primo stralcio funzionale) le destinazioni d'uso consentite e previste dal vigente P.R.G., aree per l'edificazione a scopo residenziale, aree per il verde pubblico, aree per i parcheggi pubblici ed aree per la viabilità carrabile e pedonale, oltre che aree di servitù tra i proprietari dei singoli lotti per la manutenzione delle reti fognarie come indicato con la Tav.n. 06.

Art. 5

(Dati dimensionali)

a. La cubatura, la superficie costruibile ed i relativi standard urbanistici sono riportati nella Tav. n. 06 Tab. C, la superficie coperta di ogni singolo edificio dovrà ricadere entro la sagoma di massimo ingombro individuata con la medesima Tav. n. 06 Tab. C.
b. Il comparto ad iniziativa privata prevede la realizzazione di n. 11 nuovi edifici a destinazione residenziale per una volumetria complessiva di mc. 7.971,50. (V. Tav. n. 06)
c. È prevista una viabilità di penetrazione interna a doppio senso di circolazione della larghezza di m. 7.00, con marciapiedi laterali della larghezza di m. 1.50 posti ad una quota sopraelevata di cm. 15 rispetto al piano stradale, e raccordati ad esso con rampe della pendenza massima del 8% al fine di rispettare le direttive inerenti le normative vigenti in materia di barriere architettoniche.
d. In fase di progettazione esecutiva saranno approfondite le indagini geologiche come definito dal D.M. 11.03.88.

Art. 6

(Sistemazioni esterne, recinzioni e alberature)

a. Le recinzioni sul fronte strada e gli spazi pubblici dovranno essere uniformi ed avere le seguenti caratteristiche: i muretti di contenimento potranno essere realizzati in c.a. o muratura mista, con blocchetti di cemento tipo cassero con intonaco grezzo sulle parti a vista e sovrastante copertina

con finitura a ghiaietto o pietra facciavista, con altezza massima riferita alla quota marciapiede di m. 0.45 con sovrastante cancellata o rete metallica plastificata per un'altezza complessiva massima di m. 1.80.

b. I muri di contenimento e di sottoscarpa dei terreni dovranno avere un'altezza massima fuoriterra, di m. 1.20, da realizzare in c.a. con intonaco grezzo sulle parti a vista oppure con muratura mista, in alternativa potranno essere realizzati con elementi prefabbricati di calcestruzzo del tipo a celle grigliate e rinverdibili.
c. I marciapiedi posti lungo la strada di lottizzazione aventi larghezza di m. 1.50, dovranno essere pavimentati con conglomerato bituminoso (tappetino) e con cordolo di bordo in cemento prefabbricato.
d. Le zone adibite a parcheggio pubblico dovranno essere permeabili e pertanto realizzate con masselli di cls autobloccanti di colore simile al cotto naturale.
e. In considerazione che, il comparto edificatorio si inserisce in un contesto ambientale già caratterizzato da notevoli alberature di varia specie e limitrofo ad altre aree già urbanizzate, si consiglia sugli spazi pubblici e privati l'uso di alberi di media dimensione privilegiando all'interno degli spazi privati alberi da frutto (in particolare ulivi, sorbi, nespoli, ciliegio, cespugli, ecc..) e negli spazi pubblici alberi del tipo a foglia perenne (in particolare lecci, pini domestici, cipressi, tassi, olmi, ecc…).
f. Nel Piano, è prevista per alcuni lotti, lungo il confine esterno del comparto corrispondente alla zona agricola, l'obbligatoria piantumazione di alberature di media dimensione e della specie come indicato al precedente punto.
g. Gli accessi carrabili sono indicati in cartografia, mentre gli accessi pedonali verranno posizionati in funzione del progetto esecutivo di ogni edificio.
h. Le alberature tutelate che ricadono sotto l'area di sedime degli edifici e delle loro sistemazioni saranno oggetto di richiesta di autorizzazione all'abbattimento e/o a trapianto in fase di attuazione del singolo titolo abilitativo.

