



COMUNE di GUBBIO

PIANO ATTUATIVO N. 24 MACROAREA DI GUBBIO EST

(ex scheda norma 03 macroarea di Gubbio Est)



Proprietà **G.M.F. GRANDI MAGAZZINI FIORONI S.P.A**

PROGETTO:

Andrea SPICCALLUNTO Architetto

Emanuele TINI Architetto

Marco ROSATELLI Geometra

N.T.A. DEL PIANO ATTUATIVO

R06

Data	Aggiornamento	Resp.	RIF. 11_24
Maggio 2014	--	AS	File: 11_24 PA-ES R06_00

MDAlab

J. Cherubini - A. Spiccallunto - E. Tini Architetti Associati

Via Don Minzoni 05
06055 - Marsciano - Perugia
Tel. +39.075.87.48.175 Fax +39.075.80.84.187
www.mdalab.it - info@mdalab.it



STUDIO TECNICO M.QUADRO

Geom. Rosatelli Marco
Geom. Susta Mirco

Via Roma 71
06083 - Bastia Umbra - Perugia
Tel. e Fax. +39.075.80.11.917
rosatelli.marco@libero.it

Art. 1 Finalità

Le presenti Norme Tecniche integrano le norme generali del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale e precisano gli elaborati costitutivi del Piano Attuativo per l'area sita in Loc. Gubbio Est nel comune di Gubbio (PG) e censito al N.C.T., Comune di Gubbio, al foglio 227 part. 155, individuando la distribuzione dei lotti, le aree da cedere e prevedendo l'organizzazione degli spazi per parcheggi e aree a verde.

Art. 2 Elementi del Piano Attuativo

Costituiscono elementi del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

GENERALI

EE	Elenco Elaborati
R00	Stralcio PRG parte strutturale ed operativa
R01	Indagine fotografica
R02	Relazione tecnico-illustrativa
R03	Viste del modello tridimensionale
R04	Relazione Paesaggistica
R05	Attestazione di conformità
R06	N.T.A. del Piano Attuativo
R07	Schema di convenzione
R08	Relazione Geologico-Idrogeologica-Sismica-Tecnica
R09	Analisi sismica mediante approccio approfondimento di livello 2
R10	Relazione di Incidenza ed Impatto Commerciale
R11	Relazione Tecnica rete smaltimento acque meteoriche

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA PROCEDURA DI VAS

Rapporto Preliminare Ambientale

QE	Quadro Economico
CME	Computo metrico estimativo
EP01	Elenco Prezzi

EP02	Analisi Prezzi Aggiuntivi
EP03	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
D01	Documentazione: <ul style="list-style-type: none"> - Visure catastali ed estratto di mappa - Documenti in corso di validità - Determina del Settore Urb. Pian. Amb. n. 2 del 10/01/2012

ARCHITETTONICO

Inquadramento urbanistico

TAV. 01	Inquadramento urbanistico	varie
Stato attuale		
TAV. 02	Rilievo Planialtimetrico	1:500
TAV. 03	Profili	1:500
Progetto		
TAV. 04	Planimetria generale	varie
TAV. 05	Profili	1:500
TAV. 06	<u>Tipo edilizio 01</u> Piano Terra	1:200
TAV. 07	<u>Tipo edilizio 01</u> Piano Primo	1:200
TAV. 08	<u>Tipo edilizio 01</u> Profili e Sezioni	1:200
TAV. 09	<u>Tipo edilizio 02</u> Piante	1:200
TAV. 10	<u>Tipo edilizio 02</u> Profili e Sezioni	1:200
TAV. 11	Planimetria generale Standard	1:500
TAV. 12	Destinazioni uso delle parti scoperte	1:500
TAV. 13	Aree da Cedere alla P.A.	1:500
TAV. 14	Condizione di insolazione degli edifici	---

Urbanizzazioni

TAV. 15	Schema impianti a rete (Elettrica-P.I.-Telefono)	varie
TAV. 16	Schema impianti a rete (Reti smaltimento meteoriche)	varie
TAV. 17	Schema impianti a rete (Reti smaltimento meteoriche - profili)	varie
TAV. 18	Schema impianti a rete (Reti Idrica - Fognatura - Gas)	varie
TAV. 19	Schema impianti a rete (recupero acque meteoriche)	varie
TAV. 20	sezioni stradali schemi superamento delle barriere arch. particolari costruttivi ooou primaria	varie

