

Titolo progetto

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO 1 ZONA C2 - LOCALITA' COLLEMANCIO

\*AGGIORNATO COME DA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 54 DEL 29-05-2023  
\*e PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA del  
prot. 1601 del 25/01/2024 e del 16/05/2025/0010110-A

Località

COMUNE DI CANNARA  
Loc. Collemancio  
Strada Provinciale 412

Proprietà

**C.E. ELETRONIC S.R.L.**  
con sede in ASSISI (PG)  
P.iva 01965460544

E

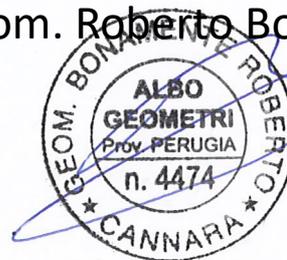
**POLITI MATTEO**



Progettisti incaricati

arch. Monia Boccali Roviglioni

geom. Roberto Bonamente



Oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala disegno

Data

16/06/2025

Tavola n°

**NTA**

COMUNE DI CANNARA

PROVINCIA DI PERUGIA

PIANO ATTUATIVO  
COMPARTO 1 – ZONA C2

LOCALITA' COLLEMANCIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA':

POLITI MATTEO

C.E. ELETRONIC S.R.L. (P.I.01965460544)

## Art. 1 – Norme e prescrizioni generali

Le presenti norme di attuazione disciplinano l'uso del suolo ed ogni altra iniziativa edificatoria relativa all'area oggetto del "PIANO ATTUATIVO COMPARTO 1 - ZONA C2 - LOCALITA' COLLEMANCIO in VARIANTE AL P.d.F." e regolano l'attuazione delle previsioni del Piano stesso, da approvare secondo le procedure stabilite dalla L.R. n.1/2015.

## Art. 2 – Elenco elaborati

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- |             |  |
|-------------|--|
| TAV. N° 01  | Inquadramento Generale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estratto foto aerea</li> <li>- Estratto mappa catastale</li> <li>- Estratto PdF vigente</li> <li>- Superfici, proprietà e previsioni urbanistiche</li> </ul> |
| TAV. N° 02  | Stato attuale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planimetria generale e profili regolatori</li> <li>- Reti tecnologiche esistenti</li> </ul>  |
| TAV. N° 03  | Stato di progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regime delle aree</li> <li>- Distacchi, arretramenti e limiti di edificabilità</li> </ul>  |
| TAV. N° 04  | Stato di progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planivolumetrico</li> <li>- Profili regolatori</li> <li>- Verifica parametri di Piano</li> <li>- Tipo edilizio</li> </ul>  |
| TAV. N° 04b | Stato di progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planivolumetrico</li> </ul> con allargamento ingresso lottizzazione<br>e prolungamento illuminazione pubblica* su sp 412   |
| TAV. N° 05  | Stato di progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opere di urbanizzazione</li> <li>- Linee impianti</li> </ul>   |
| TAV. N° 06A | Stato di progetto: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opere di urbanizzazione <b>ESECUTIVO</b></li> <li><b>RETE IDRICA -SMALTIMENTO REFLUI</b></li> </ul>  |

TAV. N° 06B Stato di progetto:  
- Opere di urbanizzazione **ESECUTIVO**  
**LINEA PUBBLICA ILLUMINAZIONE**  
**LINEA DI FORNITURA ELETTRICA**  
**LINEA DI FORNITURA SERVIZI TELEFONICI**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – DPCM 12.12.2005

RELAZIONE GEOLOGICA

VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

DICHIARAZIONE DELLA CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PIANO ATTUATIVO

SCHEMA DI CONVENZIONE

In caso di contrasto tra i contenuti del Piano Attuativo rappresentati nei grafici e quelli contenuti nelle norme di attuazione, prevalgono queste ultime.

