	COMUNE DI TERNI Provincia di Terni	ALLE	GATO
	Piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di edifici ad uso residenziale - Area di P.R.G. Zona C-Verde Urbano B (CB) - Sita in Terni Loc.Polenaco - Strada del prato - Individuata al Foglio 4 Part.lle 67 parte, 68 parte, 69 parte. Proponente: Sig. Luciani Luigi Loc.Polenaco Relazione di Piano Attuativo		
	Roberto Picchioni architetto	progettato	Luglio 2017
\bigwedge	Via Castello 27 - 05100Terni - Tel. 0744/403050 Fax. 0744/425881 Cell. 3486950017 E-mail : roberto.picchioni@archiworldpec.it	aggiornamento	Settembre 2017
$/\setminus$	La proprietà intellettuale relativa al contenuto della presente tavola appartiene allo STUDIO TECNICO dell'Arch.Roberto Picchioni. Ogni riproduzione, integrale o parziale, di questo disegno effettuata in qualsiasi modo è vietata ai sensi della L. 633/1941 sul diritto di autore. Il presente progetto, o parti di esso, non può essere utilizzato o trasformato senza preventiva autorizzazione scritta dello STUDIO TECNICO dell'Arch.Roberto Picchioni il quale si riserva qualsiasi azione giudiziaria a tutela dei propri diritti.	aggiornamento	Novembre 2017

Proponente: Sig. Luciani Luigi Pagina 1 di 6

RELAZIONE DI PIANO ATTUATIVO



Terni 21/03/2018

Il Tecnico **Arch. Roberto Picchioni**

Progettista: Roberto Picchioni architetto Via Castello 27, 05100 Terni

RELAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

Allegato

A

Proponente: Sig. Luciani Luigi Pagina 2 di 6

INDICE.

INDICE.	Pag.
A. Relazione illustrativa;	2
B. Opere di urbanizzazione e vasche di raccolta acque piovane;	4
C. Norme Tecniche di Attuazione.	5



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Il Piano Attuativo oggetto dell'allegato studio progettuale, interessa un'area situata ad est della città di Terni esattamente in Loc. Polenaco, area individuata al foglio n.4 part.lle n.ri 65/P (proprietà della Sig.ra Galli Adriana) part.lle n.ri 67/P, 68/P,69/P (proprietà del Sig. Luciani Luigi proponente il Piano attuativo), part. n. 71/P (proprietà della Sig.Conti Luca). I Sig.ri Galli Adriana e Conti Luca rinunciano a partecipare al Piano attuativo. (vedi dichiarazione allegata al P.A.)

2. Stato di fatto

Il Sito oggetto di P.A. è ubicato a nord di Terni in prossimità del centro abitato di Polenaco, a valle della strada principale che collega il centro abitato con la strada della val di serra. L'area collinare come evidenziato nel rilievo celerimetrico rappresentato nella Tavola 01 di rilievo è posta a circa 400 metri s.l.m., con pendenze variabili valutate nel rilievo in circa 10°-20° rispetto alla linea di orizzonte ed esposizione NNW. L'accesso all'area è garantito a monte, tramite la strada del prato che la delimita. All'interno dell'area di PA sono presenti dei fabbricati per il ricovero degli animali ed un alloggio per il pastore (vedi Tav01 di P.A.).

3. La strumentazione urbanistica.

L'area oggetto d'intervento ricade in zona C - Verde urbano B (CB), comprensori a carattere residenziale estensivo posti a margine del contesto urbano destinati ad una edificazione a carattere estensivo con indice IF pari a 0.4 mc/mq, l'area NON è sottoposta a vincolo ambientale di cui al D.L. n.42/2004.

L'intervento, che prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, è subordinato alla redazione di un P.A. che sarà di iniziativa privata. La strada del prato è parte della green ways definita negli elaborati C di P.R.G, Ne definisce il confine a monte N.E.

4. Dimostrazione del rispetto dell'art.22 comma 3, della L.R. 22/02/2005, n.11. Area perimetrata dal P.R.G. oggetto di P.A.

