andrea della sala
architetto

COMUNE DI TERNI
PIAZZA PAUL HARRIS

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG P.O. (comma 16, art.24 L.R.11/2005) PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SITA IN VIA DEL VESCOVADO - PIAZZA PAUL HARRIS

PROPRIETA'	**IL GIARDINO DI VIA DEL VESCOVADO s.r.l.** **MATEDA s.r.l.** **TOMMASO ERNESTO D'ANNIBALE** **MARIA GIOVANNA D'ANNIBALE** **MARIA LETIZIA D'ANNIBALE** **MARIA SOLE D'ANNIBALE** **MARIA CRISTINA DANIELI**	
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
LA PROPRIETA'	**RAPP. DIS. :**	**IL TECNICO**
	DATA : **27.12.2011**	
	FILE :	

RISERVATA IN TERMINI DI LEGGE LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON IL DIVIETO DI DIVULGAZIONE O DI RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE

Strada San Martino, 104 - 05100 TERNI
0744 - 432858
www.andreadellasala.com info@andreadellasala.com

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG PO – PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN PIAZZA PAUL HARRIS/VIA DEL VESCOVADO

COMUNE DI TERNI

INDICE:

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE
Art. 1 - Contenuto delle N.T.A. e ambito di applicazione della normativa
Art. 2 - Elenco degli elaborati del piano
Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

CAPO II – ZONIZZAZIONE
Art. 4 - Aree per residenza e attività compatibili
Art. 5 - Interventi sui fabbricati esistenti
Art. 6 - Zone a Verde Privato di Uso Pubblico
Art. 7 - Aree destinate a Verde Privato
Art. 8 - Aree a verde pubblico da cedere
Art. 9 – Aree destinate a parcheggi

CAPO III - REGOLAMENTAZIONE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA
Art. 10 - Contenuto e modalità di presentazione del progetto del nuovo fabbricato.
Art. 11 - Distanza dai confini e tra edifici, strade
Art. 12 - Altezza minima dei locali e coperture
Art. 13 - Muretti esterni e recinzioni, fronte sulla Via del Vescovado
Art. 14 - Percorso Pedonale da Via del Vescovado a Vico San Filippo
Art. 15 – Tende, gazebo e frangisole
Art. 16 - Manufatti per la distribuzione di reti tecnologiche, pannelli solari, pannelli fotovoltaici
Art. 17 - Elementi di arredo urbano
Art. 18 - Pavimentazioni esterne di spazi privati , privati di uso pubblico e pubblici
Art. 19 – Superfici permeabili e deroghe.

CAPO IV – VARIANTI
Art. 20 – Varianti

CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Contenuto delle N.T.A. e ambito di applicazione della normativa

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli allegati elaborati grafici, sono riferite all'area che viene delimitata come Variante al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa zona Piazza Paul Harris / Via del Vescovado e disciplinano la realizzazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, alle N.T.A. del Nuovo PRG adottato, al Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione della presente Variante. In caso di non esatta corrispondenza tra gli elaborati grafici e le N.T.A., saranno queste ultime ad essere prevalenti.

Art. 2 – Elenco degli elaborati del piano

1. Il Piano Attuativo in variante al PRG si compone dei seguenti elaborati.
   a) Relazione tecnica illustrativa,
   b) Norme Tecniche di Attuazione,
   c) Documentazione fotografica,
   d) Documentazione catastale,
   e) Relazione geologica-sismica-geomorfologica-idrogeologica e idraulica,
   f) Elaborati grafici:
      TAV. 1 – Analisi dello STATO DI FATTO: Individuazione dell'area oggetto d'intervento su base catastale con i limiti del P.A.; Proposta di variante al PRG; Rilievo celerimetrico dell'area comprensivo delle eventuali essenze arboree; Rappresentazioni planimetriche e altimetriche di eventuali edifici interni al limite di P.A.;
      TAV. 2 – Analisi dello STATO DI PROGETTO: Rappresentazione grafica su base catastale sia dell'area di max ingombro degli interventi, sia dei sedimi degli edifici di progetto; Rappresentazioni planimetriche, altimetriche e planovolumetriche degli edifici oggetto di P.A.; Tabella con calcolo superfici e cubature di progetto; Indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di progetto; Dimostrazione di rispetto degli standard urbanistici; Planimetria catastale con individuazione aree da cedere e/o asservire; Dimostrazione analitica del rispetto di cui all'art. 9 della L.R. 17/2008 (recupero acqua piovana) con localizzazione grafica delle cisterne utilizzate;
   g) Relazione e localizzazione schematica delle opere infrastrutturali,
   h) Dichiarazione di conformità,
   i) Schema di convenzione

Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

1. Il Piano Attuativo in Variante prescrive le categorie di intervento ammesse e fornisce indicazioni riguardanti gli aspetti tipologici, tecnologici, formali e decorativi degli interventi ammessi.

2. Gli interventi previsti nel presente piano Attuativo in Variante, verranno attuati con intervento edilizio diretto attraverso il conseguimento del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) relativo al fabbricato previsto nell'ambito delle potenzialità edificatorie massime consentite dalla Variante.

CAPO II – ZONIZZAZIONE

Art. 4 - Aree per residenza e attività compatibili

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 delle N.T.A nuovo PRG – P.O., con le limitazioni di cui all'artt.161 e 162 delle N.T.A nuovo PRG – P.O..

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

DESTINAZIONI RESIDENZIALI:

- Abitazioni
- Case albergo

- Residenze collettive
- Residenze temporanee turistiche

Art. 5 - Interventi sui fabbricati esistenti

Il fabbricato da realizzarsi verrà costruito sopra al parcheggio interrato esistente.

Art. 6 - Zone a verde privato di uso pubblico

E' prevista la riqualificazione delle zone private di uso pubblico tramite la realizzazione di sedute, recinzioni e la nuova illuminazione dell'intera area, garantita da corpi illuminanti alimentati ad energia solare. E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale che collega la Via del Vescovado con Via Roma. La manutenzione del verde privato di uso pubblico deve essere normata da apposito regolamento condominiale.

Art. 7 - Aree destinate a Verde Privato

E' consentita la piantumazione di essenze arboree autoctone. La manutenzione del verde deve essere normata da apposito regolamento condominiale.

Art.8 – Aree a Verde Pubblico da cedere

E' prevista la realizzazione di sedute, recinzioni e la nuova illuminazione dell'intera area, garantita da corpi illuminanti alimentati ad energia solare. E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale che collega la Via del Vescovado con Vico San Filippo. La manutenzione dell'area a verde pubblico deve essere normata da apposita Convenzione.

Art. 9 – Aree destinate a parcheggi

Non è previsto il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici in applicazione dell'art. 11, comma 6 del R.R. n. 7 del 25/03/2010 trattandosi di intervento da realizzare in centro storico.

Ai sensi del medesimo articolo sono quantificate le aree da destinare a parcheggi privati pertinenziali.

Si demanda alla presentazione della richiesta di permesso di costruire l'individuazione di tali aree da reperire nell'autorimessa interrata esistente nel rispetto delle quantità previste.

CAPO III – REGOLAMENTAZIONE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 10 - Contenuto e modalità di presentazione del progetto del nuovo fabbricato

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere corredata da elaborati che devono specificare:

1. tipo e finitura degli elementi costruttivi e decorativi delle costruzioni;
2. eventuali tipo e finitura dei muri esterni;
3. eventuali tipo e finitura delle pavimentazioni esterne;
4. eventuali tipo e finitura di elementi di arredo quali elementi decorativi, pali e corpi di illuminazione esterna;
5. eventuali tipo e finitura dei manufatti per la distribuzione delle reti tecnologiche.

Art. 11 - Distanza dai confini e tra edifici, strade.

Essendo l'edificio da costruirsi posto in aderenza (fatto salvo il giunto sismico) al fabbricato esistente su Via del Vescovado e al muro esistente costruito sul confine con la corte interna di questo, non esistono distanze minime da rispettare con i confini.

All'interno del Centro Storico non è prevista distanza minima fra edifici, fatti salvi i fronti finestrati.