### **Art. 3 - Classificazione Urbanistica della zona**

Il PdF vigente individua l'area oggetto della proposta di Piano Attuativo come

**C2** *Aree destinate a nuovi insediamenti residenziali* (art. 84 NTA del PdF), tali zone sono destinate ad insediamenti da realizzarsi esclusivamente mediante Piano Attuativo.

#### Art. 4 – Parametri urbanistici

In base all'individuazione del tessuto, degli indici e della relativa superficie di 9090 mq, per l'area in oggetto si prevede una volumetria massima di 4545,00 mc, corrispondenti ad una suc di **1515 mq**.

##### Parametri urbanistici:

- Superficie comparto	9090.00 mq
- Indice Uf	0,5 mq/mq
- Volumetria ammissibile	4545.00 mc
- Superficie Utile Coperta ammissibile	1515.00 mq
- Altezza massima consentita da PRG PO vigente	7.50 ml

##### Parametri urbanistici di progetto:

- Volume massimo di progetto	<b>3720,00 mc</b>	≤ 4545.00 mc
- Superficie Utile Coperta ammissibile	<b>1240,00 mq</b>	≤ 1515.00 mq
- Altezza massima consentita	<b>6.00 ml</b>	≤ 7.50 ml

La volumetria o la suc ammissibile prevista per ogni singolo lotto è riportata nella tavola n°04 "Planivolumetrico - Profili regolatori - Verifica dei parametri di piano - Tipo Edilizio".

Il piano non prevede condizioni compensative e/o premiali, l'assetto edificatorio previsto dalla pianificazione generale prevede un indice Uf di 0,5 mq/mq come previsto da PdF.

#### Art. 5 – Destinazione d'uso

La destinazione d'uso prevalente prevista dal piano attuativo è residenziale.

Inoltre sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- sono ammesse le attività di servizi come definite all'Art. 7, comma 1, lett. l) del TU, purché compatibili con la residenza;
- è ammessa ogni altra attività compatibile, fermo restando quanto disposto in materia di destinazioni prevalenti dall'Art. 155 del TU, in misura tale da non recare disturbo al contesto urbano, pertanto non rientrano tra gli usi definiti compatibili le attività che comportino, a giudizio della competente Autorità in materia sanitaria o ambientale, emissioni in atmosfera, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso in forma tale da ritenersi incompatibile con le altre forme insediative presenti ed ammesse;
- Le parti degli immobili e i locali con destinazione non residenziale dovranno avere accessi dall'esterno indipendenti da quelli destinati alle abitazioni.

### Art. 6 – Distanze e perimetri di massimo ingombro

Le distanze minime degli edifici dai confini, tra di essi e tra edifici e strade sono quelle disciplinate dal R.R. N°02/2015.

Sono comunque prescrittivi i perimetri di massimo ingombro dei fabbricati così come riportati nell'Elaborato Grafico "TAV. N° 03".

Per i lotti contigui e confinanti è consentita l'unione e la realizzazione di un unico fabbricato con l'accorpamento della Suc delle due tipologie edilizie referenti ai lotti interessati, rispettando comunque tutti gli altri parametri urbanistici e i limiti di massimo ingombro solo per i lati non confinanti dei lotti in oggetto.

I piani interrati non tengono conto dei limiti di massimo ingombro, ma devono rispettare comunque quanto disposto all'art.24 del R.R. N°02/2015.

### Art. 7 - Tipi edilizi

Il presente Piano Attuativo prevede la realizzazione di 6 lotti edificabili, sui quali saranno realizzati edifici unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari, con un'altezza massima di 6,00 metri fuori terra.

