PROVINCIA DI TERNI

REGIONE DELL'UMBRIA

COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE SITO IN LOCALITA' FOSSOCANALE

IMMOBILIARE LE QUERCE S.R.L.
RICHIEDENTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

Capogruppo : Geom. Antonio Fortunati

Progettisti : Arch. Renato Cardinali
Geom. Antonio Fortunati

Collaboratore : Geom. Marco Laurucci

STUDIO TECNICO GEOMETRA FORTUNATI	Timbro professionale	Timbro professionale	TAV. 02	DATA: DIC. 2012 AGG.TO: MAR 2013

05021 ACQUASPARTA (TERNI) Via S. Francesco 8 Telef./FAX 0744/943524

e-mail studiofortunati@libero.it

I PROGETTISTI SI RISERVANO A TERMINE DI LEGGE LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO, CON DIVIETO DI RIPRODURLO O RENDERLO COMUNQUE NOTO A TERZI SENZA LA LORO AUTORIZZAZIONE.

Comune di Terni

Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di un complesso residenziale sito in località Fossocanale.

Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A)

- ***ART. 1 Generalità:***

Urbanisticamente il comparto è stato definito e perimetrato dal ***PRG Vigente*** come zona ***R (B)*** di Riqualificazione paesaggistica.

Lo stesso è riportato nelle NTA Parte operativa, ***all'art. 96*** Zone R di riqualificazione paesaggistica e ambientale ***R(B): zone semicollinari a nord di Borgo Rivo - Campitelli.***

La finalità dell'intervento ha il carattere del recupero edilizio mediante la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali, a seguito della demolizione di quelli esistenti destinati a capannoni per attività produttiva avicola e una residenza.

- ***ART. 2 Elenco elaborati costituenti il Piano Attuativo:***

Tavola 01
Relazione Tecnica Illustrativa , Relazione Ambientale, Attestazione urbanistica del comparto e titoli abilitativi.

Tavola 02
Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Tavola 03
Documentazione Fotografica

Tavola 04
Fascicolo Documentazione Catastale *contenente:*

a)Estratto di mappa catastale

b)Visure catastali attualizzate per soggetto

c)Dichiarazione di proprietà

Tavola 05

Relazione geologica, geotecnica

Tavola 05/A

Relazione geologica, geotecnica, Integrazione: Studio di Microzonazione Sismica

Tavola 06 ELABORATI DELLO STATO DI FATTO:

Tavola 06/A

- Inquadramento Urbanistico Vigente

- Sovrapposizione del Rilievo Strumentale alla Planimetria Catastale

Tavola 06/B

- Sezioni Altimetriche dello Stato di Fatto

Tavola 06/C

- Rappresentazione Planimetrica e Altimetrica degli edifici esistenti

- Calcolo della SUC e Volume dei Manufatti Esistenti

Tavola 07 ELABORATI DI PROGETTO:

Tavola 07/A

-Dotazioni Territoriali (R.R. n°7 del 25/03/2010 s.m.i.)

-Parcheggi Pertinenziali (R.R. n°7 del 25/03/2010 s.m.i.)

-Viabilità

Tavola 07/B

- Individuazione delle Unità Minime d'Intervento (UMI)

- Verifica della Superficie Utile Coperta (SUC)

Tavola 07/C

-Sezioni con Skiline delle Tipologie

Tavola 07/D

- Individuazione delle Alberature da mettere a dimora, in sostituzione di quelle da abbattere

Tavola 07/E

- Viste Tridimensionali con simulazioni fotografiche

Tavola 07/F

Relazione schematica: inerente gli allacci alle reti infrastrutturali

Tavola 07/G

-Schemi di Allaccio dei fabbricati residenziali alle infrastrutture a rete

Tavola 07/H

-Recupero acqua piovana – art. 9 L.R. 17/2008 – R.E. 2010 art. 84

-Permeabilità dei suoli – art10 L.R.17/2008

Tavola 08

Dichiarazione di Conformità del Piano Attuativo

Tavola 09

Schema di Convenzione

- ***ART. 3 Categorie d'uso e Destinazioni d'uso, consentite:***

Nel presente Piano Attuativo è consentita la categoria d'uso residenziale e le destinazione d'uso sono le seguenti: Abitazioni, Case albergo, Residenze collettive, Residenze temporanee turistiche e le relative pertinenze **(*NTA OP-Art.10 comma 1 lett. b) punti 11), 12), 13), 14)) e*** comunque le destinazioni d'uso ai fini turistici compatibili con la categoria d'uso residenziale , di cui alla ***L.R. 18/2006*** e s.m. e i. .

