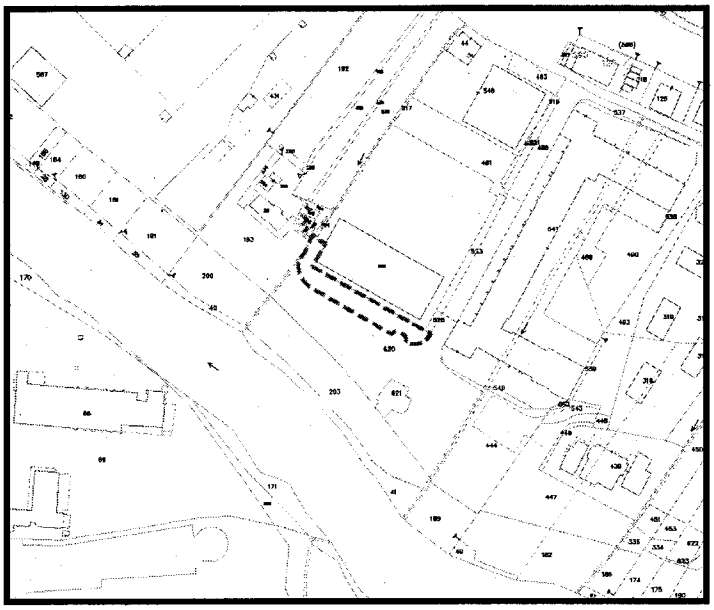
C O M U N E
D I T E R N I

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – AMBIENTE

U.O. PROGETTAZIONE E GESTIONE URBANISTICA

03-OP-094

VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
Area in Strada San Martino



Adozione:		Approvazione:
Delibera di C.C. n. 280 del 07.10.2019		

STRALCIO NORME TECNICHE	DATA: Gennaio 2018
	FILE:

DIRIGENTE

DOTT. MARCO FATTORE

PROGETTISTI

ARCH. CINZIA MATTOLI
GEOL. PAOLO PACCARA

COLLABORATORI

ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

03-OP-094
VARIANTE PARZIALE AL PRG PARTE OPERATIVA
Area in Strada San Martino

OP-**Art.89** *Zone FD per attività commerciali o miste (FD2 e FD2(n.))*

1. Per le classificazioni, definizioni e dimensionamenti delle strutture commerciali si rinvia alle norme di cui al DLgs 31.3.1998 n.114 e alla LR n.24/1999. Per quanto riguarda l'urbanistica commerciale si devono rispettare le norme di cui al Titolo III della LR n.31/1997 e s.m.i.
2. Il PRG prevede nelle zone FD2 la realizzazione di attività commerciali, palazzi per esposizione e vendite, mostre e comunque tutte le attività connesse con il commercio, compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio. Restano valide le previsioni contenute nei PA approvati.
3. Per gli insediamenti di cui al comma 2 è ammesso l'intervento edilizio diretto, salvo le disposizioni riguardanti le strutture commerciali, ma con progettazione unitaria estesa all'intera area di comparto, ove indicata, nel rispetto delle prescrizioni del Piano del Commercio ed applicando i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità (IF): 1.5 mc/mq Concorrono alla utilizzazione dell'indice di fabbricabilità le aree destinate a strade e parcheggi se compresi entro il limite del comparto. Fino al 50% della cubatura può essere destinata a pubblici esercizi.
b) numero massimo dei piani: 2 con l'esclusione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili
c) altezza massima del solaio di calpestio del piano terreno dal piano di campagna: 0,60 ml
d) altezza minima interna del piano terreno o rialzato destinato ad attività commerciali: 4,00 ml
e) altezza minima interna del piano1°: 3,00 ml
f) distanza minima dai confini: ml 5,00.
g) distanze minime tra edifici: tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti: ml 10,00; tale disposizione si applica anche quando la parete finestrata appartiene ad un edificio esistente fronteggiante una parete dell'edificio oggetto di intervento (per "parete finestrata" deve intendersi una porzione di parete, intorno alla finestra, delle dimensioni massime pari a tre volte la dimensione massima della finestra). Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.
h) distanza dal limite della sede stradale: nel rispetto dell'art.9 del DM n.1444/1968 e dell'art.29 comma3 lettere a), b) e c). Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DLgs n.285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992.
i) 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 dagli artt.33 e 34.
l) parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10mq/100mc reali.
m) parcheggi e spazi ad uso pubblico: secondo il disposto dell'art.26 della LR n.31/1997 e s.m.i.. Nel calcolo per la determinazione degli spazi pubblici dovuti, non è compresa la superficie dei piani seminterrati o totalmente interrati se destinati a parcheggi, garages, magazzini, cantine ed impianti tecnologici e la superficie relativa ai volumi tecnici.
N) IP = 20%. A = 1 albero/100 mq Ar = 2 arbusti/100 mq
o) costruzioni per abitazioni sono consentite per il personale di custodia (un appartamento) per complessivi 150 mq ; tali costruzioni non possono superare i due piani fuori terra. Qualora le abitazioni e gli uffici siano ubicati sopra il fabbricato commerciale o misto essi dovranno essere contenuti in un solo piano.