Pertanto fa fede il Codice Civile, artt. 877 e 881 ai quali si rimanda.

E' necessario salvaguardare la presenza delle luci presenti nel prospetto sud-ovest del fabbricato esistente con la realizzazione di una chiostrina come definita dal vigente R.E.

E' consentito, qualora reso necessario da esigenze di natura statica (legge antisismica, ecc.) realizzare travi di fondazione che, senza affiorare dalla quota 0.00 di Via del Vescovado, colleghino la palificata interrata esistente sul confine est della Via del Vescovado con il fabbricato da realizzarsi sul sedime previsto dal P.A. oggetto delle presenti norme.

La distanza minima inderogabile tra l'edificio ed il confine stradale è quella prevista nel PRG e nel Regolamento edilizio.

Art. 12 – Altezza minima dei locali e coperture

L'altezza minima dei vani è regolata dalle vigenti norme di regolamento edilizio.

Il fabbricato residenziale, nelle differenti rispettive aree di sedime indicate negli elaborati di Variante, potrà essere alto un piano e tre piani. La parte dove sono possibili i tre piani non potrà comunque superare l'altezza dell'edificio adiacente posto su Via del Vescovado. La parte dove è possibile realizzare un piano non potrà comunque superare l'altezza del muro esistente posto sul confine con la corte interna dell'edificio adiacente posto su Via del Vescovado.

E' ammesso realizzare coperture piane o a falde inclinate.

Nel primo caso l'estradosso dell'ultimo solaio non potrà superare la quota di mt. 9,30.

Nel caso di tetto a falde la pendenza max e minima è quella pari al 35% e al 30%., in tutti i casi l'altezza massima del colmo del nuovo edificio non potrà superare quella del colmo dell'edificio esistente posto sul confine.

Le coperture riportate in progetto hanno valore indicativo; esse saranno definite come elemento architettonico in sede di presentazione di istanza per il conseguimento del titolo abilitativo.

Art. 13 - Muretti esterni e recinzioni, fronte sulla Via del Vescovado.

Tutti i muretti esterni non potranno superare, di norma, l'altezza di m.1,20.

Sono consentite altezze maggiori, fino a mt 3.10 misurati sulla quota di riferimento della Piazza Paul Harris, per provate esigenze statiche e/o funzionali (impedire l'introspezione ad esempio), purché tali muri (ancorché realizzati in materiali diversi) siano rivestiti in pietra locale, laterizio (mattoni) o in materiali tipo core-ten o simili o comunque tinteggiati con colore adeguato all'ambiente circostante.

Qualora i muretti facciano parte di sistemi di recinzione potranno essere sormontati da inferriate in acciaio verniciato o inox e vetro.

E' consentito applicare elementi frangisole in alluminio, acciaio, cotto, alle logge prospettanti sulla Via del Vescovado purché detti elementi risultino a filo della facciata esterna e siano congrui con il linguaggio architettonico dell'edificio.

E' consentito realizzare una recinzione che costeggi la Via del Vescovado al confine con la proprietà interessata dal presente P.A..

Detta recinzione potrà essere realizzata in struttura in muratura, in ferro, in legno e dovrà prevedere accessi pedonali che consentano l'uso pubblico della Piazza.

La recinzione dovrà essere progettata tenendo in considerazione lo stile architettonico del nuovo edificio e il corretto inserimento di questa nella Piazza Paul Harris e su Via del Vescovado.

L'eventuale regolamentazione oraria degli accessi, la presenza o meno di strumenti atti a proteggere la Piazza dalla vandalizzazione e i residenti dalla confusione nelle ore notturne (videosorveglianza, ecc.) e la determinazione dei soggetti preposti a mettere in atto tale regolamentazione dovrà essere normata tra la proprietà dell'area oggetto del presente P.A. e il Comune di Terni attraverso apposita Convenzione.

Art. 14 - Percorso pedonale da Via del Vescovado a Vico San Filippo

E' reso obbligatorio mettere in comunicazione la Via del Vescovado con il Vico San Filippo tramite un percorso pedonale.

