

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN VARIANTE al PDC n. 75 del 01/12/2021 ED AL P.A.I.M. COMPARTO URBANISTICO D1 "EX-PIC" PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN CONFORMITA' CON LA D.G.C. N°35 DEL 06/02/20

via Ignazio Silone - Comune di Bastia Umbra

PROGETTO URBANISTICO

Committente

COOP Centro Italia soc. coop.

Via A. Doria 7, Castiglione del Lago, Perugia

Responsabile del progetto

arch. Paolo Vinti

Progettazione

alberto porta
carlo salucci
paolo vinti

vinti_associati

Via della Madonna Alta 138/a
06129 - Perugia
info@vintiassociati.it

Timbri

Elaborato

N.T.A. NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

NTA

Scala @ A1

Data

Stato del progetto:

Giugno 2022

DEFINITIVO-ESECUTIVO

Codice Elaborato

Rev.	Data	Oggetto

IL PRESENTE ELABORATO E' CONFORME A QUELLO ALLEGATO ALLA CONVENZIONE REP.7674 DEL 27-07-2020 A FIRMA DELLO STUDIO "ARAUT", SALVO MODIFICHE RESE NECESSARIE DA UNA DIVERSA ARTICOLAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI ED A VARIAZIONI DI SAGOMA DEGLI EDIFICI ALL'INTERNO DEL LIMITE DI MASSIMO INGOMBRO PREVISTO DAL PIANO ATTUATIVO APPROVATO.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Si evidenziano in rosso le modifiche apportate con il PdCC redatto ai sensi dell'art. 102 del RR 2/2015.

Premessa

Le seguenti Norme di Attuazione di P.A.I.M del comparto D1 area ex PIC del comune di Bastia Umbra sono state integrate in conformità delle prescrizioni del SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI, SVILUPPO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE della REGIONE UMBRIA espressa con DETERMINA DIRIGENZIALE N. 9847 DEL 28/11/2014, a seguito della conferenza dei servizi in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 1: Inquadramento

Le presenti Norme di Attuazione si riferiscono al comparto urbanistico ricadente entro la perimetrazione individuato nella planimetria **PU01.v** – **PROGETTO URBANISTICO** – *Planimetria generale* come meglio catastalmente individuata:

-C.F. foglio n 9 partt. 196 cat. D1 – 2361 cat. D1 - 2365 sub2 cat. D1 - 2729 sub 1 cat. F1; 2729 sub 2 cat. F2, 2729 sub 3 cat. F2 , 2729 sub 4 cat. F2;
-C.T. foglio n 9 partt. 193-215-700-770-772-851-978-979-1133-1136-1141-1160-1161-2363-2434-2435-2563-2564-2565-2566-2913-2914-192-195-198-756-757-977-1114-1118-1119-1120-1134-1135-1137-1138-1140-1167-2064-2065-2066-2067-2546-2547-2549-2550-2552-2554; e foglio 17 part. 621-711- 739- 801-1168; e foglio 17 part. 2784 -2867-740-997-1013

Tale piano attuativo si attuerà ai sensi della art. 54-56 L.R. n°1/2015

Art. 2: Finalità, limiti, validità delle norme

Le presenti norme, nel rispetto delle previsioni del PRG vigente, disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo, ne definiscono gli interventi, le loro caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione, fatti salvi i casi non disciplinati per i quali dovrà farsi riferimento alle NTA del PRG ed al vigente Regolamento Edilizio Comunale e alle norme regionali e nazionali. Inoltre si precisa che in riferimento alle norme transitorie di cui all'art. 264 della L.R. n°1/2015 le sopra citate norme di P.A.I.M. sono rispondenti alla L.R. n°1/2015 e al R.R. n°2/2015.

Le previsioni di P.A.I.M. devono essere attuate entro il termine di anni 10 dalla data di efficacia.