4. L'insediamento di esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 250 è ammesso in tutte le zone ove è espressamente indicato ed ove sono genericamente previsti esercizi commerciali. Gli standard urbanistici per questi insediamenti sono determinati ai sensi dell'art.26 della LR n.31/1997 e s.m.i.
5. Si riportano di seguito le schede specifiche di alcune zone FD2 per le quali vengono definite ulteriori destinazioni d'uso, modalità di intervento e quantità ammesse:
5.1. La zona contrassegnata con FD2(1), nel nucleo denominato della Castellina, è destinata alla realizzazione di edifici per esposizioni e vendite, mostre e comunque tutte quelle attività connesse con il commercio all'ingrosso ed al dettaglio riferite a settori merceologici non alimentari con una superficie minima di vendita di 200 mq ; essa costituisce un comparto che si attua con intervento edilizio diretto sulla base di una progettazione unitaria applicando i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità (IF) esteso all'intero comparto:1,1 mc/mq;
- altezza massima degli edifici: n.2 piani totali di cui 1 fuori terra;

- altezza minima libera del piano destinato ad attività commerciale: 4,00 metri;
- distanze minime dai confini, dal limite della sede stradale e da altre aree confinanti: vedi norme di PRG;
- gli standard urbanistici relativamente a parcheggi e spazi pubblici (complessivamente 15mq/150mc), dovranno essere previsti in sede di progettazione all'interno del comparto di intervento;

5.2. Nella zona contrassegnata con FD2(2) in località Borgo Rivo, localizzata tra lo svincolo di Terni del raccordo autostradale e la ferrovia Terni-Umbertide, si rinvia alle precsrizioni contenute nella Variante Parziale all'art.20 Zone F - *per attrezzature ricettive* della Norme Unificate, approvat con DCC n.89 dell'11.04.2005.

5.3. Nelle zone contrassegnate con FD2(3) a Cospea è ammessa la realizzazione con intervento edilizio diretto di strutture per attività commerciali, artigianali e direzionali con UF 0.6 mq/mq; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione della lettera a).

5.4. Nella zona contrassegnata con FD2(4) a Polymer inclusa in un comparto da attuarsi tramite PA e che comprende anche una zona residenziale C5 ed aree per verde e parcheggi pubblici, per favorire la delocalizzazione dell'attuale distributore, è ammessa la realizzazione di strutture commerciali e direzionali con UF 0.6 mq/mq e altezza massima 3 piani; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione della lettera a) e b) ed alle norme relative alle destinazioni presenti nel comparto. Nell'ambito della progettazione del PA potrà essere variata, fatte salve le quantità, la giacitura dell'area di parcheggio sempre però con l'obiettivo di arrivare a un intervento con caratteri unitari.

5.5. Nella zona contrassegnata con FD2(5) a Borgo Bovio vale la seguente norma:

Nucleo a progettazione unitaria per la realizzazione di attrezzature sociali e servizi

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento complesso per la molteplicità dei contenuti urbanistici, ambientali ed infrastrutturali non solo riferiti al nucleo ma al suo contesto (contiguità con grandi impianti industriali). Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale fortemente degradato.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata con convenzione attuativa, tramite planovolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano; il planovolumetrico sarà approvato dalla G.C. unitamente alla convenzione.

Viene indicato il sedime edificabile e suddiviso in tre UMI; a seguito dell'approvazione del planovolumetrico, nel caso di intervento edilizio diretto limitato ad una UMI, con apposita convenzione sottoscritta da tutti i proprietari delle aree comprese nel nucleo, dovranno essere fornite adeguate garanzie per il completamento dell'intervento e per la realizzazione dei parcheggi, delle zone verdi e della viabilità.

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici specialistici. Complessi edilizi polifunzionali.

4) DESTINAZIONI D'USO

Attività commerciali per una cubatura complessiva non superiore al 40% del totale previsto, strutture ricettive e pararicettive, pubblici esercizi, attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie e culturali, attività direzionali.

Le residenze ammesse sono quelle del personale di custodia e non possono superare i due piani fuori terra né superare complessivamente mc 500 di costruzione.

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica: riqualificazione funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, modificazione dello stato dei luoghi, opere infrastrutturali diffuse.

6) QUANTITÀ REALIZZABILI

mc 20.000; la cubatura sarà suddivisa tra le tre UMI nel planovolumetrico.

