

# Elab. "B"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**OGGETTO DEI LAVORI:** VARIANTE  
 "Piano Attuativo n.04 – Macroarea di Ferratelle"

**COMMITTENTE:** Dott.ssa Delia Maria di Pietrantonio ed altri

**LOCALITA':** Gubbio (PG), Via Perugia

I Tecnici  
 Ing. Michela Ragni  
 Arch. Simone Ragni



Documento	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
SR1231RA13.01	10/06/2020	Emissione	s.r.	m.r.	s.r.
SR1231RA13.02	16/07/2020	Modifica parcheggi e aree verdi stralcio "B"	s.r.	m.r.	s.r.
SR1231RA13.03	27/01/2021	Modifica parcheggi e aree verdi stralcio "B"	s.r.	m.r.	s.r.

## **Capo I Generalità**

Art. 1 – Ambito di applicazione .....	4
Art. 2 – Norme generali.....	4
Art. 3 – Obiettivi.....	4
Art. 4 – Elaborati.....	5

## **Capo II Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici**

Art. 5 – Superficie territoriale.....	6
Art. 6 – Superficie fondiaria.....	6
Art. 7 – Area di sedime.....	6
Art. 8 – Perimetro di un edificio.....	6
Art. 9 – Quota di spiccato.....	6
Art. 10 – Linea di spiccato.....	6
Art. 11 – Superficie utile coperta.....	6
Art. 12 – Altezza di un edificio.....	6
Art. 13 - Altezza di una facciata di un edificio.....	7
Art. 14 – Altezza utile di un piano o di un locale di un edificio.....	7
Art. 15 – Opere pertinenziali.....	7
Art. 16 – Distanze tra edifici.....	7
Art. 17 – Distanze dai confini.....	7
Art. 18 – Distanze dalle strade.....	7
Art. 19 – Caratteristiche dimensionali degli spazi di sosta, parcheggi e marciapiedi.....	7
Art. 20 – Coefficiente di conversione volumetrica.....	8
Art. 21 – Superficie permeabile e superficie impermeabile.....	8
Art. 22 – Permeabilità dei suoli.....	8

### **Capo III**

#### **Disciplina del Piano Attuativo**

Art. 23 – Norme generali.....	9
Art. 24 – Indicazioni urbanistiche.....	9
Art. 25 – Tipologie edilizie.....	9
Art. 26 – Caratteristiche dimensionali dell’ambito.....	10
Art. 27 – Caratteristiche dimensionali e destinazioni d’uso di ogni Sf.....	10
Art. 28 – Distanze e ambito di variabilità della forma planimetrica.....	11
Art. 29 – Viabilità veicolare e parcheggi.....	11
Art. 30 – Verde pubblico.....	12
Art. 31 – Abbattimento delle barriere architettoniche.....	12

### **Capo IV**

#### **Disciplina delle opere di urbanizzazione primaria**

Si rimanda alle N.T.A. esistenti.....	13
---------------------------------------	----

### **Capo V**

#### **Disciplina dell’edificazione**

Si rimanda alle N.T.A. esistenti.....	14
---------------------------------------	----

## **Capo I Generalità**

### **Art. 1**

#### ***Ambito di applicazione***

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano, nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, l'urbanizzazione e l'edificazione dell'area classificata come "Piano Attuativo n.04 – Macroarea di Ferratelle".

2. Le aree di cui al comma 1, perimetrare negli elaborati grafici, sono censite al N.C.T. al foglio 227, particelle 593, 1710, 4210, 4211, 4212, 4213, 4214, 4215, 4216, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4230, 4232, 4233, 4235, 4236, 4237/r, 4238, 4239, 4240, 4241/r, 4242, 4243, 4244, 4245/r, 4246, 4247, 4248, 4249/r.

### **Art. 2**

#### ***Norme generali***

1. Per quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione devono essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, e, comunque, le normative vigenti.

2. Deve essere applicato quanto previsto nella "Carta delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici" e nel "Piano di classificazione in zone acustiche", che costituiscono, rispettivamente, gli allegati A e B al Piano Regolatore Generale, parte operativa.

3. La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 deve essere applicata, per quanto applicabile, in sede di perfezionamento dei titoli abilitativi.