Art. 3: Elementi costitutivi del piano

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) **Convenzione Urbanistica;**
- 2) **RG - Rel geologica, geotecnica e sismica;**
- 3) **Campagna geofisica;**
- 4) **Indagine ambientale conoscitiva;**
- 5) **Dichiarazione fasce fluviali PAI;**
- 6) **RIA - Relazione di clima acustico e valutazione di impatto acustico;**

- 7) DD13253 Determina di non assoggettabilità a VAS;
- 8) Autorizzazione Paesaggistica;
- 9) N.T.A norme tecniche di attuazione (presente documento);
- 10) Domanda PDC ed asseverazione Tecnico;
- 11) PRG - STATO ATTUALE – PRG Vigente;
- 12) PP.v - PROGETTO URB. - Piano particellare delle proprietà entro l'ambito di progetto;
- 13) PP1.v - PROGETTO URB. - Visure catastali;
- 14) PP2 - Ind. area oggetto di permuta;
- 15) F.v - Documentazione fotografica;
- 16) SA01 - STATO ATTUALE - Rilievo planoaltimetrico;
- 17) SA02 - STATO ATTUALE - Profili longitudinali e trasversali;
- 18) SA03 - STATO ATTUALE - Prospetti edifici esistenti;
- 19) PU01.v - PROGETTO URBANISTICO - Planimetria generale;
- 20) PU02.v - PROGETTO URBANISTICO – Distacchi;
- 21) PU03.v - PROGETTO URBANISTICO - Profili longitudinali e trasversali;
- 22) PU04.v - PROGETTO URBANISTICO - Tipi edilizi – piante, prospetti e sezioni;
- 23) PU05.v - PROGETTO URBANISTICO - Viste tridimensionali;
- 24) PU06.v - PROGETTO URBANISTICO - Pianta coperture – sistemazioni esterne;
- 25) PU07.v - PROGETTO URBANISTICO - Regime dei suoli a fine intervento;
- 26) PU08.v - PROGETTO URBANISTICO - Planim. generale – studio delle cond. insolazione;
- 27) SU01.v - PROGETTO URBANISTICO - Determinazione degli standard urbanistici;
- 28) PAI - PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - Fasce fluviali e zone a rischio

Progetto Strutturale

- 1) S1 - PROG ESEC-OP. DI URB. – progetto strutturale nuova scala in c.a.;
- 2) S2 - PROG ESEC-OP. DI URB. – progetto strutturale muro di contenimento in c.a. n°1;
- 3) S3 - PROG ESEC-OP. DI URB. – progetto strutturale muro di contenimento in c.a. n°2;
- 4) R01 - PROG ESEC-OP. DI URB. – relazione tecnica illustrativa;
- 5) R02 - PROG ESEC-OP. DI URB. – relazione di calcolo;
- 6) R03 - PROG ESEC-OP. DI URB. – relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- 7) R04 - PROG ESEC-OP. DI URB. – relazione sui materiali e dosature;
- 8) PM - PROG ESEC-OP. DI URB. – piano di manutenzione;
- 9) All.R02 - PROG ESEC-OP. DI URB. – allegato alla relazione di calcolo;

Piano della Sicurezza

- 1) PS01 - PROG ESEC-OP. DI URB. – piano di sicurezza e coordinamento;
- 2) PS02 - PROG ESEC-OP. DI URB. – analisi dei rischi;
- 3) PS03 - PROG ESEC-OP. DI URB. – layout di cantiere;
- 4) PS04 - PROG ESEC-OP. DI URB. – stima dei costi della sicurezza;
- 5) PS05 - PROG ESEC-OP. DI URB. – cronoprogramma dei lavori;
- 6) PS06 - PROG ESEC-OP. DI URB. – fascicolo dell'opera.