7) ALTEZZE, DISTANZE, ALLINEAMENTI

Altezze: UMI 1 e 3: h.max - 7,50 m
UMI 2: h.max - 11,00 m

La piazza prevista per l'intervento è formata da una parte lastricata e una parte a verde pubblico o privato di uso pubblico nel caso siano realizzati nel sottosuolo parcheggi; la delimitazione dei percorsi e della piazza è indicativa e deve essere precisata nel planovolumetrico di cui al p.2) fatte salve le quantità di spazi a verde e lastricati.

8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- parcheggi privati inerenti i fabbricati: 10 mq/100 mc reali;

- per gli insediamenti di carattere Commerciale e/o Direzionale valgono le norme di cui al DM n.1444/1968 aggiornate dalla LR n.31/1997.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Oltre ai parcheggi di pertinenza dell'intervento, dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico della capienza complessiva di 300 veicoli; l'area da destinare a tale parcheggio sarà ceduta gratuitamente all'AC mentre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad esso relative saranno realizzate a carico del soggetto utilizzatore, AST, secondo le modalità e gli impegni fissati nella convenzione attuativa di cui al p.2).

La porzione di area del nucleo destinata a viabilità (completamento strada dei Quartieri) dovrà essere ceduta gratuitamente all'AC e quella per "Attività economiche di servizio" è soggetta alle prescrizioni esplicitate nella dichiarazione facente parte integrante della variante parziale al P.diR. delle zone S.Agnese, vie Regionali e Borgo Bovio ed al PEEP adottata con DCC n.5 del 20.01.03.Tali prescrizioni dovranno essere esplicitate e formalizzate nella convenzione allegata al planovolumetrico.

Nell'area di sponda del torrente Serra destinata a verde pubblico dovranno essere realizzati interventi di risanamento acustico secondo quanto indicato nella "Relazione tecnica di bonifica acustica" allegata al piano.

5.6. Nella zona FD2(6) all'inizio di via Ippocrate, è previsto l'indice 0.9 mq/mq che consente un ampliamento dell'edificio esistente che deve essere comunque realizzato nel rispetto dei parametri sui parcheggi richiesti per legge; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione delle lettere a) e b).

5.7. Nella zona contrassegnata con FD2(7) in Strada di San Martino è ammessa la realizzazione di 744 mc di strutture per attività commerciali con intervento edilizio diretto; per tutti gli altri parametri si rinvia al c.3 del presente articolo con esclusione della lettera a).

Prescrizioni di cui alla DD regionale n. 3711 del 18/04/19:

L'attuazione degli interventi che interessano un'area posta a quota superiore del livello di piena duecentennale del Fiume Nera avente le stesse condizioni di sicurezza idraulica del capannone adiacente, non sarà possibile fino alla definitiva riperimetrazione delle aree da parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale in virtù dei lavori di messa in sicurezza, già eseguiti nel Tratto Cittadino, e comunque è in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare piani interrati.

In fase di attuazione dell'intervento si dovrà porre adeguata attenzione alla progettazione della sistemazione esterna dell'area oggetto d'intervento, delle aree verdi di eventuali aree giochi in modo da studiare un inserimento paesaggistico che permetta di far fruire l'area verde al fine di evitare di lasciarla come area di risulta incolta, abbandonata e inutilizzata.

Va prevista la separazione delle acque bianche dalle nere.

Le aree di parcheggio previste si dovranno realizzare con grigliato in plastica riciclata adatta a consentire l'inerbimento e vengano messe a dimora individui arborei, appartenenti a specie autoctone coerenti con l'ambiente, in un numero minimo di 1 ogni 2 posti macchina.

Venga realizzata, previa convenzione con il Comune di Terni, all'esterno del perimetro dell'area da acquistare, una fascia di vegetazione continua rivolta verso il Fiume Nera di ampiezza almeno 15 metri arborea ed arbustiva con la messa a dimora di specie autoctone secondo il sesto di impianto sotto riportato

```
a — 2 m — a — 2 m — a
|         |         |
4 m  A  4 m  A   4 m
|         |         |
a — 2 m — a — 2 m — a
|         |         |
4 m  A  4 m  A   4 m
|         |         |
a — 2 m — a — 2 m — a
```

Per le fasce di vegetazione, la messa a dimora delle essenze indicate dovrà prevedere uno schema a quinconce, nel quale sia prevista l'alternanza albero (A) arbusto (a), con distanza massima tra gli arbusti di 2 m sul lato corto e 4 m sul lato lungo, con gli individui arborei posti al centro del rettangolo formato dagli arbusti, così come di seguito indicato, modulando le singole unità in relazione all'ampiezza della fascia di vegetazione da realizzare.