COMUNE DI TERNI

OGGETTO

VARIANTE PARZIALE in VARIANTE al P.R.G. - P.O. del PIANO ATTUATIVO denominato "COSPEA ALTA"

SU BASE DELL' ATTO DI INDIRIZZO APPROVATO con D.G.C. N°321 del 16.10.19
E IN CONFORMITA' alla VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. A CONTENUTO COMPLESSO APPROVATA con D.C.C. N°33 DEL 27.09.2018

PIANO APPROVATO CON D.C.C. n° 92 del 11/04/05
PIANO CONVENZIONATO IL 01/06/2006 REP.N° 36162
REITERATO CON ATTO D'OBBLIGO IL 29/05/2019 REG.N° 59765 REP N° 38926

LUOGO : Via Bartoli - Teofoli - Perillo - Castellani

PROPRIETA' RICHIEDENTE DELL'ISTANZA

soc. Immobiliare Petrollini & Co srl.	Strada di Pantano,19-05100 Terni	c.f. 00124840553
soc. ITAL C.E.I.A srl.	Strada di Pantano,19-05100 Terni	c.f. 00170210553
soc. G.P. IDEOPLAST srl.	Via Liguria,54 - Lugagnano Sora 37060 (Vr)	c.f. 00124840553

CONTENUTO DELLA TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N.T.A

PROGETTISTA

345 STUDIO

Stefano Del Pinto architetto
05100 Terni - Via Giacinto Menotti Serrati,11/a
tel. 0744 - 460062
fax. 0744 - 460062
e-mail: stefano@delpinto.net
3281727672

DATA

data: GIUGNO 2020 aggiornamento giugno 2021 variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Inquadramento.

Le presenti norme tecniche regolano l'attuazione della *variante parziale in variante al P.R.G.-P.O. del piano di lottizzazione* denominato Cospea Alta; il piano attuativo approvato e già convenzionata in data 01/06/2006 rep n°36162 e reiterata nei suoi nuovi impegni con atto unilaterale d'obbligo reg. n°59765 del 29/05/2019.

Norme generali.

Art.1 Tipologie.

Gli edifici riportati nel piano di lottizzazione sono destinati all'edificazione residenziale e cioè le **U.M.I: 1-2-3-4-5-6-7-8-10** ad eccezione dei volumi individuati all'interno delle **U.M.I. 9** destinato ad accogliere spazi di socializzazione per "attività sportive e ricreative per il benessere fisico e abitativo e attività di socializzazione intergenerazionali" a servizio dell'utenza di "housing sociale" in corso di realizzazione nell'ambito degli edifici corpi 1-3-4., e **U.M.I. 11** destinato ad attrezzature d'interesse collettivo cosi come indicato all'art 14 delle presenti norme ed in conformità all'art.125 delle N.T.A. di PRG.
Nelle aree destinante all'edificazione residenziale, sono consentite tipologie unifamiliari e bifamiliari su due piani e tipologie plurifamiliari in linea e a torre (UMI.7) per un numero di quattordici piani più attico più portico (h max 4.5mt).

Art.2 Distanze e accessi veicolari

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle previste strade di piano non potranno essere inferiori a quelle indicate dalla Tav04, e cioè:

1. mt 5,00 per le strade Comunali di piano di larghezza fino a mt 10.00, mt 2.50 dalle strade private interne.
2. mt 2.50 dai parcheggi privati e pubblici.
3. è consentita la costruzione a confine con il verde pubblico.
4. le distanze tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt 10.00 salvo eventuali collegamenti fra i singoli edifici, mentre la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 5.00.
5. sono consentite costruzione a confine in deroga alla distanza di cui al punto precedente purchè la proprietà confinante sia intestata ad uno degli attori lottizzanti od da accordi tra privati regolarmente registrati e trascritti.
6. Sono consentiti gli accessi/ingressi veicolari e pedonali alle aree private dalle strade e parcheggi pubblici.

Art.3 Volumetrie.

La volumetria massima consentita è pari a 118.750.mc cosi come individuato nelle tavole di progetto, nella relazione tecnica nelle tabelle di ripartizione.
Essa dovrà essere distribuita nel perimetro della lottizzazione nel rispetto delle indicazioni di piano della viabilità e dei parcheggi pubblici.

Sono consentite varianti alle indicazioni di piano succitate, nel caso in cui quest'ultime presenteranno discrepanze nelle tavole urbanistiche o quanto eventualmente riportato graficamente.

