

# Comune di Acquasparta



## PIANO ATTUATIVO di iniziativa privata

Attuazione **Comparto Y (gamma)** - zone per interventi di  
riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico.  
**Realizzazione di un Insediamiento**  
**Residenziale - Servizi - Commerciale - Direzionale**

Rif. Cat.li :

Immobili ed aree  
censite al Fg. 41  
P.lle 632,741,743

Località:

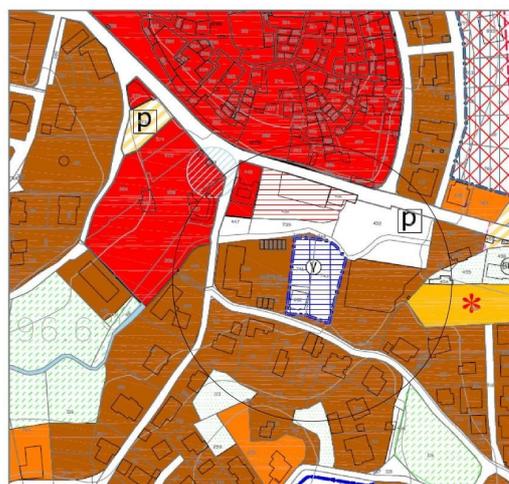
ACQUASPARTA Via G.Garibaldi n.° 38A

Proprietario:

Sig. SAVERI MARCO

oggetto:

**Norme Tecniche di Attuazione  
- elaborato D -**



Aggiornamenti

1  
2

● architettonico  
strutturale  
impianti

scala:

tav.:

progetto:

Arch. Stefano Cardinali

direttore lavori:

impianti:

Strutture:

geologo:  
Geol. Stefano Liti

collaboratori:

Des. Guido Morichetti

in data:



il Proprietario

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1**

(Definizione ambito)

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata delle aree classificate come F1 - Zone per interventi di riqualificazione urbana di notevole interesse urbanistico - Comparto "Y"(gamma), individuate dal vigente P.R.G. art. 40 delle N.T.A. – P.O. Comune di Acquasparta, identificate catastalmente al foglio n. 41 particelle n. 632, 741, 743 di proprietà del Sig. Marco Saveri.

### **Art. 2**

(Elaborati)

Oltre alle presenti Norme di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo di iniziativa privata i seguenti elaborati:

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

1. ELABORATO GRAFICO 1: Inquadramento Territoriale - Stato di fatto
2. ELABORATO GRAFICO 1a: Calcolo dotazioni territoriali - parcheggi
3. ELABORATO GRAFICO 2: Sistemazione Urbanistica
4. ELABORATO GRAFICO 3a: Inquadramento dell'area e Schemi Tipologici
5. ELABORATO GRAFICO 3b: Inquadramento dell'area e Schemi Tipologici
6. ELABORATO GRAFICO 4a: Sistem. urbanistica – Planivolumetrico e Ipotesi Progettuali
7. ELABORATO GRAFICO 4b: Sistem. urbanistica – Planivolumetrico e Ipotesi Progettuali
8. ELABORATO GRAFICO 5: Sostenibilità Ambientale – Carta del Sole e Verica di Irraggiamento
9. ELABORATO GRAFICO 6: Sostenibilità Ambientale – Aree permeabili e Coefficienti di Permeabilità
10. ELABORATO GRAFICO 7: Sostenibilità Ambientale – Schemi Impianti a Rete /1
11. ELABORATO GRAFICO 8: Sostenibilità Ambientale – Schemi Impianti a Rete /2
12. ELABORATO A: Relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica
13. ELABORATO B: Dichiarazione di conformità Piano Attuativo
14. ELABORATO C: Fascicolo delle proprietà
15. ELABORATO D: Norme tecniche di attuazione
16. ELABORATO E: Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione
17. ELABORATO F: Rapporto ambientale
18. ELABORATO G: Relazione geologica
19. ELABORATO H: Valutazione previsionale del clima acustico
20. ELABORATO I: Schema di Convenzione
21. ELABORATO L: Pareri tecnici preliminari

### **Art. 3**

(Norme generali)

Il Piano è disciplinato dalle seguenti Norme, dalle indicazioni prescrittive degli elaborati grafici di cui al precedente art. 2, dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, nonché dalla legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 4**

(Destinazione delle aree)

Il Piano è finalizzato alla realizzazione di un insediamento Residenziale – Servizi – Commerciale - Direzionale e si rende necessario preliminarmente per la trasformazione urbanistica dell'area.

Così come esplicitato nella scheda di dettaglio, in cui è evidenziato il modo di attuazione degli interventi ammissibili e i relativi parametri edilizi e urbanistici, all'interno del Comparto sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Servizi, Commerciale e Direzionale per un massimo del 49% delle superfici consentite. Residenziale fino al 100 % delle superfici consentite.

Il Proponente, con il Piano in oggetto, opta per la soluzione residenziale (51%) e commerciale (49%).