Art. 3 Modalità d'attuazione

Il piano definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree pubbliche e private, la tipologia e la volumetria degli edifici. Tutti gli interventi edilizi di attuazione delle aree destinate all'edificazione sono eseguibili previo rilascio di idonea autorizzazione edilizia sulla scorta dei progetti relativi ad ogni singolo lotto o ad entrambi i lotti. In essi dovranno essere indicate le quote di riferimento, le tipologie edilizie da definirsi in base agli indirizzi contenuti nel piano, le recinzioni, gli accessi, le sistemazioni esterne ed i parcheggi privati. Ai progetti ed all'esecuzione dei lavori attinenti le attrezzature pubbliche previste nel piano provvederanno i lottizzanti, a scemuto degli oneri. A tale proposito, per quanto non espressamente precisato valgono le procedure vigenti.

Art. 4 – Norme di edificazione

L'edificazione all'interno dei singoli lotti dovrà rispettare gli indici urbanistico-edilizi, nonché i parametri ecologici, di cui alla tabella allegata alla planimetria di progetto (TAV.11).

Gli ingombri dei fabbricati riportati nella planimetria generale del presente piano debbono ritenersi puramente indicativi, così come gli accessi ai lotti, siano essi carrabili o pedonali; è altresì consentito modificare la sagoma e l'ingombro degli edifici nel rispetto delle distanze dai confini e nei limiti della sagoma di massimo ingombro come definita nella Tav. 4, si potranno realizzare sporgenze, rientranze od oggetti; Tutto ciò che comunque concorre alla definizione degli edifici dovrà essere progettato in modo da configurare un'immagine architettonica unitaria e significativa.

Art. 5 Destinazioni d'uso delle parti scoperte – standard urbanistici

La Tavola 12 del Piano Attuativo precisa le destinazioni d'uso delle parti scoperte sia pubbliche che private. Essa disciplina gli spazi per la circolazione veicolare e quelli per la circolazione pedonale, gli spazi destinati a parcheggio pubblico e quelli destinati a parcheggio privato di uso pubblico, gli spazi destinati a verde pubblico e quelli destinati a verde privato.

La Tavola 20 indica altresì i materiali d'uso per le pavimentazioni delle aree di sosta, al fine di garantire sia la funzionalità d'uso che il rispetto dei criteri di permeabilità dei suoli, nonché la dotazione degli standard che è specificata nelle tabelle relative.

La superficie a verde pubblico verrà attrezzata con percorsi pedonali realizzati con materiali permeabili.

Le superfici a verde privato saranno sistemate con percorsi carrabili e pedonali necessari per permettere l'accesso agli edifici e con spazi pavimentati con materiali permeabili, e spazi verdi con prato naturale sul quale saranno piantati arbusti ed alberature da scegliere tra le specie autoctone presenti nell'abaco del P.T.C.P.. E' consentita la realizzazione di pertinenze e di arredo da giardino nei limiti indicati dal regolamento edilizio vigente.

Art. 6 Destinazioni d'uso degli interventi

Le Tavole 6, 7, 8, 9 e 10 illustrano i tipi edilizi e le destinazioni d'uso degli interventi ai vari livelli.

Art. 7 Altezza degli interventi

Nelle Tavole 5, 7 e 9 sono indicati i profili delle costruzioni ed il numero dei piani assegnati agli interventi, fermo restando che l'altezza massima di tali costruzioni non potrà mai essere superiore a ml 9,00.

Art. 8 Limiti regolatori

I limiti regolatori di progetto indicati nella Tavola 4 devono essere osservati in fase di attuazione del piano; le quote di spiccato indicate nella Tavola 5 potranno essere variate in sede di progetto esecutivo finalizzate ad un miglior inserimento dei volumi da realizzare.

Art. 9 Prescrizioni sulle tipologie e sui materiali d'uso

Le Tavole 6, 7, 8, 9 e 10 specificano le tipologie edilizie relative alle diverse destinazioni d'uso ed alla natura dei singoli interventi.

I materiali di finitura saranno compatibili con quelli già presenti in zona e integrati con altri di carattere contemporaneo.

