

Comune di Deruta

Provincia di Perugia

Oggetto

Progetto di Ampliamento insediamento produttivo per la realizzazione di un nuovo edificio artigianale in variante al PRG PS e PO del Comune di Deruta ex art. 8 DPR 160/2010 ed art. 32 della LR 1/2015

Committente

AR.MET.srl

Località

Via Ciro Chiarini, loc. S. Nicolò di Celle, Deruta (PG)



Spazio per timbri

Progettista

Riccardo Bartolucci Architetto

Progettista

Claudio Cinti Geometra

Descrizione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato

15

File

COMMESSE\22075\01_PRELIMINARE\06_EDF\002 blocco 1\013_22075_Realizz edif produttivo rev 08_01_24.EDF_PG

Data

02/10/2023

Commessa n°

22075

Rif.

A01

Agg.

Scala

Note

- BOZZA SUPERATO
 COPIA STUDIO MODIFICATO

Studio 499

Bartolucci & Cinti

Via Carducci, 5
06053 San Nicolò di Celle
Deruta (PG)
075.6975718

49
X9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

- 1) Le presenti norme disciplinano le modalità attuative degli interventi del Piano Attuativo di iniziativa privata che hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di un'area sita nel Comune di Deruta (PG), Lotto unico del comparto proposto DPI/IA* in S. Nicolò di Celle, censito al catasto terreni del comune di Deruta, al foglio 2, particella 994, per una superficie complessiva di 30.116 mq, e attualmente classificata come zona agricola "AA" e per circa 980 mq come "ZAUNI" (Zona Agricola Utilizzabile per Nuovi Insediamenti).
- 2) L'area sottoposta dalle presenti norme è evidenziata negli elaborati grafici allegati.

Art. 2 FINALITA'

Le finalità progettuali del piano attuativo prevedono la trasformazione della suddetta in zona DPI/IA* per una porzione di terreno di circa 14'462 mq e la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo destinato ad ampliare le attività già presenti della società richiedente.

L'accesso al lotto è previsto mediante passi carrabili, sia dalla strada privata ad uso pubblico in previsione e che immette in Via Ciro Chiarini sia direttamente dalla medesima pubblica viabilità.

Si prevede la realizzazione di una schermatura a verde con una morfologia leggermente emergente dal piano di campagna da parte della Strada Provinciale 375.

Art. 3 APPLICAZIONE E CONTENUTI PRESCRITTIVI

L'attuazione degli interventi proposti ha una durata di 10 anni durante il quale la società richiedente s'impegna oltre che alla costruzione del fabbricato anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione proposte e visionabili negli allegati.

Art. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Sono elementi costitutivi del piano attuativo, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli elaborati grafici e le relazioni elencati qui di seguito:

- 1) Tav. 01 – Variante al PRG: Elaborati grafici;
- 2) Tav. 02 – Variante al PRG strutturale: Relazione illustrativa;
- 3) Tav. 03 – Variante al PRG operativo: Relazione illustrativa;

- 4) Tav. 04 – Documentazione fotografica;
- 5) Tav. 05 – Inquadramento generale e piano quotato;
- 6) Tav. 06 – Progetto planivolumetrico;
- 7) Tav. 07 - Area asservita ad uso pubblico: impianti tecnologici;
- 8) Tav. 08 - Area asservita ad uso pubblico: particolare;
- 9) Tav. 09 - Interventi di mitigazione ambientale;
- 10) Tav. 10 - Impianti tecnologici edificio in progetto;
- 11) Tav. 11 – Piante;
- 12) Tav. 12 – Prospetti e sezione;
- 13) Tav. 13 – Layout produttivo;
- 14) Tav. 14 – Relazione tecnico illustrativa;
- 15) Tav. 15 – Norme tecniche di attuazione;
- 16) Tav. 16 – Computo metrico estimativo;
- 17) Tav. 17 – Visure catastali;
- 18) Rapporto preliminare di verifica ad assoggettabilità VAS;
- 19) Dichiarazione di conformità del piano attuativo;
- 20) Schema di convenzione urbanistica;
- 21) Relazione di progetto illuminotecnico;
- 22) Valutazione preliminare antincendio;
- 23) Valutazione previsionale di clima acustico;
- 24) Relazione geologica;
- 25) Scheda informativa per pareri DGR 46 del 23/01/2012;
- 26) Relazione di sviluppo aziendale;
- 27) Relazione tecnica su ipotesi nuovo insediamento produttivo;
- 28) Ricevuta di pagamento diritti di segreteria.