Progetto Definitivo/Esecutivo – Opere di Urbanizzazione

- 1) OV01 – RIEPILOGO MODIFICHE PREVISTE IN VARIANTE
- 2) OV02 – RIEPILOGO PRESCRIZIONI SOPRINTENDENZA
- 3) OU01.v - PROG ESEC-OP URB - Parcheggi, sistemazione esterna e del verde;
- 4) OU02.v - PROG ESEC-OP URB - Rete metanodotto-linee esist. e di prog-part. costruttivi;
- 5) OU03.v - PROG ESEC-OP URB - Rete acquedotto-linee esist. e di prog-part. Costruttivi;
- 6) OU04.v - PROG ESEC-OP URB - Rete di irrigazione-linee di progetto;
- 7) OU05.v - PROG ESEC-OP URB - Rete elettrica-linee esist. e di prog-part. costruttivi;
- 8) OU06.v - PROG ESEC-OP URB - Pubblica illumin.-linee esist. e di prog-part. costruttivi;
- 9) OU07.v - PROG ESEC-OP URB - Rete telefonica-linee esist. e di prog-part. costruttivi;
- 10)OU08.v - PROG ESEC-OP URB - Fogn. acque bianche-linee esist. e di prog-part. Costr. ;
- 11)OU09.v - PROG ESEC-OP URB - Fogn. acque bianche-profili di progetto;
- 12)OU10.v - PROG ESEC-OP URB - Fogn. acque b.-scaricatore di piena-profili di prog.;

- 13)OU11.v - PROG ESEC-OP URB - Fogn. acque bianche-scaricatore di piena-part. Costr. ;
- 14)OU12.v - PROG ESEC-OP URB - Fogn. acque nere-linee esist. e di prog-part. Costr. ;
- 15)OU13.v - PROG ESEC-OP URB - Prog. assetto Viario - sovrapp. S.A. e di Prog.;
- 16)OU14.v - PROG ESEC-OP URB - Prog. assetto Viario - tracciamenti stradali;
- 17)OU15.v - PROG ESEC-OP URB - Prog. assetto Viario - profili stradali;
- 18)OU16.v - PROG ESEC-OP URB - Prog. assetto Viario – particolari;
- 19)OU17.v - PROG ESEC-OP URB - Prog. assetto Viario - segnaletica oriz. e vert.;
- 20)OU18.v - PROG ESEC-OP URB - opere fuori comparto edificatorio
- 21)OU18a.v - PROG ESEC-OP URB - opere fuori comparto edificatorio-opere in c.a.
- 22)OU18b.v - PROG ESEC-OP URB – opere fuori comparto edificatorio, opere a scomputo

Relazioni e computi

- 1) R.v - PROG ESEC-OP URB – relazione illustrativa;
- 2) CME.v - PROG ESEC-OP URB – computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- 3) RS-ABN.v - PROG ESEC-OP URB - rel. tecnica - fognatura acque bianche e nere;
- 4) RS-RA.v - PROG ESEC-OP URB - rel. tecnica - rete acquedotto;
- 5) RS-RM.v - PROG ESEC-OP URB - rel. tecnica - rete metanodotto;
- 6) RS-RE.v - PROG ESEC-OP URB - rel. tecnica - rete elettrica;
- 7) RS-RT.v - PROG ESEC-OP URB - rel. tecnica - rete telefonica;
- 8) RS-ILL.v - PROG ESEC-OP URB - rel. tecnica - pubblica illuminazione;

Art. 4: Zonizzazione - Edificabilità del comparto

Gli indici di edificabilità del comparto urbanistico sono stabiliti dal P.R.G. vigente e rimarranno inalterati nella presente proposta di PRG in Variante.

Le eventuali varianti al PAIM sono disciplinate dalla L.R. n°1/2015 e dal R.R. n°2/2015.

L'edificazione dei corpi di fabbrica, sia per gli eventuali livelli interrati che per quelli fuori terra, dovrà avvenire entro la sagoma di massimo ingombro Tav.**PU02.v**.

Parimenti le aree destinate alle dotazioni territoriali e funzionali di cui alla R.R. n° 2/2015, necessarie per le attività previste dal presente Piano Attuativo, dovranno essere reperite all'interno del perimetro nuovo comparto edificatorio D1.

