

PROVINCIA DI PERUGIA
COMUNE DI MONTEFALCO

PIANO ATTUATIVO

COMMITTENTE

ANDREANI GIAMPIERO

UBICAZIONE

AREA COMMERCIALE e SERVIZI - D2
Viale della Vittoria

TITOLO

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PROGRAMMA di
FABBRICAZIONE VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE EDIFICI PER
ATTIVITÀ COMMERCIALI

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE

PROGETTISTA



P3 CONSULTING SRL

VIA A.CAMPI, snc
06037 FOLIGNO (PG)

P.IVA 03025600549
TEL. 346.3606326
FAX 0742.670665
www.p3consulting.it

PER P3 CONSULTING S R L IL PROGETTISTA:

NR|A

ARCH. NICOLANGELO RUSSO

P.za S. Francesco, 2 - 06034 Foligno (PG)
TEL. +39 333 8596718
C.F. RSS NLN 68R23 A509M
nicolangelorussoarchitetto@gmail.com
nicolangelo.russo@archiworldpec.it

COLLABORATORI:

Data:
LUGLIO 2022

NTA

COMUNE DI MONTEFALCO

(PROVINCIA DI PERUGIA)

Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche in variante al vigente programma di fabbricazione, per la realizzazione edifici per attività commerciali e servizi, nel capoluogo, in Viale della Vittoria.

- articolo 32, comma 10 della l.r. 21 gennaio 2015, n. 1.

proponente: Sig. GIAMPIERO ANDREANI

A) VARIANTE NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE- comparto D2

- art. 13 - modifica del comma 9.

B) NORMATIVA DEL PIANO ATTUATIVO

A) **VARIANTE NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE- comparto D2**

“ Articolo 13 - Zone produttive destinate ad attività commerciali (Zone "D2")”

.....OMISSIS

- il comma 9 dell'articolo 13 è sostituito dal seguente comma:

“ 9 . Per la zona D2 di Viale della Vittoria valgono le seguenti disposizioni:

- a) la zona è destinata ad attività atte a supportare i processi insediativi, quali quelle commerciali di cui all'articolo 6 della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10, le attività direzionali, le attività artigianali di servizio, le attività ricreative e culturali;
- b) in detta zona è altresì consentita la realizzazione di un alloggio da destinare esclusivamente al custode o al titolare dell'impresa per una superficie utile di pavimento massima di mq 120;
- c) la zona è suddivisa in tre distinti comparti **D2/A e D2/B** attuabili separatamente per stralci funzionali;
- d) per il comparto **D2/A** gli interventi edilizi sono condizionati all'approvazione di piano attuativo con previsioni planovolumetriche che fissi la struttura dell'edificazione consentita e l'organizzazione degli spazi, delle aree libere, delle infrastrutture viarie e tecnologiche, dei percorsi pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc. ;
- e) il comparto D2/B è attuato con le modalità di attuazione diretta condizionata, ai sensi dell'articolo 102 del R.R. 2/2015;
- f) le infrastrutture viarie di collegamento, le dotazioni territoriali e funzionali, i parcheggi pertinenziali al servizio delle attività possono, in parte, interessare anche le aree previste dal P.di F. attorno al comparto edificabile D2/A, classificate “zone di rispetto stradali e tra gli insediamenti”;
- g) la superficie utile coperta (SUC) si calcola applicando l'indice di utilizzazione territoriale **0,57 mq./mq.** alla superficie del comparto D2/A e **di 0.65 mq./mq.** alla superficie del comparto D2/B, con le modalità previste all'art. 17 del R.R. n. 2/2015;
- h) l'altezza massima degli edifici, misurata come previsto all'art. 18 del R.R. n. 2/2015, non potrà superare i ml.7.00 per il comparto D2/A e di ml. 6,00 per il comparto D2/B;
- i) gli edifici dovranno rispettare una distanza minima dai confini di proprietà non inferiore a ml. 5.00 mentre la distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a ml. 10.00 che potranno essere ridotti in sede di piano attuativo con previsioni planovolumetriche. La distanza di ml. 5,00 dai confini non si applica rispetto al limite della zona D2 o rispetto ai singoli comparti se confinanti con terreni della stessa proprietà;
- j) dalla strada d'ingresso al centro storico (Viale della Vittoria) dovrà essere rispettata una distanza minima di ml. 20,00;
- k) è consentito di prevedere un nuovo accesso all'insediamento da viale della Vittoria, versante est che renda il più possibile indipendente la funzionalità dell'attività commerciale rispetto all'attività esistente ed alla parte rimanente del comparto e che consenta di garantire standard di sicurezza viaria ottimali rispetto alle immissioni in entrata e in uscita da viale della Vittoria (strada privata di uso pubblico);
- l) le dotazioni territoriali per parcheggi e verde debbono garantire il rispetto delle disposizioni degli articoli 86 e 87 del Reg. r. n. 2/2015. Per le attività commerciali, ai sensi del comma 5 dell'articolo 87 del Reg. R. n. 2/2015, sono computabili anche le aree private poste all'interno dell'insediamento o previste con le modalità di cui alla lettera f), da adibire ad uso pubblico sulla base di convenzione o

- atto d'obbligo. E' ammissibile la monetizzazione di parte delle dotazioni necessarie, in sede di rilascio dei titoli abilitativi per Servizi diversi da quelli commerciali, ai sensi dell'articolo 88 del R.R. 2/2015;
- m) le edificazioni dovranno essere compatibili con lo stato del luogo mediante l'adozione di tipologie edilizie costruttive ed architettoniche, nonché l'uso di materiali che ben si conciliano con le caratteristiche dell'edilizia urbana;
- n) Al piano attuativo approvato possono essere apportate modifiche successive, come previsto all'articolo 103 del R.R. 18 febbraio 2015, n. 2 e nel rispetto della normativa del presente articolo."