#### **Art. 5**

(Dati dimensionali)

- a. La superficie, così come indicato dalla scheda specifica di P.R.G., risulta pari 1.497,56 per pari superficie massima realizzabile in forza di un indice premiale di compensazione pari ad 1mq/mq.
- b. L'edificato atteso dal Piano Attuativo, in applicazione dell'indice previsto dal PRG per la superficie fondiaria del lotto, genererà una superficie utile coperta (nel rispetto delle percentuali riportate nel precedente art. 4), stimabile in questa fase di circa 650 mq e quindi minore di quanto assentito.
- c. L'altezza dell'edificio non supererà i 12,50 ml così come previsto dalle N.T.A. parte strutturale art. 20 - co. 2. del P.R.G. vigente
- d. È prevista una viabilità privata veicolare di attraversamento interna a senso unico di circolazione della larghezza media di m. 5,80 e con pendenza del 19%.

#### **Art. 6**

(Sistemazioni esterne, recinzioni e alberature)

- a. Le recinzioni sul fronte strada e gli spazi pubblici dovranno essere uniformi ed avere le seguenti caratteristiche: i muretti di contenimento potranno essere realizzati in c.a. o muratura mista, con blocchetti di cemento tipo cassero con intonaco grezzo sulle parti a vista e sovrastante copertina con finitura a ghiaietto o pietra facciavista, con altezza massima riferita alla quota marciapiede di m. 0.45 con sovrastante cancellata o rete metallica plastificata per un'altezza complessiva massima di m. 1.80.
- b. I muri di contenimento e di sottoscarpa dei terreni dovranno avere un'altezza massima fuori terra, di m. 1.20, da realizzare in c.a. con intonaco grezzo sulle parti a vista oppure con muratura mista, in alternativa potranno essere realizzati con elementi prefabbricati di calcestruzzo del tipo a celle grigliate e rinverdibili.
- c. Le zone adibite a parcheggio pubblico dovranno essere permeabili e pertanto realizzate con masselli di cls autobloccanti di colore simile al cotto naturale.,
- d. In considerazione del fatto che il comparto edificatorio si inserisce in un contesto ambientale fortemente antropizzato e urbanizzato, caratterizzato dalla totale assenza di alberature di alto fusto e /o arbustive di pregio, si consiglia negli spazi pubblici e privati, ove possibile, l'uso di essenze arboree e/o arbustive di piccola/media dimensione privilegiando alberi a foglia caduca e piante

ufficiali.

- e. Gli accessi carrabili sono indicati in cartografia, mentre gli accessi pedonali verranno posizionati in funzione del progetto esecutivo.

#### **Art. 7**

(Piano di spiccato)

Le quote d'imposta degli edifici potranno variare di +/- metri 0.60 in base alle esigenze orografiche e di smaltimento fognario da perfezionare e definire in sede di progettazione esecutiva.

#### **Art. 8**

(Coperture)

Le coperture saranno realizzate a capanna e/o padiglione e con eventuali elementi in piano, con sovrastante manto in tegol-coppo di laterizio o similare, potranno essere inserite nelle falde aperture di finestre tipo "velux" e balconi

#### **Art. 9**

(Aspetto esterno degli edifici - materiali)

- a. Le facciate saranno in prevalenza intonacate e tinteggiate con colori chiari nella scala delle terre, in caso in cui il colore assuma una valenza architettonica predominante potranno essere utilizzati colori con diversa tonalità della medesima scala.
- b. Eventuali superfici in muratura faccia vista saranno in laterizio o pietra naturale, con esclusione di aggetti per terrazzi, marcapiani o esigue parti strutturali di calcestruzzo.
- c. Le balaustre dei terrazzi dovranno avere un'altezza minima di m. 1.00 e potranno essere realizzate sia in metallo che con muretti di laterizio e/o misti metallo + laterizio, oppure potranno essere realizzate con fioriere continue o modulari.
- d. I canali di gronda ed i discendenti pluviali delle coperture, dovranno essere realizzati in rame o vestis o di altro materiale con colorazione similare al rame ossidato a sezione circolare o quadrata;
- e. Le gronde del tetto potranno essere realizzate con zampini di legno a vista a profilo semplice con soprastante pianellato di laterizio. Le medesime gronde potranno essere realizzate anche con laterizio e/o calcestruzzo purché siano tinteggiate nei colori previsti di cui al precedente punto a.
- f. I Serramenti e gli Infissi potranno essere realizzati con profili di legno a vista, alluminio, PVC o con materiali misti, purché di colore bianco avorio per la parte esterna; persiane esterne di materiali simile agli infissi. Il tutto dovrà rispondere ai criteri del pubblico decoro, le scelte esecutive per la colorazione verranno stabilite in accordo con gli uffici comunali preposti.
- g. I comignoli e le canne fumarie, se esterne, dovranno essere rivestite con materiale omogeneo all'edificio (mattoni faccia vista, pietra, intonaco e tinteggio)
- h. Le recinzioni saranno progettate con muretti di almeno 50 cm e sovrastante inferriata e/o rete metallica di h 1.50 montata su paletti metallici
- i. I cancelli carrabili e pedonali saranno realizzati in metallo ed articolati da un disegno semplice.

#### **Art. 10**

(Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento)

Negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia; è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a chilowatt 1 per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

La costruzione dovrà tenere conto di soluzioni per l'uso e lo sviluppo di energia alternativa, sistemi fotovoltaici e/o solare, le quali, se previste dovranno essere inserite in fase progettuale con la richiesta del Permesso a Costruire.

È fatto obbligo di rispettare quanto disposto, se ne sussistono tutte le condizioni, dall'art. 32 del R.R. 2/2015 per il recupero delle acque piovane.

Acquasparta,

Il Progettista

Arch. Stefano Cardinali