Art. 5 EFFICACIA

Il piano attuativo è redatto ai sensi degli **artt. 54, 55, 56 e 57 della L.R. 1/2015** e segue la procedura di approvazione di cui all'**art. 56** della stessa Legge regionale.

Art. 6 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- 1) La SUC massima realizzabile nel comparto in oggetto è pari a 5784,80 mq.

2) Gli interventi sono suddivisi in modo tale da realizzare un'area privata destinata al fabbricato produttivo e un'area privata ad uso pubblico adibita all'assolvimento delle dotazioni territoriali e funzionali.

3) Area di sedime, parametri, altezze:

Al fine di consentire una migliore organizzazione funzionale dell'area e dei fabbricati e/o per il reperimento degli standard del comparto, legati alle destinazioni d'uso ammesse, l'area di sedime dei nuovi edifici, ovvero il loro ingombro plani volumetrico, potrà essere diverso rispetto a quello previsto negli elaborati grafici.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri, le distanze e quant'altro previsto nella variante al PRG allegata unitamente alla presente e contenuti nelle NTA all'interno della tavola 03 Relazione PRG – Parte operativa qui sotto riportate:

Zone	Ambiti	Categorie di intervento (art. 9)	Ut mq/mq (9)	Lotto minimo mq (10)	Distanze minime			Rapporto di copertura max	H max (8)	Ip % Sf	A	Ar	Usi aree di pertinenza	Parcheggi (7)
					Dc (2)	Ds (1)	De (3)							
D	DPI/IA	RE3, RE4, RES, DR, NE	0,40	2000 5000	5	7,5	10	50%	10	40%	20/ha	40/ha	Ap1, Ap2, Ap3, Ap4	L.122/89 (4) L.R. 31/97 L.R. 27/00 (5) (6) 30 mq/add (6)
D	DPI/IA*	RE3, RE4, RES, DR, NE	0,40	2000 5000				50%	10	30%	20/ha	40/ha		
D	DPI/AC	RE3, RE4, RES, DR, NE	0,25	2000				40%	10	54%	40/ha	60/ha		

L'altezza massima dei fabbricati fuori terra viene misurata a partire dal piano del marciapiede circostante gli edifici la cui quota non potrà essere superiore a 0,20 m rispetto alla quota del piano stradale (non verranno prese in considerazione eventuali rampe per la realizzazione di quote funzionali ad eventuali piani di carico).

4) Le tipologie edilizie dovranno essere costituite da fabbricati di qualità architettonica per materiali e strutture utilizzate ricomprese nella tipologia di edifici artigianali.

5) Finiture: I fabbricati dovranno essere caratterizzati da rivestimenti esterni di qualità per materiali e durabilità. E' consentita la realizzazione di pareti esterne intonacate e tinteggiate o a pannelli mantenendo per quanto possibile le caratteristiche dei fabbricati limitrofi.

Gli infissi esterni dovranno soddisfare quanto previsto dalla normativa vigente in materia energetica.

Art. 7 INFRASTRUTTURE

Le opere di urbanizzazione private ad uso pubblico da realizzare **a cura del soggetto attuatore privato** sono indicate nelle Tav. **7-8** e comprendono:

- 1) la realizzazione dell'illuminazione pubblica per le aree a verde e a parcheggio;
- 2) l'allaccio all'acquedotto comunale per l'alimentazione del fabbricato;
- 3) l'allaccio alla rete di pubblica fognatura, per lo smaltimento delle acque nere provenienti dal fabbricato e di quelle bianche provenienti dal fabbricato e delle aree a parcheggio;
- 4) l'allaccio alla rete elettrica per l'alimentazione del fabbricato la quale avverrà mediante il collegamento alla cabina di trasformazione esistente in via **Ciro Chiarini** già asservita al fabbricato preesistente della società richiedente.
- 5) l'allaccio alla rete delle telecomunicazioni a servizio del fabbricato;
- 6) la realizzazione dei parcheggi e della viabilità e del relativo verde di rispetto, nonché la segnaletica orizzontale e verticale. Tutti i parcheggi da realizzare nel rispetto degli STANDARD saranno di carattere PRIVATO e/o privato ad USO PUBBLICO. Nello specifico la proprietà e la loro manutenzione rimane ad esclusivo carico del soggetto attuatore e dei suoi successori e/o aventi causa e saranno accessibili solo durante l'orario di apertura delle attività che si insedieranno.