LOTTO n.	SUERFICIE LOTTO mq	DESTINAZIONE	VOLUME DI PROGETTO mc	SUC DI PROGETTO mq	H max ml	n. max livelli interrati o seminterrati	Permeabilità dei suoli
1	1230	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	Minimo il 40% della superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni
2	1530	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	
3	800	RESIDENZIALE	420	140	6.00	1	
4	850	RESIDENZIALE	420	140	6.00	1	
5	1540	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	
6	1360	RESIDENZIALE	720	240	6.00	1	

Il tipo edilizio rappresentato nell'Elaborato Grafico "TAV. N° 04" è da ritenersi puramente indicativo per forma e dimensione, in sede di progettazione esecutiva potranno variare la sagoma all'interno dell'area di massimo ingombro, potranno essere realizzate mansarde ed attici nel rispetto degli indici e delle altezze massime stabiliti dal presente regolamento, mantenendo vincolanti:

- il perimetro di massimo ingombro
- le distanze minime tra fabbricati e dai confini

- l'altezza massima specifica per ogni tipologia edilizia
- la suc massima per ogni tipologia edilizia
- la destinazione residenziale o attività di servizi compatibili con la residenza (art.7, c.1, lett. I del TU)

così come riportate nella tabella dell'Elaborato Grafico "TAV. N° 04".

I fabbricati inoltre dovranno essere coperti con tetti a più falde inclinate, è comunque ammessa anche la copertura piana.

È consentita l'installazione in copertura di impianti per la produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili.

È consentita la realizzazione di rampe di accesso all'eventuale piano interrato ed in sede di progettazione esecutiva dovranno essere individuate la posizione e la geometria.

**Art. 8 - Uso dei materiali (aggiornato come da parere SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA - Tutela paesaggistica)**

Per la costruzione dei nuovi edifici è consentito l'impiego dei seguenti materiali:

- Gli edifici dovranno essere realizzati in pietra o rivestiti in pietra naturale locale.
- Gli infissi potranno essere realizzati in legno in vista, ferro verniciato, alluminio e PVC.
- Le persiane e i frangisole potranno essere realizzate in legno, alluminio e PVC.
- Per il manto di copertura in coppi;
- I discendenti e i canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o in lamiera verniciata a sezione circolare, semicircolare o sagomata;
- In copertura è ammessa l'installazione di pannelli e sistemi per la produzione di energia fotovoltaica e/o solare di color marrone coppo.

**Art. 9 - Quote di spiccato**

Le quote di spiccato degli edifici saranno definite in sede di PdC, in rapporto alle livellette delle adiacenti strade, in conformità al R.R. N°02/2015.

**Art. 10 - Spazi verdi privati, recinzioni ed accessi**

- Spazi verdi privati

La superficie esterna di ogni singolo lotto, non edificata, è destinata a giardino e/o orto, nel progetto relativo ad ogni singolo edificio dovranno essere previsti anche i particolari delle sistemazioni esterne,

con specificazione delle essenze arboree da mettere a dimora (specie autoctone, eventualmente integrate con essenze cespugliate, da individuarsi tra quelle elencate nell'abaco P.T.C.P.) e l'eventuale sistemazione di quelle esistenti, in particolare si prescrive il mantenimento degli olivi esistenti o il loro reimpianto all'interno delle proprietà.

La superficie permeabile dovrà essere minimo il 40% della intera superficie del lotto libera da costruzioni, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art.33 del R.R n°02/2015.

Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate in lastre di pietra, piastrelle in gres o in cotto, miscele di calcestruzzo o resine con o senza inerti.

In tali aree è inoltre consentita la realizzazione di opere pertinenziali, secondo quanto disposto all'art.21 del R.R. n°02/2015.

- Recinzioni e muri di sostegno

Lungo i fronti stradali è consentita la realizzazione di recinzioni costituite da un cordolo in c.a. o in muratura, di altezza massima pari a ml. 0,30 dal piano stradale o di marciapiede e sovrastante ringhiera metallica.

In ogni caso le recinzioni non possono superare un'altezza complessiva di 1,50 metri.