Proprietà:	Foglio	Part.	Destinazione di PRG	Articolo NTA	Superficie mq	Totale mq
Galli Adriana	<u>4</u>	<u>65</u>	CB - Zone C - verde urbano B - I.F. 0,40 mc/mq	<u>65</u>	203,05	-
Luciani Luigi	<u>4</u>	<u>67</u>	CB - Zone C - verde urbano B - I.F. 0,40 mc/mq	<u>65</u>	<u>156,61</u>	-
Luciani Luigi	<u>4</u>	<u>68</u>	CB - Zone C - verde urbano B - I.F. 0,40 mc/mq	<u>65</u>	<u>2401,135</u>	_
Luciani Luigi	<u>4</u>	<u>69</u>	CB - Zone C - verde urbano B - I.F. 0,40 mc/mq	<u>65</u>	<u>2658,24</u>	_
Conti Luca	<u>4</u>	<u>71</u>	CB - Zone C - verde urbano B - I.F. 0,40 mc/mq	<u>65</u>	437,13	<u>5856,165</u>

Valore catastale.

RELAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

Å

Allegato

Proponente: Sig. Luciani Luigi Pagina 3 di 6

Proprietà:	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Reddito dominicale	R	M	valore catastale	Quota %
Galli Adriana	4	65		SEMINATIVO	9,43 €	40,80%	120	1.593,29 €	11%
Luciani Luigi	4	67		SEMINATIVO	4,32 €	40,80%	120	729,91 €	5%
Luciani Luigi	4	68		SEMIN ARBOR	11,00 €	40,80%	120	1.858,56 €	13%
Conti Luca	4	71		SEMIN ARBOR	8,86 €	40,80%	120	1.496,99 €	10%
Proprietà:	Foglio	Part.	Sub		Rendita	R	M	valore catastale	
Luciani Luigi	4	69		TERNI VOCABOLO POLENACO, Piano T	69,72 €	5%	120	8.784,72 €	61%
					ТО	TALE	14.463,47 €	100%	

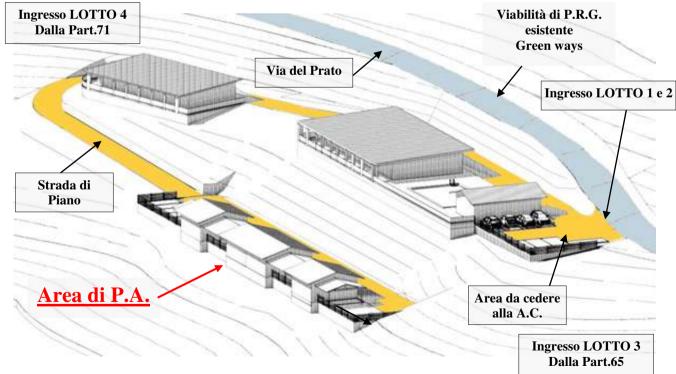
Il Sig. Luciani Luigi ha un Valore Catastale (V.C.) pari al 79,00% >75%

5. Il progetto

L'area di perimetrazione del PA di iniziativa privata di proprietà comprende le part. le n.ri 67/P – 68/P- 69/P, per una superficie complessiva di mq 5215,99 che verrà suddivisa in due lotti rispettivamente pari a mq 2519,05 per il lotto 1 (Foglio 4 part.69 parte, part.68 parte) e di mq 2696,94 per il lotto 2 (Foglio 4 part.68 parte, part.67 parte).

I lotti esclusi dal Piano Attuativo di altra proprietà sono il lotto 3 di mq 203,05 (Accesso dalla particella 65 del Foglio 4) ed il lotto 4 di mq 437,13 (Accesso dalla particella 71 del Foglio 4).

Tutte le distanze dai confini non saranno inferiori a ml 5,00 e le distanze tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti non saranno inferiori a ml 10,00. Pendenza delle falde variabili tra il 5% ed il 30%.



Inserimento dei nuovi edifici puramente indicativo nel contesto – vista lato sud-est .

RELAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

Allegato

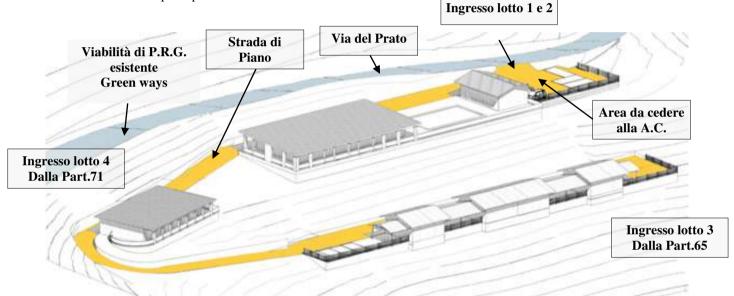
Proponente: Sig. Luciani Luigi Pagina 4 di 6

Saranno previste vasche per la raccolta dell'acqua piovana proveniente dalle coperture e sarà rispettato l'indice di permeabilità dell'area secondo quanto indicato rispettivamente all'art.84 del vigente R.E.C. e all'art.10 della L.R. n°17/2008.