Sono consentite varianti ai sedimi delle volumetrie riportate nel planovolumetrico per ogni singola tipologia, nel rispetto però di quanto disposto agli artt.2 e 5.
Sono consentite varianti volumetriche, dei n° di piani e passaggi di volumetrie nelle e fra varie tipologie fino al raggiungimento della volumetria massima edificabile, purchè vengano rispettati gli standards urbanistici di Piano già approvato.

Art.4 Altezze degli edifici e numero dei piani.
L'altezza massima degli edifici, misurata dalla linea di terra sistemata alla congiunzione del piano verticale della parete con l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura orizzontale, è fissata in base al numero dei piani ammesso che sarà di 14 piani più portico (h=4.50 max) e più piano attico. Sono consentiti gli extra spessori sia orizzontali e sia verticali in conformità alla L.R. 2/2015

Art.5 Aspetto degli edifici.
I fabbricati previsti nel presente piano dovranno essere realizzati nell'aspetto estetico con materiali naturali che tengano conto le caratteristiche rurali tipiche del luogo, come ad esempio intonaco nelle tonalità delle terre, laterizio e pietra. E similari.
Gli infissi esterni dovranno essere in legno e/o metallo nelle tonalità del verde, marrone o grigio.
I tetti dovranno essere a falde e il manto di copertura in coppi ed embrici e o in metallo, i discendenti e i canali di gronda dovranno essere realizzati in rame o similari

Art.6 Recinzioni e muri di contenimento
Le recinzioni delle singole unità abitative o dei singoli lotti dovranno avere un'altezza massima di mt 2.00. Il muro di appoggio delle recinzioni potrà erigersi fuori terra per un'altezza massima di mt 2.00, questo potrà essere intonacato e tinteggiato nelle tonalità delle terre o rivestito in pietra o in laterizio. Le ringhiere in ferro, o le staccionate in legno potranno avere un'altezza massima di mt 1.70 e dovranno essere verniciate nelle tonalità dei grigi scuri.

Art. 7 Sistemazioni aree a Verde Pubblico e Privato.
Le aree di risulta dei lotti edificati dovranno essere sistemate prevalentemente a verde, e cosi' come il verde pubblico, il prato dovrà essere realizzato tramite seminagione e/o preferibilmente naturale in gramigna resistente alle carenze idriche di indubbio vantaggio per il risparmio idrico.
Le essenze arboree che dovranno essere messe a dimora sia nel verde pubblico e sia nel verde privato (una pianta h 3.50 mt ogni 200mc) dovranno rispettare le caratteristiche di quelle autoctone e comunque in conformità alle specifiche indicate dalla P.A.
Il verde pubblico potrà essere organizzato, nell'ambito delle indicazioni di piano, con il verde privato con percorsi pedonali anche privati, canali d'acqua, ponticelli e sistemazioni del terreno, e potrà essere conformato, su indicazioni della

D.L. in accordo con il R.U.P. del settore Urbanistica, nella sagoma e nelle specifiche diversamente da quanto riportato nel P.A., quanto sopra qual'ora se ne ravvisasse la necessità per la buona regola dell'arte e la conclusione dei lavori.
L'uso e la manutenzione del Verde Pubblico di Piano, a carico della Pubblica Amministrazione, una volta realizzato e collaudato potrà essere concesso in uso a titolo gratuito ai condomini degli edifici pertinenti previa definizione formale di convenzione/accordi tra pubblico e privato.

Art 8.Parcheggi pubblici.
I parcheggi pubblici dovranno conformarsi nella sagoma cosi come riportato nelle tavole del Piano Attuativo delle O.U. primarie approvate, sono consenti accessi diretti alle aree private nell'ambito degli interventi edilizi diretti, purchè vengano mantenuti inalterati i numeri dei parcheggi previsti.

Art. 9 Concessioni edilizie
L'intervento edilizio oggetto delle presenti norme, potrà essere realizzato dietro il rilascio di Concessioni Edilizie per ogni U.M.I. e dunque per stralci funzionali .
Vista la realizzazione delle O.U. primarie, potranno essere richiesti Permessi a Costruire anche per singoli edifici nell'ambito delle singole UMI a sola esclusiva redazione di progetti a firma del presente P.A.

Art 10 Fascia di rispetto ferroviaria
All'interno della fascia di rispetto ferroviaria sono consentiti esclusivamente la realizzazione di impianti sportivi, che non comportino realizzazioni edificatorie volumetriche chiuse, piantumazioni arboree (boschetti condominiali), la realizzazioni di Orti Urbani ad uso esclusivo dell'intervento edilizio in oggetto e viabilità e parcheggi a servizio di quanto sopra.

