C O M U N E D I T E R N I

Direzione Assetto del Territorio Urbanistica e Qualità Urbana

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Il Proponente: Arch. Tonino Cuzzucoli

Firma _____

Flusso determinazione n. 3190 del 15.5.2015

Numerazione Determina

Protocollo

Destinatari dell'Atto:

1) Direzione Affari generali;
2) Albo;
3) Ufficio Contratti

Oggetto: **Studio unitario di un'area destinata ad industria, artigianato e commercio (D2F) sita in via Narni (Ditta: *Divania S.r.l. - Sisma S.n.c. e Picciolini Giovilio*) – Approvazione**

TESTO

allegato

\

Premesso che:

la ditta *Divania S.r.l., Sisma S.n.c. e Picciolini Giovilio* è proprietaria di un'area e di un fabbricato industriale di circa 3.961 mq coperti, adibito ad attività commerciale artigianale situati presso via Narni;

la stessa ditta intende procedere all'attuazione di un intervento edilizio che prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente da destinare anch'esso ad attività di tipo artigianale e magazzini;

gli immobili, distinti presso il Catasto di Terni al Fg. 153 particelle n. 436 - 904 per una superficie catastale complessiva pari a mq 12.665 risultano destinati dal P.R.G. in parte a *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)* e in parte a *Viabilità* e relativa *fascia di rispetto Zona GV Verde pubblico*, e ricompresi all'interno di un ambito la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un preventivo *Studio Unitario* di riferimento;

la normativa di riferimento per l'intervento in oggetto, è quella relativa all'art. 80 e 20 delle N.T.A.:

OP-**Art.80** *Zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio (D2F)*

1. Le zone D per l'industria, l'artigianato ed il commercio sono destinate prevalentemente, per una quota non inferiore al 55% della superficie edificabile di ogni zona, all'insediamento di edifici ed attrezzature per la media e piccola industria, per l'artigianato, per il commercio all'ingrosso, per depositi su lotti non inferiori a 1000 mq.
2. Gli interventi si attuano di norma mediante strumento urbanistico preventivo esteso ad un intero nucleo (lottizzazione convenzionata); nel caso di intervento su lotti di completamento di nuclei parzialmente edificati, mediante intervento edilizio diretto. Le opere di urbanizzazione devono prevedere azioni di mitigazione della frammentazione territoriale al fine di consentire adeguati corridoi per la fauna esistente.
3. Sono ammessi, nel rispetto di tutti i limiti e le condizioni poste dalla normativa commerciale, gli insediamenti di attività commerciali con le seguenti prescrizioni:

a) Commercio all'ingrosso con eventuale esercizio di vicinato (massimo 250 mq. di superficie di vendita) per tutti i settori merceologici, a condizione che ci sia coincidenza tra i prodotti posti in vendita all'ingrosso ed al dettaglio;
b) Commercio al dettaglio unicamente per il settore non alimentare con una superficie minima di vendita di 200 mq.

4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per attività compatibili:

a) Attività assistenziali (ambulatori);
b) Istruzione, formazione, convegnistica;
c) Attività sportive (palestre, circoli sportivi);
d) Pubblici esercizi (mense, ristoranti, bar);
e) Attività direzionali (uffici e studi professionali, banche ed assicurazioni, uffici postali).

5. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) gli edifici non hanno limiti di cubatura, altezza e numero di piani;
b) la distanza delle costruzioni industriali dal fronte stradale, dovrà essere pari all'altezza con un minimo di 8 ml., che potrà ridursi a 5 ml. per le costruzioni civili e comunque nel rispetto DM 2 Aprile 1968 n.1444 e dell'art. 29 comma 3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento D.P.R. n. 495/1992;
c) parcheggi pari a 30 mq./100 mq. di superficie coperta; in caso di costruzione commerciale e direzionale i parcheggi sono dimensionati come stabilito dall'art.26 della LR 31/97 e s.m.i., dall'art.5 del DM 2 Aprile 1968 n.1444;
d) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) e per il titolare dell'azienda (un appartamento) per complessivi 300 mq.; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. nei lotti inferiori a mq.1500 è consentito un solo appartamento per complessivi mq 150. qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato artigianale o commerciale essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

6. Le distanze minime fra i fabbricati devono essere conformi al disposto dell'art. 9 del DM 2 Aprile 1968 n.1444.
7. E' consentito nell'ambito di un progetto unitario, la realizzazione di edifici contigui, costruiti a confine, nel caso di edifici isolati la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza con un minimo di ml. 5.
8. Per quanto riguarda la distanza dai corsi d'acqua pubblici, dai fiumi, dai bacini artificiali, dai canali demaniali, dai laghi e dalle ferrovie deve essere osservato quanto prescritto dall'art.33 e 34.