Nelle zone comprese entro il limite del PAIM potranno prevedersi aree per la viabilità, pubbliche e/o private, nonché aree a verde ed a parcheggio, pubbliche e/o private.

Potranno, inoltre, essere utilizzate per la realizzazione di attrezzature e manufatti di arredo poste a servizio delle attività pubbliche (info point, ticket centro fieristico, chioschi, attrezzature fisse del verde, pensiline di sosta del trasporto pubblico, collegamenti verticali costituiti da scale e rampe per disabili).

Art. 5: Opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto D1 è a carico del soggetto attuatore del piano.

Il progetto delle urbanizzazioni e delle sistemazioni degli spazi esterni di uso pubblico dovrà essere redatto in conformità ai contenuti del Piano e della convenzione urbanistica tra soggetto attuatore e Comune. La convenzione urbanistica e l'approvazione definitiva del Piano Attuativo costituiscono atto autorizzativo esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel piano stesso ai sensi del comma 6 art. 57 L.R. n°1/2015. L'effettivo avvio delle opere deve essere preceduto da comunicazione all'Amministrazione Comunale di inizio lavori secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 6: Ingombri e sagome degli edifici

1. Ai fini della valenza plani volumetrica del presente piano gli ingombri planimetrici dei vari corpi di fabbrica sono riportati nella Tav. **PU02.v**, le cui misure devono intendersi quali valori prescrittivi. Al di fuori di tali limiti è consentita la eventuale realizzazione delle coperture di percorsi pedonali, di elementi tecnologici ed impiantistici, quali canne fumarie, torri di ventilazione, o similari, nonché di elementi a sbalzo di uso diverso da quelli sopra descritti; è altresì consentita la realizzazione di eventuali manufatti e cabine di trasformazione elettrica, ed elementi tecnologici per le forniture di energia e servizi di rete. Sarà inoltre possibile realizzare elementi a quinta, con solo sviluppo lineare, di qualsiasi conformazione planimetrica (dritta, spezzata, curva, o loro combinazione), che non determinino superfici coperte aventi funzione di schermatura delle aree di carico-scarico e dei retro.
In riferimento alla capacità edificatoria del Comparto D1 si rinvia agli elaborati di piano attuativo **SU01.v** e **PU02.v**.
2. Non costituirà variante al presente piano la modifica della consistenza dei singoli edifici (superfici, volumi e caratteristiche costruttive di cui alla tavola **PU02.v**) nei limiti della superficie utile coperta complessiva di comparto e nei limiti delle superfici coperte di massimo ingombro. L'altezza massima degli edifici, da misurarsi come al successivo Art. 9, è fissata in ml 10,50 conformemente alle previsioni di P.R.G..
Potrà essere raggiunta l'altezza di 12,50 ml per elementi architettonici accessori quali schermature di impianti in copertura, pensiline, etc. e comunque per tutti gli elementi non costituenti volume urbanistico.
Eventuali interrati e seminterrati, avranno i medesimi ingombri massimi dei volumi fuori terra, come da elaborato **PU02.v**.
3. Le superfici delle coperture dei percorsi pedonali esterni, della piazza compresa tra i diversi corpi di fabbrica, nonché quelle di elementi a sbalzo quali tettoie, pensiline, elementi di gronda, o similari, non saranno computate nel calcolo della superficie utile coperta, secondo quanto previsto dal R.R. n°2/2015, art.17 comma 3, lett. e)
4. Sarà possibile realizzare elementi di arredo degli spazi esterni, quali gazebo e/o pergolati, con strutture di tipo provvisorio, in elementi di legno o di acciaio, con il solo limite della massima altezza, pari a 4 m, e delle distanze minime dai confini, pari a 5 m, come pure installare tensostrutture con altezza massima di 6 m e strutture di tipo precario, a carattere stagionale, quali tende ed ombrelloni finalizzati ad attività pubblicitarie. Gli elementi a carattere pubblicitario potranno essere fissi o mobili. In entrambi i casi potranno essere installati sia a terra, sia sugli immobili, ma comunque nel rispetto del vigente Regolamento comunale sulle insegne e del codice della strada per quanto attiene a quelle poste in prossimità viaria.
5. Sarà consentita l'installazione di impianti tecnologici in copertura quali, fotovoltaico, solare termico, pompe di calore, impianti di condizionamento, frigo alimentare e comunque di tutti gli impianti necessari al funzionamento delle attività e al rispetto delle norme vigenti (art. 114 comma 9 L.R. n°1/2015).