### **Art. 3**

#### ***Obiettivi***

1. Il "Piano Attuativo n.04 – Macroarea di Ferratelle" considera l'ambiente naturale come risorsa limitata e quindi oggetto di salvaguardia, privilegiando le condizioni di salute dei suoi abitanti.

2. Il "Piano Attuativo n.04 – Macroarea di Ferratelle", adottando materiali, tecniche e sistemi a basso impatto ambientale ed ecologici, permette di realizzare ambienti interni salubri ed organismi edilizi la cui costruzione, manutenzione e gestione comportino basso uso di risorse non rinnovabili e di materiali non riciclabili, anche attraverso l'uso di soluzioni informatiche ed elettroniche volte a ridurre al minimo il consumo energetico.

3. Il "Piano Attuativo n.04 – Macroarea di Ferratelle" prevede la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale ed in parte commerciale di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi.

**Art. 4**  
***Elaborati***

La variante al Piano Attuativo è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. A: Relazione tecnico – urbanistica;
- Elab. B: Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab. D: Piano particellare – planimetria;
- Elab. E: Piano particellare – elenco ditte;
- Elab. N: Documentazione fotografica;
- Tav. Pa01: Sintesi delle previsioni urbanistiche e tecniche;
- Tav. Pa02: Piano quotato e sezioni terreno - stato attuale;
- Tav. Pa03: Piano quotato e sezioni terreno - stato trasformato;
- Tav. Pa04: Planivolumetrico;
- Tav. Pa05: Planimetria generale;
- Tav. Pa06: Planimetria della condizione di insolazione degli insediamenti e degli edifici;
- Tav. Pa07: Planimetria della viabilità veicolare, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, degli spazi pubblici di quartieri attrezzati a verde e particolari costruttivi;
- Tav. Pa08: Planimetria della rete idrica e particolari costruttivi;
- Tav. Pa09: Planimetria del sistema fognario e particolari costruttivi;
- Tav. Pa10: Planimetria della rete di adduzione dell'energia elettrica e particolari costruttivi;
- Tav. Pa11: Planimetria della rete di adduzione del metano e particolari costruttivi;
- Tav. Pa12: Planimetria della rete telefonica e particolari costruttivi;
- Tav. Pa13: Planimetria dell'impianto di illuminazione pubblica e particolari costruttivi;
- Tav. Pa14: Planimetria con individuazione dell'arredo urbano e particolari costruttivi.

## **Capo II** **Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici**

### **Art. 5** ***Superficie territoriale***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 2, comma 1.

### **Art. 6** ***Superficie fondiaria***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 5, comma 1.

### **Art. 7** ***Area di sedime***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 7, commi 1 e 2.

### **Art. 8** ***Perimetro di un edificio***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 9, comma 1.

### **Art. 9** ***Quota di spiccato***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 10, commi 1 e 2.

### **Art. 10** ***Linea di spiccato***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 11, comma 1.

### **Art. 11** ***Superficie utile coperta***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 17, comma 1, lettere a), b) e c); comma 3, lettere da a) a n), commi 5, 7, 8, 9 e 10.

### **Art. 12** ***Altezza di un edificio***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 18, commi 1, 2 e 3.

### **Art. 13**

#### ***Altezza di una facciata di un edificio***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 19, commi 1, 2 e 3.

### **Art. 14**

#### ***Altezza utile di un piano o di un locale di un edificio***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 20, commi 1, 2 e 3.

### **Art. 15**

#### ***Opere pertinenziali***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 21, commi 1, 2, 3, 4 e 6.

### **Art. 16**

#### ***Distanze tra edifici***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 23, commi 1, 2, 4, 6 e 8.

### **Art. 17**

#### ***Distanze dai confini***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 24, commi 1, 2, 3, 4, 6 e 7.

### **Art. 18**

#### ***Distanze dalle strade***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 25, commi 1, 2 e 3.

### **Art. 19**

#### ***Caratteristiche dimensionali degli spazi di sosta, parcheggi e marciapiedi***

1. Per spazi di sosta o di parcheggio si intende la superficie dell'area destinata alla sosta degli autoveicoli con esclusione di una quota pari al 30% della superficie delle corsie di distribuzione. L'area di sosta deve avere una dimensione minima di 2,50 m per 5,50 m. Le corsie di manovra devono avere una dimensione minima pari a 3,50 m e 6,00 m, rispettivamente per la sosta longitudinale e perpendicolare al bordo della carreggiata, ferme restando le normative in materia di prevenzione incendi. La corsia di manovra deve essere resa indipendente dalle sedi stradali extraurbane ed urbane di scorrimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma devono essere applicate le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e ss. mm. e ii..