Pertanto i materiali di finitura utilizzati per la realizzazione degli interventi saranno:

- intonaco, metallo, vetro, cls tinteggiato, elementi in cotto o in ceramica;
- legno verniciato e/o alluminio o PVC per gli infissi esterni;
- elementi in laterizio, cls o pannelli in metallo non riflettenti per coperture a falde
- mattonelle in cls, ghiaino, pannelli in metallo non riflettenti o "tetto verde" per le coperture piane;
- è consentita la realizzazione di pensiline e tettoie, aperte su tre lati;
- prato e prato alberato, ghiaino e terra per gli spazi verdi e i percorsi pedonali interni ad essi.

Art. 10 Alberature

Negli spazi a verde pubblico e privato, nelle aree destinate a parcheggio, dovranno essere impiantate alberature di specie autoctona e specie arbustive nelle quantità specificate nelle tavole di progetto.

Le alberature saranno messe a dimora con sesto di impianto lineare lungo le viabilità ed i parcheggi, e con sesto irregolare negli spazi verdi, seguendo le indicazioni grafiche contenute nel Piano Attuativo.

Lo standard riguardante l'impianto di alberature autoctone e di essenze arbustive (100 alberi) deve essere soddisfatto in parte nella zona a verde attrezzato, in parte all'interno dei singoli lotti ed in parte nella zona a parcheggi pubblici.

Art. 11 Recinzioni ed accessi carrabili

Le recinzioni dei lotti edificabili potranno essere realizzate:

- la recinzione deve garantire la continuità e l'omogeneità di materiali e delle altezze della zona. Può essere realizzata una recinzione di tipo misto: "trasparente" ed "opaca", comunque di disegno semplice.

Gli accessi carrabili dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale secondo le prescrizioni del codice della strada, al fine di tutelare la sicurezza della circolazione.

Art. 12 Parametri Urbanistici

PRESCRIZIONI SCHEDA NORMA		DI PROGETTO	
Area concentrazione diritti edificatori d'ambito (ACEA)	6.000,00 mq	5.600,00 mq	
Spazi pubblici attrezzati a parco	1.188,95 mq	2.213,00 mq	
Parcheggi (privati di uso pubblico + pubblici)	6.492,17 mq	6.502,00 mq	
Area da cedere [1]	3.200,00 mq	3.200,00 mq	
Area a verde privato ecologico (VPE)	0,00 mq		
Area a verde pertinenziale (VP)	0,00 mq		

SUC-URB DA ATTRIBUIRE ALLE DIVERSE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

- SUC-Urb commerciale da 0 mq a 2.958,94 mq.[2] Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1, M2 minori, M2 maggiori), per il settore non alimentare;	
- SUC-Urb per servizi da 0 mq a 2.358,12 mq;	
- SUC-Urb produttiva da 0 mq a 2.545,24 mq. [2] Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1, Pa4.	

PARAMETRI ECOLOGICI - VARIANTE		RICHIESTI	DI PROGETTO	
indice min di permeabilità (IP)	40% di SF libera da costruzioni [3]	6.231,57 mq	6.961,50 mq	
Densità Arborea (DA)	1/40 mq di ACEA libera	10 alb	100 alb	
Densità Arbustiva (Da)	2/70 mq di ACEA libera	12 arb	50 arb	

Per quanto concerne le verifiche degli standard di cui sopra si vedano le tabelle delle Tavole 11, 12 e 13.

Art. 13 Individuazione dei lotti

Il piano prevede l'individuazione di 2 lotti caratterizzati dalle seguenti superfici:

N. lotti	Superficie Fondiaria	SUC ammissibile
LOTTO 01 (Sf 01)	12.020,00 mq	5.600,00 mq
LOTTO 02 (Sf 02)	3.824,00 mq	2.263,12 mq
	15.844,00 mq	7.863,12 mq

per le destinazioni ammissibili si rimanda alle Tavole 6, 9 e 11.

Art. 14 Norme non specificate

Per quanto non contenuto e regolamentato dalle presenti N.T.A., valgono le norme dettate dallo strumento urbanistico e dal Regolamento Edilizio vigenti.

Marsciano, Maggio 2014

Il Tecnico

Andrea Spiccallunto Architetto