Art. 7: Atti abilitativi

Il presente progetto di P.A.I.M. contiene previsione planivolumetrica con indicazione delle geometrie degli edifici, delle tipologie costruttive e destinazioni d'uso, ai sensi dell'art.20 L.R. n°1/2004 e s.m.i. e dell'art.124 L.R. n°1/2015, pertanto l'edificazione potrà avvenire con procedura semplificata "S.C.I.A." purchè non si modifichino superfici, volumi, tipologie e destinazioni di cui alla tavola **PU02.v** (planivolumetrico), tavola SU01.v (standard) e tavola

PU04.v (tipologie) e con le modalità previste nell'art.21 comma 1 della L.R. n°1/2004. Nel caso in cui si intenda modificare le geometrie previste nel planivolume, pur nel rispetto dei limiti complessivi di superfici indicate nel presente piano alla tavola **PU02.v**, l'edificazione dovrà avvenire mediante richiesta di permesso a costruire di cui all'art.123 e/o art. 119 L.R. n°1/2015.

Art. 8: Distanze

Le distanze tra i vari corpi di fabbrica, tra gli stessi e le strade e/o i confini, sono stabilite dal PRG vigente e dal R.R. n°2/2015 art.23 e 24 ; quelle indicate nella Tav. **PU01.v** (planimetria generale) degli elaborati grafici sono da intendersi non vincolanti.

Art. 9: Quote altimetriche e altezze degli edifici

Le quote di imposta delle costruzioni e quelle delle sistemazioni esterne, riportate negli elaborati grafici, sono indicative, rimanendo però prescrittive le altezze massime e gli ingombri planimetrici massimi di cui al precedente Art. 6.

Le altezze massime degli edifici andranno misurate come previsto dal R.R. n°2/2015 art. 18.

Le quote altimetriche del terreno sono modificate in virtù delle necessità di messa in sicurezza idraulica e per esigenze di raccordo con la viabilità di contorno e/o di attraversamento in conformità a quanto previsto dall'art.10 del R.R. 2/2015.

La quota di imposta degli edifici non potrà avere un incremento superiore a cm 50 rispetto alla quota media di progetto della viabilità di prossimità che li fronteggia.

Art.10: Destinazioni d'uso

In conformità alla variante dell'Art. 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G., le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) attività produttive;
- b) attività produttive turistiche;
- c) attività commerciali;
- d) attività artigianali di servizio;
- e) attività di pubblico esercizio (ristoranti, bar, ecc.)
- f) attività direzionali;
- g) attività di pubblico intrattenimento (discoteca, bowling, sale giochi, ecc.)

Tutte le attività sopra indicate dovranno essere contenute nei limiti stabiliti dallo stesso Art. 23 delle N.T.A. di P.R.G. oggetto di variante.

Art.11: Tipologie e sistemi costruttivi degli edifici

L'attuazione degli interventi dovrà attenersi in via generale alle indicazioni tipologiche rappresentate negli elaborati Tav. **PU04.v** Tav. **PU05.v** che, tuttavia, potranno subire anche modifiche non sostanziali se ed in quanto motivate dai necessari approfondimenti progettuali che si attuano nella fase definitiva ed esecutiva degli edifici. A queste successive fasi è demandato il perfezionamento degli aspetti della qualità architettonica, degli aspetti strutturali e tecnici in genere: le eventuali modifiche non costituiscono variante allo strumento urbanistico attuativo.