2. La larghezza dei marciapiedi di pertinenza delle strade, delle aree di sosta o dei parcheggi non può essere inferiore a 1,50 m, liberi da qualsiasi ostacolo.

**Art. 20**  
***Coefficiente di conversione volumetrica***

Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in mq della Suc per ottenere il valore in mc di un edificio è stabilito pari a 3.

**Art. 21**  
***Superficie permeabile e superficie impermeabile***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 8, commi 1, 2 e 3.

**Art. 22**  
***Permeabilità dei suoli***

Deve essere applicata la definizione descritta all'interno del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 e ss. mm. e ii. all'art. 33, comma 1.



**Capo III**  
**Disciplina del Piano Attuativo**

**Art. 23**  
***Norme generali***

1. La presente Piano Attuativo è stato redatto in conformità alle normative vigenti.
2. Il contenuto dei seguenti elaborati ha valore prescrittivo:
  - Elab. A: Relazione tecnico – urbanistica;
  - Elab. B: Norme Tecniche di Attuazione;
  - Tav. Pa02: Piano quotato e sezioni terreno - stato attuale;
  - Tav. Pa03: Piano quotato e sezioni terreno - stato trasformato;
  - Tav. Pa04: Planivolumetrico;
  - Tav. Pa05: Planimetria generale;
  - Tav.Pa14: Planimetria con individuazione dell'arredo urbano e particolari costruttivi.
3. La validità del presente Piano Attuativo è di anni 10, a partire dalla data di approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale in data 15/02/2016.

**Art. 24**  
***Indicazioni urbanistiche***

1. Negli elaborati del Piano Attuativo, di cui all'art. 4, tra l'altro, sono indicati:
  - il limite del piano attuativo;
  - la superficie fondiaria (Sf);
  - la superficie utile coperta (Suc);
  - l'altezza degli edifici (Ae);
  - la quota di spiccato (Qs);
  - l'individuazione planimetrica degli edifici;
  - l'ambito di variabilità della forma planimetrica;
  - la viabilità veicolare;
  - i parcheggi;
  - il verde pubblico;

**Art. 25**  
***Tipologie edilizie***

1. Le tipologie edilizie previste sono:

A' - edifici mono o plurifamiliari, con uno o più alloggi disposti in orizzontale e/o in

verticale su uno o due piani;

- Suc: quanto riportato nella tabella di cui all'art. 27;
- Ae: 6,50 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: 2;
- piani interrati e/o seminterrati: ammessi;
- utilizzazione dei piani interrati e/o seminterrati: garages, fondi, cantine, w.c., locali tecnologici;

A'' - edificio commerciale;

- Suc: 790,00 mq;
- Ae: 4,50 m;
- piani seminterrati: ammessi con destinazione a parcheggi e/o pertinenze;
- piani interrati: ammessi con destinazione a parcheggi e/o pertinenze;
- numero massimo piani fuori terra: 1.

3. I piani interrati e/o seminterrati possono essere estesi fino alla perimetrazione dell'ambito di variabilità dei piani soprastanti individuata nella planimetria generale Tav. Pa05 e possono essere realizzati solo subordinando l'approvazione del progetto all'assunzione, da parte del titolare della proprietà, delle responsabilità e degli oneri per l'immissione in fognatura degli scarichi derivanti dalla quota di calpestio del piano seminterrato e/o interrato.

#### **Art. 26**

##### ***Caratteristiche dimensionali dell'ambito***

1. Il Piano Attuativo prevede le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a. St dell'ambito: 16.687,13 mq;
- b. Sf complessiva: 5.833,77 mq;
- c. Suc complessiva: 3.172,00 mq;
- d. Area parcheggi di uso pubblico: 1.908,12 mq;
- e. Spazi pubblici attrezzati a verde: 1.184,27 mq;
- f. Area da cedere: 5.892,89 mq; (già ceduti al Comune 5.958,00 mq)
- g. Superficie permeabile: 9.666,39 mq;
- h. Suc attribuita alle diverse destinazioni d'uso:
  - 0÷2.382,00 mq con destinazione d'uso A1;
  - 0÷790,00 mq con destinazione d'uso C1 comprese piccole strutture del settore alimentare fino ad un massimo di quattro, C2 (M1) per il settore non alimentare.