9. Per gli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste nell'art.11 delle presenti norme. Per gli edifici produttivi individuati nella Tav.B con sigla Bc2 sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione, finalizzati alla conservazione delle caratteristiche costruttive ed architettoniche.
10. Nei cambiamenti di destinazione d'uso da industria ed artigianato a commercio devono essere verificati gli standards urbanistici per spazi pubblici e per parcheggi.
11. Nelle zone non comprese nel PAI.P., il 30% dei parcheggi per insediamenti produttivi è ad uso pubblico, esterno alla recinzione che deve essere arretrata dal fronte stradale per consentirne la realizzazione; i parcheggi per insediamenti commerciali possono essere collocati all'interno delle recinzioni nel rispetto del c.4 dell'art. 26 della LR 31/97 e s.m.i.. In ogni caso le recinzioni devono essere arretrate di ml.1 dal fronte stradale con l'obbligo di sistemazione a marciapiede della fascia esterna risultante.
12. All'interno della proprietà dovranno essere previsti con largo margine, almeno il 10% della superficie fondiaria gli spazi necessari alle operazioni di movimento, carico e scarico dei materiali, senza invadere in nessun caso le sedi stradali con soste dei veicoli.
13. … (omissis) ….

OP-**Art.20** *Comparti e studi unitari*

1. Le zone soggette ad intervento unitario tramite comparto sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; riguardano interventi da realizzare unitariamente tramite intervento diretto con convenzione e/o atto d'obbligo approvato dalla GC o Piano attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.
2. Le zone soggette a studio unitario sono specificate nelle norme e individuate nelle planimetrie con apposito limite e possono essere composte da aree con diverse destinazioni d'uso; il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero nucleo che è approvato con determinazione dirigenziale. Le superfici destinate a servizi pubblici in esse comprese devono essere cedute gratuitamente all'A.C. ed eventualmente sistemate a scomputo degli oneri.
3. Qualora nello studio unitario siano compresi più nuclei edificatori con la medesima destinazione d'uso, è consentito trasferire dall'uno all'altro fino ad un massimo del 10% della cubatura o superficie coperta complessiva prevista nello studio stesso. Le superfici di standard afferenti le quantità trasferite possono essere individuate all'interno del nucleo edificatorio di provenienza; in tal caso la quota di superficie pubblica da destinare a parcheggi, relativa alle attività commerciali, deve sempre soddisfare il valore massimo previsto (80% a parcheggi e 20% a verde) e all'interno della complessiva superficie da destinare a parcheggi pubblici e privati deve essere previsto un incremento di almeno il 5% del numero di posti auto, rispetto al minimo richiesto.
4. Le zone delimitate come comparti e come studi unitari possono avvalersi delle facoltà previste dai commi 3 e 4 dell'art.22 della LR n.11/2004.

in conformità a quanto disposto con il punto 2 dell'art. 20 soprarichiamato, la ditta *Divania S.r.l., Sisma S.n.c. e Picciolini Giovilio* ha presentato una proposta di *Studio Unitario* planovolumetrico, costituita dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica;*
- *Documentazione fotografica della zona;*
- *Estratto di mappa - dichiarazione sostitutiva di certificazione - viure;*
- *Planimetrie e conteggi* – tav. 1;
- *Schema planivolumetrico* – tav. 2*;*
- *Relazione geologica e geologico-tecnica*

che prevede sostanzialmente:

- la realizzazione di un edificio di altezza pari a m. 5.30 e di mq 2.383,76 da destinare a laboratorio artigianale (mq 1.699,74) e magazzini (mq 684,02) in adiacenza di quello esistente;
- la realizzazione di due abitazioni per il personale di custodia e titolare dell'azienda per complessivi 300 mq da localizzare all'interno del fabbricato esistente;

- l'individuazione di n. 19 posti auto di uso pubblico inerenti l'attività produttiva con possibilità di regolamentarne l'orario di fruizione e di n. 23 posti auto pertinenziali privati con mq 461,50 di spazi da adibire a operazioni di movimento dei veicoli;
- l'obbligo di cessione gratuita in proprietà al Comune della porzione di area che il PRG destina a viabilità e verde pubblico per complessivi mq 1.539,00 nel momento in cui il Comune ne farà esplicita richiesta;
- la realizzazione di tutte le necessarie infrastrutture a rete;

in base a quanto stabilito con il sopracitato punto 2 dell'art. 20, pertanto, si rende necessario, al fine del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del nuovo fabbricato artigianale e per magazzini in via Narni, procedere preventivamente all'approvazione, mediante specifica Determinazione Dirigenziale, dello *Studio Unitario* proposto dalla ditta *Divania S.r.l., Sisma S.n.c. e Picciolini Giovilio*;

Tutto ciò premesso,
il Dirigente Determina:

di approvare lo *Studio Unitario* per la realizzazione di un edificio artigianale e per magazzini in via Narni, proposto dalla ditta *Divania S.r.l., Sisma S.n.c. e Picciolini Giovilio,* composto dagli elaborati in premessa specificati, con la condizione di subordinare il rilascio del titolo abilitativo edilizio alla presentazione di specifico atto d'obbligo che stabilisca l'impegno alla cessione gratuita al Comune di Terni delle aree comprese all'interno dell'ambito di intervento e destinate a verde pubblico e viabilità nel momento in cui il Comune ne farà esplicita richiesta;