Per il dimensionamento dei parcheggi e del verde di rispetto della viabilità si dovrà far riferimento agli art. 86 (dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di edifici e insediamenti, per servizi e produttivi) del R.R. n.2/2015 ed all'art. 88 dello stesso Regolamento Regionale per quanto riguarda la possibilità di una loro monetizzazione.

E' prevista una razionalizzazione dei flussi veicolari di accesso all'area attraverso la realizzazione di una strada privata ad uso pubblico per il raggiungimento del fabbricato e delle aree a parcheggio.

Nella progettazione e realizzazione della nuova viabilità si dovrà adeguare il più possibile la pendenza delle scarpate in rilevato alla morfologia esistente evitando, ove possibile, opere murarie di contenimento al piede delle scarpate, verificare che lo scolo e la epurazione (oli, polveri, ecc.) delle acque della strada non producano inquinamento delle acque superficiali.

Art. 8 STANDARDS URBANISTICI

1. Le dotazioni territoriali minime da garantire ai sensi dell'Art. 86 del R.R. n. 2/2015, sono quantificate nella tavola n. 05, con dimostrazione grafica delle relative superfici.

Si allega di seguito schema riepilogativo delle dotazioni territoriali minime da garantire e delle dotazioni territoriali previste in progetto.

CALCOLO DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI <i>Al sensi art. 86, comma 2 del R. R. 2/2015</i>	
PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO <i>Al sensi art. 86, comma 2 del R. R. 2/2015</i>	
PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO MINIMI <i>R.R. n.2/2015 art.86, comma 2, 51 x 70% = 14462 mq x 10% =</i>	1446,2 mq
PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO IN PROGETTO <i>Stall (consid. al 700%) + Spazi di manovra e di sosta (consid. al 70%) = 705,5 + (1060,6 X 70%) =</i>	1448,2 mq
VERIFICA SODDISFACIMENTO PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO	1440,2 mq > 1446,2 mq
N. TOTALE DI PARCHEGGI PREVISTI: <i>di cui:</i>	49
PARCHEGGI PER ASSOLVIMENTO ALLA NORMATIVA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE <i>ai sensi DM 235/1903 art. 8 comma 2, punto 3 (1 parcheggio ogni 50 o frazione di 50)</i>	3
PARCHEGGI DESTINATI ALLA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI <i>ai sensi art. 29 comma 2 del R.R. 2/2015 pari al 4% dei parcheggi. 41 x 4% = 1,64</i>	2
PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI <i>Al sensi art. 86, comma 7 del R. R. 2/2015</i>	
PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI MINIMI <i>R.R. n.2/2015 art.86, comma 7 S.U.C. di progetto / 3 = 5759,7 mq / 3 =</i>	1919,9 mq
PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI IN PROGETTO <i>Stall (consid. al 100%) + Spazi di manovra e di sosta (consid. al 70%) = 1105 + (1323 X 70%)</i>	2031,1 mq
VERIFICA SODDISFACIMENTO PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI	2031,1 mq > 1919,9 mq
VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO <i>Al sensi art. 86, comma 2 del R. R. 2/2015</i>	
VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO MINIMO <i>R.R. n.2/2015 art.86, comma 2 51 x 5% = 14462 mq x 5% =</i>	723,1 mq
VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO IN PROGETTO	725,5 mq
VERIFICA SODDISFACIMENTO VERDE PRIVATO AD USO PUBBLICO IN PROGETTO	725,5 mq > 723,1 mq
VERDE PRIVATO IN PROGETTO	570 mq
ALBERATURE <i>N.T.A del PRG del comune di Dossio</i>	
ALBERATURE MINIME (20/ha): <i>1,4462 ha x 20 =</i>	29
ALBERATURE IN PROGETTO	31
VERIFICA SODDISFACIMENTO ALBERATURE	31 > 29
ARBUSTI	
ARBUSTI MINIMI (40/ha): <i>1,4462 X 40 =</i>	58
ARBUSTI IN PROGETTO	128
ARBUSTI IN PROGETTO AD USO PUBBLICO + PRIVATO	128 > 58
RAPPORTO DI COPERTURA	
SUPERFICIE TERRITORIALE	14462 mq
SUPERFICIE COPERTA <i>ai sensi dell'art 7 delle NTA del PRG - parte operativa</i>	5240 mq
RAPPORTO COPERTURA <i>ai sensi dell'art 8 delle NTA del PRG - parte operativa' 5240 mq / 14462 mq</i>	36,2 %
VERIFICA SODDISFACIMENTO DEL RAPPORTO DI COPERTURA	36,2 % < 50 %
INDICE DI PERMEABILITA' TERRITORIALE	
SUPERFICIE TERRITORIALE	14462 mq
SUPERFICIE PERMEABILE TOTALE: <i>di cui:</i>	4479 mq
PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	1105 mq
AREE VERDI	1296 mq
AREE PAVIMENTATE PERMEABILI	2078 mq
INDICE PERMEABILITA' IN PROGETTO TOTALE: <i>ai sensi dell'art 8 delle NTA del PRG - parte operativa: 4371 mq / 14462 mq</i>	30,9 %
INDICE PERMEABILITA' MINIMO: <i>ai sensi dell'art 44 delle NTA del PRG - parte operativa (proposta di variante)</i>	30 %
VERIFICA SODDISFACIMENTO INDICE PERMEABILITA': <i>ai sensi dell'art 44 delle NTA del PRG - parte operativa (proposta di variante)</i>	30,9 % > 30 %