Tale percorso pedonale, che dal Vico San Filippo consente l'accesso al Verde Pubblico e alla Piazza Paul Harris di uso pubblico, dovrà prevedere modalità di accesso e regolamentazione del medesimo come previsto per l'accesso di Via del Vescovado come meglio specificato all'art. 13 delle presenti N.T.A.

Art. 15 – Tende, gazebo e frangisole

1. *Tende.*

Qualora per esigenze funzionali sia necessario installare tende da sole sulle facciate degli edifici, si dovranno di norma rispettare le seguenti prescrizioni :

-non sono consentite chiusure laterali delle tende stesse;

-saranno realizzate con tessuti naturali e con colori opachi che siano in armonia con le coloriture delle facciate;

-le forme sferiche non sono ammesse.

Dovrà comunque essere richiesto e ottenuto il nulla osta del progettista dell'edificio e il parere dell'Ufficio Centro Storico del Comune di Terni.

2. *Gazebi.*

I materiali ammessi per i gazebo sono: acciaio verniciato o inox, ferro o legno.

Sono ammesse coperture con teli realizzati con tessuti naturali e colori opachi, oppure con piante rampicanti.

Dovrà comunque essere richiesto e ottenuto il nulla osta del progettista dell'edificio e il parere dell'Ufficio Centro Storico del Comune di Terni.

3. *Frangisole.*

Onde consentire il rispetto della privacy e la regimentazione dell'irraggiamento solare allo scopo di migliorare il comfort ambientale della varie unità immobiliari è consentito il montaggio di frangisole verticali con chiusura a libretto o scorrevoli posti a chiusura delle logge.

Tali frangisole potranno essere realizzati in lamiera forata o microforata in listelli verticali o orizzontali, in acciaio verniciato o inox o alluminio, in listelli di legno realizzati in lamelle orizzontali o verticali, ed estesi all'intera larghezza delle logge.

L'installazione di tali frangisole non concorre alla determinazione di ulteriore superficie utile coperta.

Art. 16 - Manufatti per la distribuzione delle reti tecnologiche, Pannelli solari, Pannelli fotovoltaici.

Tutti i manufatti necessari per la distribuzione delle reti tecnologiche saranno, ove possibile, interrati.

Nei casi in cui ciò non sia possibile, sarà necessario schermare con piantumazioni e/o grate in acciaio inox o verniciato, ferro o legno.

Tali manufatti potranno essere realizzati in ogni zona all'interno del perimetro della Variante, nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti in materia.

E' possibile inserire sulla copertura piana pannelli solari e fotovoltaici purché a funzionamento orizzontale e tali da non essere mai visibili da qualsiasi punto raggiungibile pedonalmente posto all'interno dei Giardini "La Passeggiata", sulla Via del Vescovado, sulla Piazza Paul Harris e sul verde pubblico di Piano.

Art. 17 - Elementi di arredo urbano

I nuovi elementi di arredo saranno progettati in maniera unitaria all'interno del limite della Piazza Paul Harris e comunque assolutamente congrui con il linguaggio architettonico del fabbricato da realizzarsi sul sedime della Variante.

Particolare cura dovrà essere posta nel definire tutti quegli elementi utili ad abbattere le barriere architettoniche.

E' consentito prevedere opere in c.a. a faccia vista colorato in pasta o verniciato nelle tinte ritenute idonee al contesto.

Art. 18 - Pavimentazioni esterne di spazi privati, privati di uso pubblico e pubblici

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali, dei marciapiedi, degli atrii e della piazza dovranno essere oggetto di progettazione unitaria all'interno del Permesso di Costruire.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta di soluzioni progettuali che consentano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

E' consentito prevedere l'uso di pavimentazioni in resine certificate antisdrucciolo, in cemento battuto colorato in pasta, in cotto, in porfido o simili, nelle tinte congrue con il contesto.

Art. 19 – Superfici permeabili e deroghe.

E' consentita la deroga agli strumenti urbanistici relativamente al rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli in applicazione dell'art. 10 comma 4 della L.R. 17 del 18/11/2008 per interventi ricadenti in centro storico.

