

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE – N.T.A.

Piano di iniziativa privata per la lottizzazione di un terreno edificabile nell'ambito di un'area in frazione Calzolaro

Variante al P. Attuativo approvato con Delibera n.84 del 19/11/2003.

Art.1 – Zonizzazione del P.di R – finalità

Il Piano Attuativo (P.A.) in oggetto, tramite le seguenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e gli elaborati progettuali di cui al successivo art.4 ha come obiettivo la lottizzazione di un terreno edificabile che il PRG rappresenta come zona D-CAI-I in frazione Calzolaro per l'insediamento di attività produttive.

Art.2 – Contenuti del P.A.

Il P.A. individua le metodologie per l'edificazione, definisce la dotazione degli spazi privati, indica le destinazioni d'uso, prescrive tipologie costruttive per la qualificazione urbanistico-ambientale ed igienico-strutturale del comparto artigianale in questione.

Art. 3 – Delimitazione del perimetro del P.A.

Le presenti norme si applicano per l'edificazione di un terreno sito in loc. Calzolaro individuato al Catasto del Comune di Umbertide al Foglio 4 part. 354-467.

La Variante prevede una permuta con l'area già di proprietà del Comune di Umbertide (Foglio 4 part. 350 di mq. 2360) che compensa le superfici, al fine di poter realizzare parcheggi in funzione anche delle attività già esistenti lungo l'esistente tratto stradale e non concentrati in un unico punto, il tutto come meglio evidenziato nella tavola di progetto n.1-

Art. 4 – Elenco degli elaborati progettuali

Oltre alle presenti norme, il piano attuativo consta dei seguenti elaborati e/o documenti:

- a) Titolo di proprietà
- b) Tav. 1 – Sistemazione Urbanistica
- c) Tav. 2a - Linea acque nere
- d) Tav. 2b – Linea acque meteoriche
- e) Tav. 3 – Linea acquedotto
- f) Tav. 4 – Linea gas
- g) Tav. 5 – Linea pubblica illuminazione

- h) Tav. 6 - Linea Enel B.T.
- i) Tav. 7 - Linea Telecom
- j) Tav. 8 – Opere stradali
- k) Tav. 9 - Stato approvato del Piano Attuativo
- l) Tav. 10/a - Piano quotato, Profili e Sezioni attuali
- m) Tav. 10/b - Piano quotato, Profili e Sezioni di progetto
- n) Tav. 11 – Planimetria con ingombro fabbricato, distanze, rapporto copertura, indice edificabilità, ecc..
- o) Tav. 12 – Planimetria recinzione e accessi
- p) Tav. 13 – Elaborato grafico aree a scomputo oneri concessionari
- q) Relazione tecnica illustrativa della Variante
- r) Computo metrico estimativo opere
- s) Relazione idraulica redatta dall'Ing. Andrea Aloigi ai sensi dell'art. 103 comma 1 delle NTA del PRG parte strutturale
- t) Relazione geologica e geotecnica redatta dal Geologo Lucia Gnucchi
- u) N.T.A. in Variante specifiche del Piano Attuativo
- v) Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005
- w) Relazione tecnico economica area da permutare
- x) Documentazione fotografica attuale dell'area interessata al Piano Attuativo
- y) Schema dell'atto d'obbligo

Art. 5 – Concessione Edilizia-Varianti-Agibilità

Gli interventi di cui al presente Piano Attuativo potranno essere eseguiti a seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione Edilizia come previsto dalla Legge Regionale 1/2015 e previa acquisizione dei pareri e nulla osta necessari per il tipo di intervento (ASL/ARPA/VVF, ecc.).

L'intervento edilizio potrà essere eseguito in forma unitaria e/o a stralci funzionali includendo tutte le opere (edilizie, tecnologiche e di sistemazione esterna) riguardanti l'intera area.

Le varianti saranno consentite nel rispetto degli indici e rapporti del presente Piano Attuativo, sono ammessi cambi di destinazione d'uso e aumenti di superfici o di volume nei limiti fissati dall'art. 139 della Legge Regionale 1/2015.

Art. 6 – Destinazione d'uso degli immobili

Le destinazioni d'uso sono quelle consentite all'interno delle aree classificate dal PRG con la sigla D1-TPC/MIA riferite all'attività di tipo industriale-artiginale.