Art. 9 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La realizzazione delle opere destinate ad uso pubblico, di cui al precedente art. 8, sarà a carico del soggetto attuatore privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, così come stabilito dalla vigente normativa regionale.

La realizzazione del fabbricato potrà avvenire mediante il rilascio del titolo abilitativo unitamente al presente piano attuativo che in questo caso costituisce attuazione diretta.

Art. 10 VARIANTI

Non costituiscono in via ordinaria variante al piano, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle presenti norme di attuazione e ai criteri costruttivi ivi previsti le seguenti opere:

- 1) lo spostamento, la formazione o la rimozione di passi carrai e/o pedonali di accesso previsti nelle planimetrie, fermo restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- 2) lievi modifiche degli accessi all'area interessata dall'intervento di nuova realizzazione, limitatamente ai raggi di curvatura, ai raccordi altimetrici con il piano stradale esistente e l'area parcheggi;
- 3) la realizzazione di pavimentazioni drenanti;
- 4) la realizzazione di recinzioni e l'installazione di eventuali cancelli o sistemi antintrusione a protezione delle aree private di pertinenza dei singoli edifici, purché non limitino la fruibilità degli spazi asserviti all'uso pubblico;
- 5) la collocazione di alberi da scegliersi nell'abaco regionale e la sistemazione e distribuzione del verde (sia privato che asservito all'uso pubblico);
- 6) la modifica non sostanziale delle infrastrutture a rete di fornitura e smaltimento;
- 7) la realizzazione di impianti di produzione di energia e di acqua calda sanitaria attraverso fonti di energia alternativa;
- 8) La realizzazione di SUC inferiore a quanto previsto e attribuito all'edificio nella tav. 6 - Progetto planivolumetrico;
- 9) la modifica delle quantità e la localizzazione delle dotazioni di standard previsti;
- 10) la realizzazione di locali tecnologici fuori terra;
- 11) la modifica dei materiali di finitura;
- 12) la modifica delle tipologie costruttive, delle distribuzioni planimetriche e degli ingombri sia in pianta che in sezione degli edifici in progetto, fermo restando il rispetto delle grandezze urbanistiche vigenti.

Tali modifiche qualora necessarie saranno oggetto di attuazione diretta (PdC, SCIA, ecc...) oppure attuazione diretta condizionata così come previsto dalla normativa vigente ai sensi art. 103 R.R. 2/2015.

Deruta, 02/10/2023

I Tecnici

Geom. Claudio Cinti

Arch. Riccardo Bartolucci