#### **Art. 27**

##### ***Caratteristiche dimensionali e destinazioni d'uso di ogni Sf***

1. Le caratteristiche dimensionali, le destinazioni d'uso e le superfici permeabili di ogni Sf sono quelle riportate nella seguente tabella:

Sf	Sf	Suc	Ae	A1	C1,C2 (M1)
n.	mq	mq	m	mq	mq
1	1.111,11	499,00	6,50	499,00	0,00
2	323,88	153,00	6,50	153,00	0,00
3	323,74	153,00	6,50	153,00	0,00
4	323,53	193,00	6,50	193,00	0,00
5	323,52	193,00	6,50	193,00	0,00
6	323,22	193,00	6,50	193,00	0,00
7	323,56	193,00	6,50	193,00	0,00
8	323,07	153,00	6,50	153,00	0,00
9	319,98	153,00	6,50	153,00	0,00
10	872,84	499,00	6,50	499,00	0,00
11	1.265,32	790,00	4,50	0,00	790,00
<b>Tot.</b>	<b>5.833,77</b>	<b>3.172,00</b>	-	<b>2.382,00</b>	<b>790,00</b>

1. Per tutti gli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le seguenti categorie di intervento: NC, SP1, SP2, SP3, SP4 e OP.
2. Gli usi e le attrezzature ammesse nelle aree di pertinenza degli edifici sono: Su1, Su2, Su3, Su5.

#### **Art. 28**

##### ***Distanze e ambito di variabilità della forma planimetrica***

1. L'edificio, rispetto al confine della St, deve rispettare le De, le Dc e le Ds; ai corpi di fabbrica appartenenti allo stesso edificio progettato unitariamente non si applica la De.
2. Sono ammesse articolazioni planimetriche dell'edificio all'interno dell'ambito di variabilità della forma planimetrica degli edifici individuata nella planimetria generale Tav. Pa05, fermo restando la Suc massima ammissibile che può essere distribuita anche su un solo livello.

#### **Art. 29**

##### ***Viabilità veicolare e parcheggi***

1. La viabilità interna all'ambito è prevista a doppio senso di circolazione.
2. L'accesso carrabile alla Sf deve avvenire dalla viabilità di cui al comma 1, e non deve mai interferire con le aree per parcheggi e per spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde. Non sono previste limitazioni nel numero degli accessi.
3. Le aree per parcheggi, comprese le corsie di manovra hanno una superficie complessiva di 1.908,12 mq, calcolati ai fini del rispetto delle aree per standard urbanistici.

4. Sono previsti n. 4 parcheggi, di larghezza non inferiore a m 3,50, da riservarsi agli eventuali veicoli al servizio di soggetti diversamente abili, nel rispetto del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 e ss. mm. e ii..

**Art. 30**  
***Verde pubblico***

1. Le aree per verde pubblico devono essere trattate prevalentemente a prato. Possono essere realizzate anche attrezzature per il gioco, lo sport e l'attività all'aria aperta, posizionate panchine, elementi di arredo e cestini per la raccolta dei rifiuti.

2. Nelle aree a verde pubblico devono essere rispettati i seguenti parametri ecologici:

- DA: 1/40 mq;

- DAr: 2/70 mq.

3. Il verde pubblico ha una superficie complessiva di 1.184,27 mq.

**Art. 31**  
***Abbattimento delle barriere architettoniche***

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere facilmente percorribili, di dimensioni adeguate e con pendenza inferiore all'8%.

**Capo IV**  
**Disciplina delle opere di urbanizzazione primaria**

**VALGONO LE NORME INDICATE ALL'INTERNO DELLE N.T.A.  
ALLEGATE AL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIO APPROVATO CON  
D.C.C. N. 15 DEL 16/02/2016**

**Capo V**  
**Disciplina dell'edificazione**

**VALGONO LE NORME INDICATE ALL'INTERNO DELLE N.T.A.  
ALLEGATE AL PIANO ATTUATIVO ORIGINARIO APPROVATO CON  
D.C.C. N. 15 DEL 16/02/2016**