Gli edifici previsti avranno un'altezza massima pari a ml 6.50, presenteranno un piano interrato a destinazione di autorimessa e coperture con coppi del tipo invecchiato o di recupero. All'interno dell'area d'intervento verrà realizzata una viabilità privata lungo la quale verranno sistemati posti auto coperti con strutture in legno e con pannelli fotovoltaici e solari termici posti in copertura.

6.Individuazione delle dotazioni territoriali e funzionali.

Per quanto riguarda l'individuazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime al servizio di insediamenti residenziali di cui al R.R. n° 2 /2015, quelle relative agli interventi proposti sono individuate all'interno del perimetro di P.A. in area idonea ad assicurare un corretto assetto urbano e territoriale. Area individuata al F.4 part.lle 67 parte e 68 parte, di proprietà del proponente ideale per la realizzazione di posti auto ed area di sosta attrezzata a ridosso della strada principale.



Inserimento dei nuovi edifici puramente indicativo nel contesto – vista lato nord-ovest .

B OPERE DI URBANIZZAZIONE E VASCHE DI RACCOLTA ACQUE PIOVANE.

Le uniche opere di urbanizzazione a servizio dell'intervento sono quelle riferite all'allaccio pubbliche utenze. Nella zona sono presenti le infrastrutture a rete quali acqua ed energia elettrica – ubicate lungo la Strada del prato (vedi tavola grafica 02). Le vasche di raccolta delle acque piovane, di cui all'art. 32 del R.R. 18/02/2015 n.2 sono collocate all'interno delle aree di pertinenza dei singoli interventi, e sono state così dimensionate:

LOTTO 1:

• superficie presunta della copertura delle unità immobiliari di mq 250,16< mq 300 e di mq 60 < mq 300 – capacità ricettiva non < lt.3.000 ad unità immobiliare; Vasche di raccolta previste nel progetto n.5 di dimensioni: 1,10 x 1,10 x h.2,00 x 5 = mc 22,50 corrisp. a lt 22.500 > lt 15.000.

LOTTO 2:

• superficie presunta della copertura mq 154,80 < mq 300 e di mq 49 per le quattro unità immobiliari > mq 300 – capacità ricettiva non < lt.3.000 ad unità immobiliare; Vasche di raccolta previste n.5: 1,10 x 1,10 x h 2,00 x 5 = mc.22,5 corrisp. a lt.22.500> lt.15.000;

Progettista: Roberto Picchioni architetto Via Castello 27, 05100 Terni

RELAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

Allegato

F

Proponente: Sig. Luciani Luigi Pagina 5 di 6

C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Art 1 – Generalità.

Le presenti norme regolano l'attuazione del P.A. nell'area individuata al Foglio 4 Part.lle 67 parte, 69 parte, 68 parte. e disciplinano le iniziative edificatorie facendo diretto riferimento alle allegate tavole grafiche.

Art. 2 - Elenco elaborati costituenti il P.A.

Il Piano si compone dei seguenti documenti ed elaborati:

- 1. <u>Tavola 01</u>
 Stato di fatto: inquadramento territoriale; stralcio di mappa catastale; limite di P.A. su stralcio di mappa catastale; estratto tavola A di P.R.G.; rilievo celerimetrico su base catastale; sezioni; tabelle;
- 2. <u>Tavola 02</u> Progetto di piano attuativo: planimetria di progetto su base catastale; aree permeabili; sezioni; tabelle; tipi edilizi;
- 3. <u>Allegato A</u> Relazione di Piano Attuativo;
- 5. <u>Allegato B</u> Fascicolo catastale;
- 6. <u>Allegato C</u> Relazione fotografica;
- 7. <u>Allegato D</u> Dichiarazione di conformità;
- 8. <u>Allegato E</u> Relazione geologica geomorfologica e sismica;

Art. 3 – Interventi consentiti.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Art. 4 – Destinazioni d'uso consentite.