CAPO IV- VARIANTI

Art. 20 – Varianti

Sono ammesse limitate variazioni e modeste modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Per esclusive esigenze di carattere costruttivo, strutturale e di contenimento energetico e' consentito operare piccoli (max 50 cm) scostamenti dal sedime di massimo ingombro in pianta e in altezza (max 30cm).
Non sono altresì considerate varianti eventuali richieste di modifica della destinazione d'uso, nei limiti previsti dalla legge, compatibili con la residenza.

La Proprietà

Il Progettista

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG PO – PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN PIAZZA PAUL HARRIS/VIA DEL VESCOVADO

COMUNE DI TERNI

INDICE:

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE
Art. 1 - Contenuto delle N.T.A. e ambito di applicazione della normativa
Art. 2 - Elenco degli elaborati del piano
Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

CAPO II – ZONIZZAZIONE
Art. 4 - Aree per residenza e attività compatibili
Art. 5 - Interventi sui fabbricati esistenti
Art. 6 - Zone a Verde Privato di Uso Pubblico
Art. 7 - Aree destinate a Verde Privato
Art. 8 - Aree a verde pubblico da cedere
Art. 9 – Aree destinate a parcheggi

CAPO III - REGOLAMENTAZIONE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA
Art. 10 - Contenuto e modalità di presentazione del progetto del nuovo fabbricato.
Art. 11 - Distanza dai confini e tra edifici, strade
Art. 12 - Altezza minima dei locali e coperture
Art. 13 - Muretti esterni e recinzioni, fronte sulla Via del Vescovado
Art. 14 - Percorso Pedonale da Via del Vescovado a Vico San Filippo
Art. 15 – Tende, gazebo e frangisole
Art. 16 - Manufatti per la distribuzione di reti tecnologiche, pannelli solari, pannelli fotovoltaici
Art. 17 - Elementi di arredo urbano
Art. 18 - Pavimentazioni esterne di spazi privati , privati di uso pubblico e pubblici
Art. 19 – Superfici permeabili e deroghe.

CAPO IV – VARIANTI
Art. 20 – Varianti

CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Contenuto delle N.T.A. e ambito di applicazione della normativa

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli allegati elaborati grafici, sono riferite all'area che viene delimitata come Variante al Piano Regolatore Generale, Parte Operativa zona Piazza Paul Harris / Via del Vescovado e disciplinano la realizzazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, alle N.T.A. del Nuovo PRG adottato, al Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione della presente Variante. In caso di non esatta corrispondenza tra gli elaborati grafici e le N.T.A., saranno queste ultime ad essere prevalenti.

Art. 2 – Elenco degli elaborati del piano

1. Il Piano Attuativo in variante al PRG si compone dei seguenti elaborati.
   a) Relazione tecnica illustrativa,
   b) Norme Tecniche di Attuazione,
   c) Documentazione fotografica,
   d) Documentazione catastale,
   e) Relazione geologica-sismica-geomorfologica-idrogeologica e idraulica,
   f) Elaborati grafici:
      TAV. 1 – Analisi dello STATO DI FATTO: Individuazione dell'area oggetto d'intervento su base catastale con i limiti del P.A.; Proposta di variante al PRG; Rilievo celerimetrico dell'area comprensivo delle eventuali essenze arboree; Rappresentazioni planimetriche e altimetriche di eventuali edifici interni al limite di P.A.;
      TAV. 2 – Analisi dello STATO DI PROGETTO: Rappresentazione grafica su base catastale sia dell'area di max ingombro degli interventi, sia dei sedimi degli edifici di progetto; Rappresentazioni planimetriche, altimetriche e planovolumetriche degli edifici oggetto di P.A.; Tabella con calcolo superfici e cubature di progetto; Indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e degli edifici di progetto; Dimostrazione di rispetto degli standard urbanistici; Planimetria catastale con individuazione aree da cedere e/o asservire; Dimostrazione analitica del rispetto di cui all'art. 9 della L.R. 17/2008 (recupero acqua piovana) con localizzazione grafica delle cisterne utilizzate;
   g) Relazione e localizzazione schematica delle opere infrastrutturali,
   h) Dichiarazione di conformità,
   i) Schema di convenzione

Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

1. Il Piano Attuativo in Variante prescrive le categorie di intervento ammesse e fornisce indicazioni riguardanti gli aspetti tipologici, tecnologici, formali e decorativi degli interventi ammessi.