Art. 7 – Parametri edilizi

L'edificazione all'interno del lotto dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

superficie minima del lotto	mq. 2000
area edificabile coperta	60% del lotto (i piani superiori al piano terra saranno conteggiati al 50%)
distanza dalle strade e piazze	ml. 7,50
distanza dai confini	ml. 6,00
altezza massima edifici	ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che potranno superare tale altezza per motivi che ne giustificano la necessità
parcheggi interni al lotto	10% della superficie fondiaria del lotto secondo l'art.86 comma 2 del Regolamento Regionale n.2 del 18/02/2015
verde interno al lotto	5% della superficie fondiaria del lotto secondo l'art.86 comma 2 del Regolamento Regionale n.2 del 18/02/2015
Alloggio di custodia	in ogni opificio potrà essere realizzato un alloggio di custodia della superficie massima di mq. 130
Uffici	non è prevista la superficie massima da destinare ad uffici sempre che per la loro realizzazione si applichino i parametri di cui all'art.86 comma 2 del R.R. n.2/2015
Balconi-terrazzi	non è consentita la realizzazione di balconi a sbalzo ma eventualmente terrazze a tasca da mantenere entro il filo esterno delle tamponature; le coperture piane potranno essere utilizzate come superficie non residenziale.

locali interrati

è consentita la realizzazione di locali interrati, previa verifica geologica.,

Art. 8 – Tipologia e tecnologie costruttive – Materiali

Le tipologie costruttive da adottare dovranno essere di tipo tradizionale, con utilizzo di strutture in c.a., c.a. prefabbricato e/o acciaio.

Le tamponature potranno essere realizzate con pannelli prefabbricati e/o con mattoni a faccia vista, con blocchi tipo Lecabloc o in muratura intonacata e tinteggiata.

L'edificio da destinare ad uffici e/o alloggio del custode, qualora non inserito all'interno della struttura principale dovrà essere realizzato con caratteristiche tipologiche ben distinte e inseribili nel contesto oggetto di edificazione, escludendo elementi architettonici formalmente non compatibili con l'intervento nel suo insieme.

Art. 9 – Normativa antisismica – norme igienico sanitarie – normativa antincendio – abbattimento barriere architettoniche

I progetti dovranno rispettare tutte le norme antisismiche vigenti.

Al termine dei lavori dovrà essere prodotto il collaudo statico delle strutture.

Gli interventi dovranno rispettare tutte le normative in materia igienico sanitarie, in materia di abbattimento dei rumori, delle polveri e quant'altro sia prodotto nei cicli di lavorazione.

Nel caso di attività sottoposte a prevenzione incendi, dovrà essere richiesto il parere preventivo al Comando provinciale dei VV.F.

Art. 10 – Sistemazioni interne al lotto

All'interno del lotto dovrà essere realizzata:

una quantità di verde privato con piantumazione di alberature di alto e medio fusto nella consistenza di una pianta ogni 40 mq. di superficie di area libera da costruzioni.

Una quantità di parcheggi privati calcolati come prescritto nell'art. 7 e costituiti da posti macchina individuati a terra con strisce verniciate o con cordoli a filo piazzale; dovranno essere individuati parcheggi per handicap nel numero necessario al rispetto della relativa normativa.

Art. 11 – Abitabilità/Agibilità

Al termine dei lavori dovrà essere richiesto o presentato l'attestato di agibilità in base all'art. 137 della Legge Regionale 1/2015.

L'inizio di ciascuna attività è subordinato al rilascio delle autorizzazioni da parte degli Enti proposti.

Successivamente potrà essere dato inizio dell'attività.

Art. 12 Pozzi

All'interno del lotto singolo è consentita la realizzazione di un solo pozzo per usi non domestici, previo ottenimento degli atti autorizzativi.

Art. 13 Accessi carrabili e pedonali

Il Piano Attutivo rappresenta gli accessi carrabili comprendendo anche un accesso esistente lungo la strada comunale di Bonsciano. La loro posizione potrà essere modificata purchè ciò non comporti una diminuzione dei parcheggi pubblici esterni. Gli accessi pedonali sono indicativi e possono variare di posizione

I tecnici