B) **NORMATIVA DEL PIANO ATTUATIVO**

I contenuti tecnico-urbanistici del piano attuativo del comparto D2/A sono indicate nelle varie tavole progettuali, nel rispetto della normativa tecnica di attuazione del P di F.

In particolare:

Gli edifici sono articolati in modo che gli ingombri planovolumetrici non interferiscano con quanto posto alla base del vincolo paesaggistico/ambientale.

Gli edifici di nuova costruzione sul lotto 1 hanno aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro ed ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti. L'edificio esistente sul lotto 2 viene riportato in base allo stato di fatto legittimato.

L'indice di densità edilizia previsto dal vigente P.di f. relativamente ai due lotti **viene ridotto da 0,65 a 0,57.**

Le destinazioni consentite sono quelle commerciali di cui all'articolo 6 della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10, le attività direzionali, le attività artigianali di servizio, le attività ricreative e culturali.

Le previsioni planovolumetriche possono subire modeste variazioni in sede di rilascio dei titoli abilitativi, ferma restando i fili fissi e l'impostazione ed i criteri complessivi previsti dal piano.

I parametri ecologici garantiscono:

- il rispetto delle norme per la permeabilità dei suoli e di risparmio energetico previste agli articoli 33 e 34 del R.R. n.2/2015, prevedendo sulle coperture l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia di 5 chilowatt, oltre al recupero delle acque piovane;
- l'adattamento delle infrastrutture previste allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale;
- la sistemazione a verde delle aree di bordo e di quelle circostanti con funzione di filtro e mitigazione percettiva ambientale anche in relazione ad inquinamenti di tipo acustico.

La tipologia degli edifici e l'uso dei materiali assicurano un inserimento omogeneo nel contesto dei luoghi.

Quanto alle strutture di appoggio e fondali dei nuovi edifici, è consentita, in ragione della orografia del terreno, la realizzazione, al di sotto del solaio del piano terreno degli edifici medesimi, la realizzazione di intercapedine tecnica priva di accessi e aperture esterne. Nel rispetto delle normative potrà essere prevista una futura utilizzazione di tale spazio.

Per l'utilizzo di materiali di tipo non tradizionale, è previsto un trattamento in modo da limitarne l'impatto visivo.

Le facciate degli edifici di nuova costruzione, sono intonacate e tinteggiate con colori previsti dal regolamento comunale e in ogni caso, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. E' consentito l'uso di pannelli di rivestimento Corten o metallo elettrocolorato del colore delle terre.

Le scale esterne ed i marciapiedi sono pavimentati in pietra locale, laterizio o materiali di colore simile al laterizio.

Le ringhiere metalliche dovranno essere realizzate con disegno geometrico semplice e dovranno essere verniciate di colore coerente ed omogeneo a quanto già presente nell'ambito.

La copertura degli edifici, al fine dell'integrazione dello stesso al contesto ambientale circostante, è prevista del tipo piano con finitura colorata con tinte della gamma delle terre o tetto verde.

Sulle coperture i corpi emergenti ai fini dell'alloggiamento delle strutture tecnologiche, impianti esterni, ed esalatori, sono opportunamente progettate tenendo conto della massa volumetrica complessiva edificata con finiture e colorazioni coerenti con i prospetti principali.

Per gli infissi e serramenti in alluminio o ferro saranno impiegati colori nella gamma di colori previsti dal regolamento comunale.

Tutti gli spazi destinati a verde ed in particolare lungo le recinzioni del lotto è previsto un accurato rinverdimento, mediante piantumazioni arboree e arbustive di tipo autoctono. la posa a dimora delle nuove alberature e/o siepi all'interno del comparto e nelle aree circostanti prevedono il reimpianto degli olivi come previsto dalla vigente normativa e le nuove essenze dovranno essere scelte tra quelle elencate nell'Abaco delle specie vegetali di cui all'Atlante della struttura del PTCP. La disposizione avrà carattere di verde ornamentale finalizzato a garantire la schermatura e la mitigazione del costruito rispetto all'ambito di intervento, al fine del suo corretto inserimento rispetto all'immagine paesaggistica tutelata.

I muri di sostegno non potranno superare l'altezza massima fuori terra, misurata dalla quota del piano di campagna sistemato, di ml. 2,00. Qualora il dislivello da superare fosse maggiore potranno essere realizzati più muri di sostegno gradonati a condizione che tra gli stessi ci sia una distanza superiore o pari ad 1 ml. Lo spazio intercorrente tra un muro e l'altro dovrà essere inerbito e piantumato con essenze autoctone o scelte tra quelle riportate all'interno dell'Abaco delle specie vegetali allegato al vigente P.T.C.P. I muri di sostegno potranno essere realizzati con qualsiasi materiale a condizione, però, che la parte in vista sia rivestita con paramento in muratura in pietra locale e/o laterizio.

Gli impianti tecnologici ,quali unità esterne di condizionamento, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, accumulatori di energia, antenne e simili dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto architettonico e sulla copertura degli edifici, con idonei elementi di schermatura.

Data.....

IL PROGETTISTA

Arch. Nicolangelo Russo