Art. 7

(Piano di spiccato)

Le quote d'imposta degli edifici potranno variare di +/- metri 0.60 in base alle esigenze orografiche e di smaltimento fognario dei singoli lotti da perfezionare e definire in sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici.
Gli sbancamenti a monte e i riporti a valle devono essere contenuti entro 1.50 metri massimo.

Art. 8

(Variazioni)

a. Tra lotti contigui sono ammesse, in fase di attuazione, modeste variazioni (a somma zero) di volume (<= 20%) sempre nel rispetto dell'indice fondiario di 1:1; in tale caso, per il rilascio del Permesso di Costruire i progetti degli edifici dovranno essere presentati contemporaneamente e firmati da tutte le parti interessate.

b. Gli accessi carrabili così come individuati nella Tav. n. 03 sono indicativi e non tassativi: le modifiche stabilite prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione non comportano oneri aggiuntivi mentre in caso contrario saranno a carico del richiedente tutti gli oneri connessi, e comunque se modificati necessiteranno del parere preventivo della D.L. e del competente ufficio tecnico comunale.

Art. 9

(Coperture)

Le coperture dei singoli edifici saranno realizzate a capanna e/o padiglione e con eventuali elementi in piano, con sovrastante manto in tegol-coppo di laterizio o similare, potranno essere inserite nelle falde aperture di finestre tipo “velux” e balconi.

Art. 10

(Orientamento degli edifici)

Gli edifici saranno orientati seguendo l’asse stradale al quale si rivolgono vedi Tav. 03.

Art. 11

(Aspetto esterno degli edifici - materiali)

a. Le facciate saranno in prevalenza intonacate e tinteggiate con colori chiari nella scala delle terre, in caso di edifici a blocchi nei quali il colore assuma una valenza architettonica predominante potranno essere utilizzati colori con diversa tonalità della medesima scala.
b. Eventuali superfici in muratura faccia vista saranno in laterizio o pietra naturale, con esclusione di aggetti per terrazzi, marcapiani o esigue parti strutturali di calcestruzzo.
c. Le balaustre dei terrazzi dovranno avere un’altezza minima di m. 1.00 e potranno essere realizzate sia in metallo che con muretti di laterizio e/o misti metallo + laterizio, oppure potranno essere realizzate con fioriere continue o modulari.
d. I canali di gronda ed i discendenti pluviali delle coperture, dovranno essere realizzati con lamierino di rame a sezione circolare o quadrata.
e. Le gronde del tetto potranno essere realizzate con zampini di legno a vista a profilo semplice con soprastante pianellato di laterizio; in alternativa se venissero utilizzati zampini in c.a., questi dovranno essere tinteggiati di colore marrone. Le medesime gronde potranno essere realizzate anche con laterizio e/o calcestruzzo purché siano tinteggiate nei colori previsti di cui al precedente punto a.
f. I serramenti esterni di persiana potranno essere realizzati con profili di legno, alluminio elettrocolorato o PVC di colore abbinato alle facciate.
g. Gli infissi interni di finestra potranno essere realizzati con profili di legno a vista, alluminio elettrocolorato PVC o con materiali misti, purché di colore bianco avorio per la parte esterna.
h. È facoltà di ogni singolo proprietario stabilire il proprio sistema costruttivo, muratura, calcestruzzo, acciaio, moduli prefabbricati, legno per le parti strutturali, ecc….
i. I comignoli e le canne fumarie, se esterne, dovranno essere rivestite con materiale omogeneo all’edificio (mattoni faccia vista, pietra, intonaco e tinteggio)

j. Le recinzioni saranno progettate con muretti di almeno 50 cm e sovrastante rete metallica di h 1.50 m montata su paletti metallici
k. I cancelli carrabili e pedonali saranno realizzati in metallo ed articolati da un disegno semplice.

Art. 12

(Risparmio energetico)

Ogni costruzione dovrà tenere conto di soluzioni e tecniche costruttive e misure riguardanti il contenimento dei consumi energetici e del rumore proveniente dal flusso veicolare derivante dalla strada provinciale e dei vettori dello scalo aeroportuale (V. Tav. n. 17).