I nuovi fabbricati saranno destinati all'uso residenziale.

Art. 5 – Quantità realizzabili.

La volumetria realizzabile suddivisa nei previsti 2 interventi, è pari a:

<u>-LOTTO n.1:</u> mc 1007,62; -LOTTO n.2: mc 1078,78;

-LOTTO n.3: mc 81,22;

-LOTTO n.4: mc 174,85;

E'possibile, ove ne ricorrano le condizioni, incrementare la volumetria del singoli interventi qualora l'edificio/i ottenga/no la certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'art.51 del R.R.2/2015 per la Classe A e/o B, così come specificato al comma 1. In tal caso verranno aggiornati gli standard urbanistici e/o la monetizzazione degli stessi.

Art. 6 – Distacchi, altezze e distanze.

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a ml 5.00.

Le distanze tra pareti finestrate e pareti fronteggianti di edifici antistanti non potranno essere inferiori a ml 10.00. Le distanze di eventuali portici aperti, scale aperte dai confini di proprietà, non potranno essere inferiori a ml 3.00. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere superiore ai ml. 6,50 misurata secondo le vigenti norme regolamentari.

Art. 7 – Prescrizioni particolari.

I fabbricati dovranno essere realizzati entro il" Limite massimo ingombro edifici" nel rispetto dei requisiti di cui al precedente art.6.

Le coperture dei nuovi fabbricati potranno essere variamente articolate secondo il successivo progetto architettonico e in ogni caso coerentemente con il linguaggio compositivo dei fienili e casolari tipici umbri.

Progettista: Roberto Picchioni architetto

RELAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

Allegato

Proponente: Sig. Luciani Luigi Pagina 6 di 6

La viabilità privata prevista interna agli interventi potrà subire delle variazioni di percorso, in funzione della forma del fabbricato collocato all'interno del "limite massimo ingombro".

Dovranno essere previsti in superficie e/o al di sotto degli edifici previsti in progetto, parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.85 comma 7 del R.R. n.2/2015.

Art.8 – Rispetto della normativa sismica.

Il progetto edilizio dovrà rispettare la vigente normativa in materia di costruzioni in zona sismica.

Art. 9 – Norme finali.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla disciplina delle N.T.A. del P.R.G. e ai vigenti regolamenti regionali e comunali in materia.

Il Tecnico
Arch. Roberto Picchioni

Progettista: Roberto Picchioni architetto Via Castello 27, 05100 Terni

COSTI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Piano Attuativo di iniziativa Privata proponente Luciani Luigi Loc. Polenaco COMUNE DI TERNI

Riepilogo

A) Totale costi urbanizzazione primaria area da edificare
 Proprietà LUCIANI Luigi
 euro 69.958,47

B) Totale costi urbanizzazione primaria area da cedere al Comune di TERNI <u>euro 33.228,86</u>

Totale costi urbanizzazione primaria delle due aree A) +B), complessivo dell'intervento

Totale oneri euro 103.187,33



COMUNE DI TERNI

PROGETTO SPECIALE DIPARTIMENTALE RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E SISTEMI URBANI U.O ATTUAZIONE DEL PRG - PIANIFICAZIONE PUBBLICA GESTIONE PIANI URBANISTICI - FINANZA DI PROGETTO - CERTIFICAZIONI

ATTESTAZIONE CONSISTENZA URBANIȘTICA.

VISTA la domanda presentata dal sig. Luciani Luigi nato a Terni, il 01-09-1969 residente in Terni, vocabolo Porzano IC c.f. LCNLGU69P01L117Y prot. n. 182278 del 20.12.2016, con la quale viene richiesto, ai sensi dell'art. Il dell'Allegato ! del Regolamento Edilizio, approvato con DGC n. 265 del 15.06.2010, il rilascio dell'attestazione della esatta consistenza in termini planimetrici della zona che insiste sopra la part.lle 65-67-68-69-71 del Foglio 4 come risulta nel Nuovo PRG -Parte Operativa (Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - Approvazione);

Tenuto conto che:

La determinazione della superficie è ottenuta dall'incrocio tra la base catastale ufficiale fornita dall'Agenzia del l'erritorio ed il Piano Regolatore Generale redatto dal Comune di Terni con strumenti informatici, utilizzando tecnologia GIS. La base catastale viene utilizzata senza trasformazioni come fornita dal catasto, quindi le coordinate del perimetro delle

particelle rappresentanti le proprietà sono quelle fornite dall'Agenzia attraverso il portale dei Comuni. Il Piano Regolatore Generale, realizzato con tecnologia GIS, riporta la zonizzazione di piano progettata utilizzando lo

Dall'incrocio geometrico tra le particelle catastali e le zone di piano vengono ricavate le superfici delle porzioni di particelle, rispetto alle porzioni di zone di piano; questa operazione è eseguita utilizzando strumenti software CAD.