- ***ART. 4 Quantità realizzabili:***

L'area ha una capacità edificatoria ***Ammissibile di Superficie Utile Coperta (S.U.C.) pari a mq***

4.745,52, la stessa potrà essere ***incrementata del 25%*** in ogni singola U.M.I., in modo facoltativo, grazie alla ***premialità ammessa dall'Art. 32 della L.R. N° 13/2009 e s.m.i.*** nel caso si realizzassero edifici con ***certificazione di sostenibilità ambientale in classe "A"*** (secondo il disciplinare tecnico in attuazione del Titolo II della L.R. n°17/2008).

- ## *ART. 5 Altezze, Distanze:*

IL numero di piani ammessi ***due***, con un'altezza massima alla linea di gronda (R.R. 9/2008 art. 18) ***pari a m 6,50*** (L.R. 11/2005 art. 35, comma 1) ;

-La distanza minima dai confini mt 10,00 per gli ***edifici (RR 9/2008 art.24 comma 2 lett.a).***
-La distanza minima dai confini mt 3,00 per le ***opere pertinenziali (RR 9/2008 art.24 com.2*** **lett.b).**
-La distanza minima dal ciglio stradale (***Strada Comunale di Fossocanale)*** mt 10,00.
-La distanza minima dalle sponde e dal piede dell'argine del fosso (Fossocanale) mt 10,00 ***(come da fascia di rispetto NTA OP-Art.34 com.3 punto 3.3.).***
-La distanza minima dalla linea ferroviaria ***FCU Terni-Perugia ,*** dalla rotaia più vicina, è di mt 30,00.
-La distanza minima tra i fabbricati all'interno del comparto è di mt 20,00.

- ## *ART. 6 Prescrizioni di carattere Paesaggistico e Ambientale :*

Nelle ***Aree Verdi*** compreso il ***Corridoio Ecologico***, all'interno del ***Comparto*** , progettate su ridotti rilievi collinari, devono essere piantumati ***"ALBERI "*** da scegliersi tra le specie autoctone riconducibili ad una vegetazione naturale spontanea caratterizzante il paesaggio rurale quali la **roverella** (*Quercus pubescens*), il **cerro** (*Quercus cerris*), **l'acero campestre** (*Acer campestre*), l'**acero minore** (*Acer monspessullanum*), il **leccio** (*Quercus ilex*), il **bagolaro** (*Celtis australis*), il **sorbo domestico** (*Sorbus domestica*), il **ciavardello** (*Sorbus torminalis*), il **terebinto** (*Pistacia terebinthus*).

Mentre tra le ***Essenze ARBUSTIVE*** le specie più idonee alla piantumazione sono scelte tra il **biancospino** (*Crataegus monogyna*), il **ciliegio canino** (*Prunus mahaleb*), il **sambuco** (*Sambucus nigra*), il **ligustro comune** (*Ligustrum vulgare*), la **berretta del prete** (*Euonymus europaeus*), il **corniolo** (*Cornus mas*), la **sanguinella** (*Cornus sanguinea*), **l'agazzino** (*Pyracantha coccinea*), il **viburno tino** (*Viburnum tinus*), **l'alloro** (*Laurus nobilis*). Queste specie dovranno essere scelte anche per la realizzazione delle siepi che delimiteranno i ***Confini tra le singole U.M.I.*** e le due **isole ecologiche** . Le essenze sopra menzionate hanno un elevato valore estetico, soprattutto se consociate, grazie ai diversi cromatismi che si evidenziano nelle varie stagioni, sono altresì di richiamo per l'avifauna grazie alla produzione di frutti eduli.

Tutti gli ***olivi e i bagolari*** in buono stato vegetativo, non interessati dall'area di lavoro, devono essere mantenuti mentre gli esemplari che ostacolano i lavori di cantiere o quelli che ricadono nelle zone da edificare o dove insiste la viabilità di progetto, dovranno essere espiantati, opportunamente

conservati, e reimpiantati all'interno del comparto, al fine di preservare il tipico paesaggio ***olivetato***.
Le ***alberature di altofusto*** di maggiori dimensioni, esterne al comparto, disposte in filare sulla strada rurale di Fossocanale devono essere mantenute, laddove sarà possibile si deve arricchire il filare, impiantando al margine dell'area essenze arboree e arbustive che evidenzieranno la linea della strada e ne valorizzano il corridoio .