E' consentito l'uso delle attuali tecnologie per l'uso e lo sviluppo di energia alternativa, sistemi fotovoltaici, solare, geotermico, eolico, ecc…. le quali, se previste dovranno essere inserite in fase progettuale con la richiesta del Permesso a Costruire.

È fatto obbligo di rispettare quanto disposto dall'art. 96 del Regolamento Edilizio per il recupero delle acque piovane.

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche i singoli edifici si dovrà progettare l'orientamento degli stessi come indicato all'art. 10 in modo tale da avere l'asse eliotermico nel giusto orientamento (vedi tav. 03 e 14 indicazioni inserite nelle indicazioni L.R. 17/2008)

Art. 13

(Modalità di attuazione del Piano)

La realizzazione del Piano potrà avvenire tramite interventi edilizi diretti, eseguiti dai richiedenti, purché venga garantita l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, venga prevista la cessione gratuita delle aree relative a tali opere e quelle destinate agli altri spazi pubblici, parcheggi, verde, ecc… e precisamente appena stipulata opportuna Convenzione con il Comune che ne disciplini l'attuazione.

Art. 14

(Videosorveglianza)

Ai sensi dell'art. 21 del vigente "Regolamento del sistema di videosorveglianza della sicurezza" dovrà essere predisposto un impianto di videosorveglianza compatibile con la piattaforma comunale.

Art. 15

(Nulla Osta della Provincia di Perugia)

In data 18 gennaio 2018 la provincia di Perugia, Area viabilità e trasporti rilascia nulla osta favorevole da parte del Servizio Gestione Viabilità, con le seguenti prescrizioni:

1. Preso atto delle verifiche di distanza di visuale libera condotte in corrispondenza del passo di accesso lungo la S.P.n 0 247, si prescrive per tutta la fascia di scarpata compresa all'interno dei triangoli di visibilità l'assenza di vegetazione arbustiva di qualsiasi specie o di qualsiasi manufatto, che possa ostacolare la libera visuale per coloro che dal passo di accesso si immettono nella strada provinciale e per coloro che viceversa viaggiando lungo la strada provinciale si approssimano al passo di accesso,

2. Prima della fine dei lavori dovrà essere presentata all'Ufficio Gestione Demanio e Concessioni della Provincia di Perugia una proposta di frazionamento nella quale vengano evidenziate le superfici di effettiva proprietà privata, distinte da quelle demaniali da intestare alla Provincia di Perugia come "strade e/o pertinenze", che risulteranno oggetto di modifica a seguito delle nuove occupazioni con le finalità di uso pubblico indicate in progetto. A tale scopo occorre che il Comune ottenga specifica autorizzazione per la concessione d'uso di tali eventuali superfici demaniali da parte dell'Ufficio medesimo,
3. In merito agli obblighi manutentivi delle opere realizzate è necessario inoltre che il Comune provveda a farsi carico della manutenzione delle opere ed impianti realizzati, compresa la pulizia delle scarpate interessate, sottoscrivendo con i lottizzanti specifico atto d'obbligo da presentare all'Ufficio Gestione Demanio e Concessioni, lasciando indenne la Provincia di Perugia da qualsiasi onere manutentivo, con l'impegno a ripristinare lo stato dei luoghi, senza alcuna pretesa, laddove tali superfici siano necessarie per eventuali modifiche o altri interventi necessari alle esigenze della viabilità provinciale,
4. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotto il P.O.S. da parte dell'impresa esecutrice, adeguato al P.S.C., che dovrà essere condiviso con gli uffici del Servizio Gestione Viabilità della Provincia di Perugia (Ufficio Gestione Manutenzione Stradale Zona 2, al quale dovrà essere comunicata preventivamente la data di inizio delle lavorazioni, con specifica richiesta di ordinanza di apertura di cantiere nella fascia di rispetto stradale.

Perugia, Aprile 2014
Aggiornamento gennaio 2019

Il Progettista
Arch. Adelio Rosi