2. Gli interventi previsti nel presente piano Attuativo in Variante, verranno attuati con intervento edilizio diretto attraverso il conseguimento del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) relativo al fabbricato previsto nell'ambito delle potenzialità edificatorie massime consentite dalla Variante.

CAPO II – ZONIZZAZIONE

Art. 4 - Aree per residenza e attività compatibili

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 159 delle N.T.A nuovo PRG – P.O., con le limitazioni di cui all'artt.161 e 162 delle N.T.A nuovo PRG – P.O..

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

DESTINAZIONI RESIDENZIALI:

- Abitazioni
- Case albergo

- Residenze collettive
- Residenze temporanee turistiche

Art. 5 - Interventi sui fabbricati esistenti

Il fabbricato da realizzarsi verrà costruito sopra al parcheggio interrato esistente.

Art. 6 - Zone a verde privato di uso pubblico

E' prevista la riqualificazione delle zone private di uso pubblico tramite la realizzazione di sedute, recinzioni e la nuova illuminazione dell'intera area, garantita da corpi illuminanti alimentati ad energia solare. E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale che collega la Via del Vescovado con Via Roma. La manutenzione del verde privato di uso pubblico deve essere normata da apposito regolamento condominiale.

Art. 7 - Aree destinate a Verde Privato

E' consentita la piantumazione di essenze arboree autoctone. La manutenzione del verde deve essere normata da apposito regolamento condominiale.

Art.8 – Aree a Verde Pubblico da cedere

E' prevista la realizzazione di sedute, recinzioni e la nuova illuminazione dell'intera area, garantita da corpi illuminanti alimentati ad energia solare. E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale che collega la Via del Vescovado con Vico San Filippo. La manutenzione dell'area a verde pubblico deve essere normata da apposita Convenzione.

Art. 9 – Aree destinate a parcheggi

Non è previsto il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici in applicazione dell'art. 11, comma 6 del R.R. n. 7 del 25/03/2010 trattandosi di intervento da realizzare in centro storico.

Ai sensi del medesimo articolo sono quantificate le aree da destinare a parcheggi privati pertinenziali.

Si demanda alla presentazione della richiesta di permesso di costruire l'individuazione di tali aree da reperire nell'autorimessa interrata esistente nel rispetto delle quantità previste.

CAPO III – REGOLAMENTAZIONE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 10 - Contenuto e modalità di presentazione del progetto del nuovo fabbricato

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere corredata da elaborati che devono specificare:

1. tipo e finitura degli elementi costruttivi e decorativi delle costruzioni;
2. eventuali tipo e finitura dei muri esterni;
3. eventuali tipo e finitura delle pavimentazioni esterne;
4. eventuali tipo e finitura di elementi di arredo quali elementi decorativi, pali e corpi di illuminazione esterna;
5. eventuali tipo e finitura dei manufatti per la distribuzione delle reti tecnologiche.

Art. 11 - Distanza dai confini e tra edifici, strade.

Essendo l'edificio da costruirsi posto in aderenza (fatto salvo il giunto sismico) al fabbricato esistente su Via del Vescovado e al muro esistente costruito sul confine con la corte interna di questo, non esistono distanze minime da rispettare con i confini.

All'interno del Centro Storico non è prevista distanza minima fra edifici, fatti salvi i fronti finestrati.

Pertanto fa fede il Codice Civile, artt. 877 e 881 ai quali si rimanda.

E' necessario salvaguardare la presenza delle luci presenti nel prospetto sud-ovest del fabbricato esistente con la realizzazione di una chiostrina come definita dal vigente R.E.

E' consentito, qualora reso necessario da esigenze di natura statica (legge antisismica, ecc.) realizzare travi di fondazione che, senza affiorare dalla quota 0.00 di Via del Vescovado, colleghino la palificata interrata esistente sul confine est della Via del Vescovado con il fabbricato da realizzarsi sul sedime previsto dal P.A. oggetto delle presenti norme.