Art 11 Orti Urbani
Nell'area posta a nord della lottizzazione individuata come Orti Urbani, pur essendo esterna al Piano e ricadente in zona rurale E(F) è contigua a quest'ultima, verrà consentita la realizzazione di orti urbani a servizio esclusivo dell'intervento edilizio del Piano. Detti Orti potranno essere realizzati nelle modalità della sola coltivazione del terreno con protocolli di biodiversità senza uso di pesticidi e anticrittocamici, con divieto assoluto di allevamenti di piccoli animali da cortile di qualsiasi natura e di deposito di materiali di qualsiasi natura ad esclusione di quelli atti alla coltivazione deposti in piccoli rimessaggi in legno non fondanti al terreno, rimovibili e della stessa foggia per tutte le riquadrature del terreno degli orti cosi come previsto dal protocollo d'intesa già firmato con la pubblica amministrazione, Gli stessi orti saranno serviti da un parcheggio pertinenziale sia all'orto e sia alle unità abitative poste all'interno del P.A.
Ogni orto sarà dotato di autonomo impianto di irrigazione servita dalla canaletta irrigua finitima e da fornitura elettrica. Le colorazioni dei rimessaggi dovranno essere compatibili a quelle delle abitazioni e nelle colorazioni delle terre.

Art 12 Cambi di destinazione d'uso
Fermo restando quanto già stabilito dall'art.155 della L.R. n°1/2015, sono consentiti cambi di destinazione d'uso sia relativamente alle singole unità immobiliari già

realizzate e sia per le previsioni volumetriche e di superficie ricadenti all'interno i tutte le singole U.M.I. ancora da realizzare, purchè queste siano compatibili e di integrazione alla destinazione d'uso prevalente (residenziale) nonché in stretto rapporto funzionale con quest'ultime sotto il profilo dei sottoservizi.
Sono consentite le destinazioni compatibili al residenziale le *nuove frontiere abitative quali socialhousing, studenthousing , senior housing, RSA.*

Art 13 Attrezzature di interesse comune
L'area destinata alle attrezzature di interesse comune G2B UMI 11, nella consistenza realizzativa di mq 1300 prevederà destinazioni d'uso in conformità ai sensi dell'art125-148 delle N.T.A di P.R.G., e alle presenti norme.
La modalità di attuazione sarà ad intervento edilizio diretto, vista la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie senza la previsione e cessione delle dotazioni territoriali previste dal R.R. n°2/2015.
La quota residenziale del 30% di cui al comma 1 dell'art125 delle NTA di P.R.G. potrà essere realizzata autonomamente dalla restante parte.

Art.14 elenco degli elaborati progettuali legati alle presenti N.T.A.

- **Tav 00-**
  stralcio di P.R.G.- stralcio variante a contenuto complesso- stato realizzativo del Piano Attuativo
- **Tav 01**
  planimetria generale del Piano Attutivo approvato – allacci esterni O.U.2^
- **Tav02**-planimetria generale del Piano Attutivo approvato- individuazione delle U.M.I. e delle aree da cedere
- **Tav03**
  planimetria generale di variante parziale in variante al PRG-PO del piano attuativo - allacci alla viabilità esistenteO.U.1^ e2^
- **Tav04**
  planimetria generale variante parziale in variante al PRG-PO del piano attuativo - individuazione delle U.M.I.- delle aree da cedere-stato realizzativo
- **Tav05**
  planimetria generale di variante parziale in variante al PRG-PO del piano attuativo – coni visuali principali
- **Tav 01 O.U.2^**
  progetto del tratto stradale di allaccio alla viabilita' esterna- profilo stradale-sezione e particolari del manufatto sottopasso ferroviario
- **Tav 02 O.U. 2^**
  progetto del tratto stradale di allaccio alla viabilita' esterna – segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di attuazione
- Piano particellare di esproprio
- Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e microzonizzazione sismica
- Relazione per la verifica preliminare di assoggettabilità a VAS
- Dichiarazione delle aree contenute nella variante parziale in variante al P.R.G.-P.O. del piano di lottizzazione denominato Cospea Alta- *Allegato1*
- Dichiarazione del progettista della conformità della variante al Piano Attuativo(Art. 55, comma 1 lettera e) della l.r. 1/2015)
- Schema di convenzione