Quindi la tipologia dei fabbricati , la realizzazione delle aree a verde, e l'intento di mantenere e salvaguardare gli olivi vitali e le alberature di altofusto presenti, rappresentano dei presupposti importanti per una riqualificazione dell'area nel rispetto e nella valenza tipica dell'ambito tutelato.

- ***ART. 7 Prescrizioni particolari:***

- Le quantità, di Superficie Utile Coperta (S.U.C.), previste dalle singole U.M.I. non hanno valore prescrittivo; sono ammesse variazioni alle quantità espresse per singole U.M.I. ferma restando la S.U.C. Complessiva Ammissibile dell'Intervento pari a ***mq 4 745,52*** (eventualmente incrementabile dalla ***Premialità di cui all'art. 32 L.R. 13/2009)***;

- Sarà possibile accorpare lotti adiacenti o variare la loro singola superficie e le loro potenzialità edificatorie sempre nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati e confini.
- Le forme, dei nuovi edifici dovranno ricalcare, per quanto possibile, quella dei casolari agresti umbri mediante sedimi regolari di forma quadrata o rettangolare; preferendo volumi semplici con un rapporto proporzionato in pianta tra le due dimensioni;

-***Sarà possibile realizzare opere pertinenziali quali piscine***, pergole, posti auto coperti, etc come stabilito dalle normative regionali in materia ;

- Le costruzioni, all'interno della perimetrazione del piano, dovranno avere:
1 - Le coperture a capanna o a padiglione con pendenze variabili tra il ***25 e il 35% (art. 49 R.E vigente.);***
2 - I manti di copertura costituiti da tegole in laterizio ;
3 - Gli sporti di gronda costituiti da zampini di legno e pianelle sporgenti alla base della falda massimo ***m 0,70*** e sui lati della stessa ***m 0,50***;
4 - Le finiture esterne del tipo tradizionale: i paramenti murari intonacati con malta a base di calce-sabbia e colletta finale in grassello di calce cemento bianco e polvere di marmo, tinteggiati con tinta ai silicati di colore delle terre locali. Sono inoltre consentiti basamenti in pietra nei paramenti murari e laterizi di mattoni e/o travertino bocciardato sulle colonne, delle parti porticate;
5 - Le opere da lattoniere, realizzate in lamiera di rame;

6 - Gli infissi esterni, realizzati in legno di rovere o simili di colore naturale o pittati con idonee vernici; è inoltre consentita , al piano terreno, l'apposizione di grate in ferro pieno di tipo tradizionale, trattate tipo ferro cotto;

7 - Le recinzioni realizzate con un muretto in calcestruzzo armato di altezza massima ***m 0,40,*** sovrastante ringhiera in ferro pieno e/o paletti in ferro e rete romboidale fino a raggiungere un'altezza massima di ***m 1,80*** e adiacente siepe in essenza di alloro (laurus nobilis)o simili . Inoltre il muro di recinzione potrà essere lasciato a faccia vista o intonacato e tinteggiato con colori delle terre locali.

8 – Le tettoie a copertura degli ingressi con falde sporgenti dal muro massimo ***m 1,60*** aventi stessa tipologia e materiali della copertura o struttura in ferro pieno tipo corten e vetro ;

9 - Le viabilità interne alle UMI realizzate con materiali che non alterino la permeabilità del terreno (tipo di sottofondo per sede stradale breccia o pietra) ;

10 – L'istallazione delle fonti d'energia rinnovabile su pergolati e/o tettoie esterne se presenti, in subordine nella copertura del corpo di fabbrica principale senza l' accumulo a vista.

- ***ART. 8 Attestazione dell'avvenuta demolizione degli edifici secondo lo schema predisposto dagli uffici:***

Prima della costruzione dei nuovi edifici deve essere presentata all' Amministrazione Comunale di Terni, secondo lo schema predisposto dagli Uffici competenti, apposita dichiarazione giurata presso il Tribunale di Terni ,dell'avvenuta demolizione del fabbricati esistenti;

Inoltre per ogni altra norma non contemplata si fa riferimento al Piano Operativo: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio vigente .

I progettisti

Geom. Antonio Fortunati

Arch. Renato Cardinali