La distanza minima inderogabile tra l'edificio ed il confine stradale è quella prevista nel PRG e nel Regolamento edilizio.

Art. 12 – Altezza minima dei locali e coperture

L'altezza minima dei vani è regolata dalle vigenti norme di regolamento edilizio.

Il fabbricato residenziale, nelle differenti rispettive aree di sedime indicate negli elaborati di Variante, potrà essere alto un piano e tre piani. La parte dove sono possibili i tre piani non potrà comunque superare l'altezza dell'edificio adiacente posto su Via del Vescovado. La parte dove è possibile realizzare un piano non potrà comunque superare l'altezza del muro esistente posto sul confine con la corte interna dell'edificio adiacente posto su Via del Vescovado.

E' ammesso realizzare coperture piane o a falde inclinate.

Nel primo caso l'estradosso dell'ultimo solaio non potrà superare la quota di mt. 9,30.

Nel caso di tetto a falde la pendenza max e minima è quella pari al 35% e al 30%., in tutti i casi l'altezza massima del colmo del nuovo edificio non potrà superare quella del colmo dell'edificio esistente posto sul confine.

Le coperture riportate in progetto hanno valore indicativo; esse saranno definite come elemento architettonico in sede di presentazione di istanza per il conseguimento del titolo abilitativo.

Art. 13 - Muretti esterni e recinzioni, fronte sulla Via del Vescovado.

Tutti i muretti esterni non potranno superare, di norma, l'altezza di m.1,20.

Sono consentite altezze maggiori, fino a mt 3.10 misurati sulla quota di riferimento della Piazza Paul Harris, per provate esigenze statiche e/o funzionali (impedire l'introspezione ad esempio), purché tali muri (ancorché realizzati in materiali diversi) siano rivestiti in pietra locale, laterizio (mattoni) o in materiali tipo core-ten o simili o comunque tinteggiati con colore adeguato all'ambiente circostante.

Qualora i muretti facciano parte di sistemi di recinzione potranno essere sormontati da inferriate in acciaio verniciato o inox e vetro.

E' consentito applicare elementi frangisole in alluminio, acciaio, cotto, alle logge prospettanti sulla Via del Vescovado purché detti elementi risultino a filo della facciata esterna e siano congrui con il linguaggio architettonico dell'edificio.

E' consentito realizzare una recinzione che costeggi la Via del Vescovado al confine con la proprietà interessata dal presente P.A..

Detta recinzione potrà essere realizzata in struttura in muratura, in ferro, in legno e dovrà prevedere accessi pedonali che consentano l'uso pubblico della Piazza.

La recinzione dovrà essere progettata tenendo in considerazione lo stile architettonico del nuovo edificio e il corretto inserimento di questa nella Piazza Paul Harris e su Via del Vescovado.

L'eventuale regolamentazione oraria degli accessi, la presenza o meno di strumenti atti a proteggere la Piazza dalla vandalizzazione e i residenti dalla confusione nelle ore notturne (videosorveglianza, ecc.) e la determinazione dei soggetti preposti a mettere in atto tale regolamentazione dovrà essere normata tra la proprietà dell'area oggetto del presente P.A. e il Comune di Terni attraverso apposita Convenzione.

Art. 14 - Percorso pedonale da Via del Vescovado a Vico San Filippo

E' reso obbligatorio mettere in comunicazione la Via del Vescovado con il Vico San Filippo tramite un percorso pedonale.

Tale percorso pedonale, che dal Vico San Filippo consente l'accesso al Verde Pubblico e alla Piazza Paul Harris di uso pubblico, dovrà prevedere modalità di accesso e regolamentazione del medesimo come previsto per l'accesso di Via del Vescovado come meglio specificato all'art. 13 delle presenti N.T.A.