I livelli informativi utilizzati per il calcolo sono disponibili anche per i tecnici esterni sullo strumento di consultazione del PRG Serlunik in formato shapefile. Questo formato standard, utilizzato per legare informazioni geometriche territoriali ad informazioni alfanumeriche, è convertibile senza alterazione delle caratteristiche geometriche in formato CAD (dwg o dxf) per poter poi, utilizzando strumenti informatici, ricavare gli stessi risultati dell'Ufficio. Non sono attestate le superfici inferiori a 2 mq.

SI ATTESTA

Che la superficie, calcolata dal SERVIZIO DI SUPPORTO TECNICO GESTIONE INFORMATIZZATA

Foglio	Particella	Destinazione di PRG			
4	63	CB - Zone C - Verde urbano B I.F. 0.40 mc/mg	Articolo NTA	Superficie mq	Totale
4	67	CB - Zone C - Verde urbano B I.F. 0,40 mc/mq	65	203,05	
4	68	CB - Zone C - Verde urbano B I F. 0,40 mc/mg	65	156,61	
4	69	CB - Zone C - Verde urbano B I F O 10 mg/m	65	2,401,14	
4	71	CB - Zone C - Verde ur ano B LF, 0.40 mc/ma	65	2.658,25	
		a tr. s. to me mg	65	437,13	5.856.1

4	65	E1 - Zone E spazio rurale Agricole			
4	66	E1 - Zone E spazio rurale Agricole	94-99-100	1.553,81	
4	67	El - Zone E spazio rurale Agricole	94-99-100	13,19	
4	68	E1 - Zone E spazio rurale Agricole	94-99-100	843.76	
4	69	E1 - Zone E spazio rurale Agricole	94-99-100	723,24	
4	70	E1 - Zone E spazio rurale Agricole	94-99-100	730.30	
4	71	E1 - Zone E spazio rurale Agricole	94-99-100	1.452.61	
4	65		94-99-100	1.407.58	
4	66	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei	109	1.556.51	6.724,4
4	67	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei	109	1.364.96	
4	68	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei	109	496.01	
4	69	E7 - Zone E di vegetazione ripartale e filari arborei	109	433.87	
4	69	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei	109	451.75	
1	70	El - Zone E di vegetazione ripariole e filari askanii	109	114,17	
4	70	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arbarei	109	11,83	
	71	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filori arborei	109	1.279,31	
	71	E7 - Zone E di vegetazione ripariale e filari arborei	109	912.74	
		Fariale e filari arborei	109	80,52	6.701,67

UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE Arch, Stefano Baldiefi

IL RESPONSABILE U.O. (Arch. Ginzia Mattoli)

zona Ε7 - ρ 71 (80 5215mg)

83

zona: E1 - p 71 : 1407.5834mg)

zona: E1 - p 70 (1452,6093rnq)

zona: E7 - p. 70 (1,1,830 tmg)

zona. E7 - p (69 (11/4/1676mq) zona: E7 - p - 71 (912,741mq)

zona E1 p. 69 (730,3044mq)

71 (437 1281mq) 420

zona ±/ p. 369 (451,752mg)

zona: CB · p. 69 (2658,2504mq)

421

zona. Ε7 - ρ. (68 (435,8695mq)

zona: E1) p 68 (723.2374mq)

zona: CB - p 68 (2401,1355mq)

zona: CB - p. 65 (203,0465mq)

@zona: C8 - p. 67 (156,614mg)

ona: E1 - p. 65 (1553,8063mg)

zona:(E7x:)p 1,67/(496,0112mq)

65((1556/5062mg) zona E1 - p. 67 (843,7584n-q)

:60

scala, 1:1.000

708