Nei casi in cui vengano realizzati muri di contenimento del terreno lungo il confine stradale questi potranno avere un'altezza massima di 1,00 metro ed essere rivestiti in pietra locale e/o inerbiti, al di sopra di essi potrà essere posta una recinzione per un'altezza massima complessiva di 2 metri.

Lungo il confine dei lotti è consentita la realizzazione di recinzioni con cordolo in c.a., di altezza massima pari a ml. 0,30 e sovrastanti paletti di ferro e rete metallica per un'altezza massima complessiva di 1,50 metri.

Eventuali muri di contenimento all'interno dei lotti dovranno essere inerbiti e/o rivestiti in pietra locale.

- Accessi

Gli accessi ai lotti dovranno essere precisati in sede di progetto relativo ad ogni singolo lotto, tenendo conto anche delle norme del N.C.S.

È vietata la realizzazione di tettoie e pensiline in corrispondenza degli accessi carrabili.

Nel progetto relativo ad ogni singolo edificio dovranno essere previsti i particolari di costruzione delle recinzioni, degli accessi e dei muri di contenimento del terreno.

## **Art. 11 - Edilizia Sostenibile**

Per una edilizia sostenibile dovranno essere previsti sistemi di recupero dell'acqua piovana e perseguito il risparmio energetico attraverso l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento, secondo quanto disciplinato rispettivamente dall'art.32 e dall'art.34 del R.R. n°02/2015.

Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia, è perseguita la biocompatibilità e l'uso di materiali e componenti a basso impatto, secondo quanto disciplinato dall'art.35 del R.R. n°02/2015.

#### **Art. 12 – Parcheggi Pubblici**

Il Piano Attuativo, prevede la realizzazione di n°8 posti auto da destinare a parcheggio pubblico.

I parcheggi pubblici, come meglio descritti nella relazione illustrativa, saranno oggetto di successiva progettazione esecutiva e comunque saranno conformi alle disposizioni dettate dal Regolamento Regionale n°02/2015.

Eventuali modifiche dello schema dei posti auto non costituiscono variante al Piano Attuativo.

#### **Art. 13 – Parcheggi pertinenziali privati**

I parcheggi pertinenziali di cui all'art. 85 del R.R. N°02/2015 saranno reperiti in sede di rilascio dei titoli abilitativi secondo le quantità previste per legge, all'interno di ciascun lotto.

#### **Art. 14 - Verde pubblico**

Come meglio descritto nella relazione tecnica illustrativa, il Piano Attuativo, prevede la realizzazione di un'area da destinare a verde pubblico, per una superficie complessiva pari a circa 125 mq.

In quest'area dovranno essere trapiantati gli olivi esistenti da spostare per la realizzazione del tracciato viario interno, in alternativa e/o ad integrazione potranno essere impiantate alberature tra quelle di tipo autoctono, caratteristiche della zona, da scegliersi tra quelle elencate nell'abaco del PTCP.

Eventuali modifiche all'area verde non costituiscono variante al Piano Attuativo.

La realizzazione di questa piccola area verde non è a scopo ricreativo, in quanto in prossimità all'area in oggetto vi è un ampio spazio destinato a verde attrezzato, lo scopo è quello di creare un filtro e uno schermo, attraverso il reimpianto degli olivi, della nuova area destinata a parcheggi pubblici.

#### **Art. 15 – Viabilità (aggiornato come da parere SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA - Tutela paesaggistica)**

La viabilità, individuata nell'elaborato grafico "TAV. N° 04 Planivolumetrico di progetto" prevede una parte pubblica e dimensionata adeguatamente (corsia minima 2.75 metri per ogni senso di marcia), e una parte di viabilità interna privata e di accesso esclusivo per i residenti o autorizzati, di dimensioni più contenute.

La viabilità e l'area a parcheggio saranno realizzati in stabilizzato di cava stabilizzato di cava-ghiaia senza utilizzo di asfalto o cemento.