I profili rappresentati nelle tavole grafiche non costituiscono un'indicazione prescrittiva descrittiva.

Sono consentite variazioni nella planimetria e negli alzati al fine di ottimizzarne le articolazioni in funzione delle attività ospitate purché non vengano alterati i principi normativi.

Art.12: Finiture esterne degli edifici

Valutato il complesso ed articolato contesto di inserimento dei manufatti, i quali dovranno necessariamente confrontarsi con presenze eterogenee per morfologia e caratteristiche d'uso, le presenti norme non fissano sostanziali limitazioni nell'uso dei materiali e delle finiture esterne, assumendo come unico e prioritario elemento guida delle scelte quello del perseguimento della qualità architettonica e della coerenza tra le parti costituenti di tutto l'insediamento.

La definizione dei materiali è demandata ai progetti esecutivi.

In ottemperanza a quanto disposto dalla Determina Dirigenziale N. 9847 del 28/11/2014 del Servizio Valutazioni Ambientali della Regione Umbria le coperture, nella parte superiore avranno finitura opaca, non riflettente, ed inoltre si dovrà evitare l'utilizzo di colori molto chiari.

Art.13: Sistemazione e Arredo degli spazi esterni

Nell'ambito delle diverse destinazioni delle singole aree è consentito l'arredo degli spazi liberi, anche in forma temporanea, con l'inserimento di elementi funzionali per consentire un regolare uso degli spazi, la collocazione di oggetti di abbellimento e di divertimento, l'apposizione di elementi di arredo fisso come fontane, panchine, fioriere, aiuole, elementi di supporto per l'informazione, attrezzature per promozioni commerciali ed animazioni di spettacolo, tavoli, cestini rifiuti e di tutti gli elementi accessori utili alla fruizione dello spazio urbano.

E' inoltre consentita la collocazione di totem pubblicitari delle attività in esercizio nelle posizioni indicate in progetto di altezza massima 6 m (vedi tav. **PU06.v**), nonché insegne da collocarsi a parete, copertura o su infissi (vetrofanie) nelle dimensioni normativamente consentite.

L'installazione di mezzi pubblicitari dovrà comunque avvenire secondo quanto stabilito dal "Regolamento per insegne e mezzi pubblicitari" del comune di Bastia Umbra.

Gli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati (piazza, marciapiedi, percorsi) saranno pavimentati in materiale lapideo naturale o artificiale ed adeguatamente separati con cordoli smussati dalle porzioni a servizio della viabilità carrabile, che potrà essere in asfalto. Gli stalli di parcheggio dovranno essere realizzati con elementi drenanti.

La sistemazione generale a verde (sia pubblico che privato di uso pubblico) dovrà essere realizzata su un progetto specifico, con vegetazione adeguata al sito fortemente caratterizzato per la presenza dell'area fluviale del Chiascio, per la prossimità al contesto urbano, per la qualità edilizia del comparto, e per la consistente dotazione di parcheggi di uso pubblico da arredare con essenze idonee, prevalentemente autoctone o naturalizzate.

Relativamente al collegamento verticale pedonale tra l'area D1 e la via Moncioveta, lo stesso avverrà mediante scale e rampe per disabili.

L'indicazione di progetto è da ritenersi non vincolante.

Art.14: Norme finali

- I manufatti per gli impianti tecnologici dovranno essere inseriti, per ubicazione e consistenza, nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- Il progetto delle opere di urbanizzazione e quello dei singoli edifici, anche se realizzati per stralci, dovranno contenere lo studio del clima acustico.
- Eventuali rinvenimenti di elementi di presumibile interesse architettonico, storico- artistico o archeologico durante la esecuzione delle opere dovranno tempestivamente essere segnalati alla Soprintendenza competente per territorio, ciò comportando la temporanea sospensione dei lavori fino all'ottenimento del provvedimento che ne riabiliti la ripresa.
- Variazioni al presente Piano e alle relative opere di Urbanizzazione si attueranno in conformità all'Art. 103 del R.R. n°2/2015.