Art. 15 – Tende, gazebo e frangisole

1. *Tende.*

Qualora per esigenze funzionali sia necessario installare tende da sole sulle facciate degli edifici, si dovranno di norma rispettare le seguenti prescrizioni :

-non sono consentite chiusure laterali delle tende stesse;

-saranno realizzate con tessuti naturali e con colori opachi che siano in armonia con le coloriture delle facciate;

-le forme sferiche non sono ammesse.

Dovrà comunque essere richiesto e ottenuto il nulla osta del progettista dell'edificio e il parere dell'Ufficio Centro Storico del Comune di Terni.

2. *Gazebi.*

I materiali ammessi per i gazebo sono: acciaio verniciato o inox, ferro o legno.

Sono ammesse coperture con teli realizzati con tessuti naturali e colori opachi, oppure con piante rampicanti.

Dovrà comunque essere richiesto e ottenuto il nulla osta del progettista dell'edificio e il parere dell'Ufficio Centro Storico del Comune di Terni.

3. *Frangisole.*

Onde consentire il rispetto della privacy e la regimentazione dell'irraggiamento solare allo scopo di migliorare il comfort ambientale della varie unità immobiliari è consentito il montaggio di frangisole verticali con chiusura a libretto o scorrevoli posti a chiusura delle logge.

Tali frangisole potranno essere realizzati in lamiera forata o microforata in listelli verticali o orizzontali, in acciaio verniciato o inox o alluminio, in listelli di legno realizzati in lamelle orizzontali o verticali, ed estesi all'intera larghezza delle logge.

L'installazione di tali frangisole non concorre alla determinazione di ulteriore superficie utile coperta.

Art. 16 - Manufatti per la distribuzione delle reti tecnologiche, Pannelli solari, Pannelli fotovoltaici.

Tutti i manufatti necessari per la distribuzione delle reti tecnologiche saranno, ove possibile, interrati.

Nei casi in cui ciò non sia possibile, sarà necessario schermare con piantumazioni e/o grate in acciaio inox o verniciato, ferro o legno.

Tali manufatti potranno essere realizzati in ogni zona all'interno del perimetro della Variante, nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti in materia.

E' possibile inserire sulla copertura piana pannelli solari e fotovoltaici purché a funzionamento orizzontale e tali da non essere mai visibili da qualsiasi punto raggiungibile pedonalmente posto all'interno dei Giardini "La Passeggiata", sulla Via del Vescovado, sulla Piazza Paul Harris e sul verde pubblico di Piano.

Art. 17 - Elementi di arredo urbano

I nuovi elementi di arredo saranno progettati in maniera unitaria all'interno del limite della Piazza Paul Harris e comunque assolutamente congrui con il linguaggio architettonico del fabbricato da realizzarsi sul sedime della Variante.

Particolare cura dovrà essere posta nel definire tutti quegli elementi utili ad abbattere le barriere architettoniche.

E' consentito prevedere opere in c.a. a faccia vista colorato in pasta o verniciato nelle tinte ritenute idonee al contesto.

Art. 18 - Pavimentazioni esterne di spazi privati, privati di uso pubblico e pubblici

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali, dei marciapiedi, degli atrii e della piazza dovranno essere oggetto di progettazione unitaria all'interno del Permesso di Costruire.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta di soluzioni progettuali che consentano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

E' consentito prevedere l'uso di pavimentazioni in resine certificate antisdrucciolo, in cemento battuto colorato in pasta, in cotto, in porfido o simili, nelle tinte congrue con il contesto.

Art. 19 – Superfici permeabili e deroghe.

E' consentita la deroga agli strumenti urbanistici relativamente al rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli in applicazione dell'art. 10 comma 4 della L.R. 17 del 18/11/2008 per interventi ricadenti in centro storico.

CAPO IV- VARIANTI

Art. 20 – Varianti

Sono ammesse limitate variazioni e modeste modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Per esclusive esigenze di carattere costruttivo, strutturale e di contenimento energetico e' consentito operare piccoli (max 50 cm) scostamenti dal sedime di massimo ingombro in pianta e in altezza (max 30cm).
Non sono altresì considerate varianti eventuali richieste di modifica della destinazione d'uso, nei limiti previsti dalla legge, compatibili con la residenza.

La Proprietà

Il Progettista