La sede viaria sarà delimitata rispetto agli ambiti privati, da cordoli emergenti dal piano stradale di circa 30 cm, nelle zone dove la sede viaria dovrà essere delimitata da muri di contenimento del terreno (tratto stradale privato), questi saranno rivestiti in pietra locale e/o inerbiti, e non potranno eccedere 1 metro fuori terra.

La viabilità di previsione sarà oggetto comunque di successiva progettazione esecutiva e dovrà inoltre essere realizzata ed attrezzata secondo le disposizioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale competente e dai regolamenti e norme vigenti in materia.

#### **Art. 16 – Infrastrutture a rete**

Le infrastrutture a rete individuate nell'elaborato grafico "TAV. N° 05 e descritte in maniera esaustiva nella relazione tecnica illustrativa, saranno comunque oggetto di successiva progettazione esecutiva e dovranno rispettare le disposizioni impartite sia dall' Ufficio Tecnico Comunale che dagli enti e gestori competenti.

#### **Art. 17 – Tutela archeologica (come da parere prot. 16/05/2025|0010110-A)**

È richiesta la figura dell'archeologo professionista per le seguenti attività riferite alla fase esecutiva dei tratti aventi esito negativo nelle indagini preliminari e nella restante area di realizzazione dell'opera:

1. sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera per le lavorazioni di scavo, sbancamento e movimento terra connesse alla realizzazione del progetto. Si intendono, inoltre, ricomprese la realizzazione di piste e sistemazioni di cantiere che prevedano scavi di entità maggiore rispetto allo scotico superficiale.
2. Dovrà essere utilizzato mezzo meccanico a benna liscia sotto controllo archeologico. In caso di individuazione di depositi archeologici mobili e immobili (cresta di strutture, reperti sparsi nel terreno), in corso d'opera, si dovrà procedere con scavo stratigrafico e se necessario con scavo a mano, sentita la Soprintendenza.
3. La direzione scientifica dello scavo (con mezzo meccanico ed eventualmente a mano) è della DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA
4. L'archeologo incaricato dovrà interfacciarsi costantemente con il funzionario competente e riferire periodicamente sugli esiti delle operazioni. Nessuna decisione in merito alla metodica di scavo e/o ad altro riferimento di cantiere, dovrà essere presa in maniera autonoma dall'archeologo in campo.

5. L'archeologo professionista dovrà essere in possesso dei requisiti di cui al D.M. 244 del 20.05.2019, ed opererà a spese della Committenza e sotto la direzione scientifica alla DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA per quanto attiene alle attività di scavo.
6. Nominativo e curriculum vitae del professionista archeologo incaricato saranno trasmessi alla DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA con congruo anticipo, insieme alla data di inizio dei lavori.
7. Al termine del cantiere sarà consegnata a questa Soprintendenza una relazione tecnico scientifica sull'attività di sorveglianza svolta, corredata da adeguata documentazione grafica e fotografica, a firma dell'archeologo medesimo e concordata con il funzionario di riferimento, anche in assenza di rinvenimenti.
8. Secondo le ultime disposizioni ministeriali, le risultanze dei dati dovranno essere anche pubblicate tassativamente sul portale GNA al link: <https://ica.cultura.gov.it/conferimento-dei-dati/>, dove sono riportate le istruzioni operative per il conferimento al GNA dei dati minimi di tutte le ricerche archeologiche dirette dal Ministero della Cultura.
9. Si rammenta, infine, che eventuali ritrovamenti di interesse storico archeologico avvenuti in corso d'opera, di cui dovrà essere data immediata comunicazione alla DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA, sospendendo nel frattempo i lavori, potrebbero comportare modifiche alle opere previste in progetto, nonché approfondimenti di scavo volti alla comprensione della situazione stratigrafica, a totale carico della Committenza.

#### Art. 18 – Norme generali

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione di P.d.F., il regolamento edilizio, le normative statali, regionali in vigore.

Cannara, giugno 2025

I Progettisti

