RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Oggetto del presente progetto e' il progetto di realizzazione di nuova struttura residenziale privata con denominazione "RESIDENZA PROTETTA " , di proprietà della società " PONTEGGIA HOUSING s.r.l." , con sede in Via della Stazione n. 58 , nel terreno censito al N.C.T. di Terni al Foglio n. 105 Particelle n. 809 – 810 e Foglio 105 Particella 642 parte di proprietà del Comune di Terni.

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

03-OP-083 VARIANTE PARZIALE AL PRG
a contenuto complesso, finalizzata all'operatività del piano, alla semplificazione normativa e comprendente l'esame di richieste di cittadini ed imprese.
(Adozione: Delibera di C.C. n. 543 del 21.12.2015)
VARIATA A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI ED EMENDAMENTI C.C. APPROVAZIONE PARTE OPERATIVA
(Delibera di C.C. n. 33 del 27.09.2018)

Tavola A - Zonizzazione
Comparti e studi unitari (Art.20)
G28(11) Aree per attrezzature d'interesse comune (Art.148) GV Spazi pubblici attrezzati a parco (art. 149)

9. La zona con tale destinazione situata in via Radice, siglata G2B(11) ed individuata in comparto, sottoposta a *redazione di PA che potrà prevedere l'attuazione anche attraverso UMI in ciascuna delle quali dovrà essere mantenuta la proporzione tra attrezzature di interesse comune (70%), da precisare tra quelle ammesse dal precedente c.1, e residenza (30%) qualora si utilizzino le facoltà concesse dal c.* 6; *è consentita la demolizione degli edifici esistenti, superficie utile coperta SUC mq 2.000, massimo tre piani fuori terra. Sono inoltre consentiti esercizi commerciali con superficie di vendita fino* a *900 mq; tutti gli altri parametri restano invariati.*

R.R. 2/2015

Art. 102

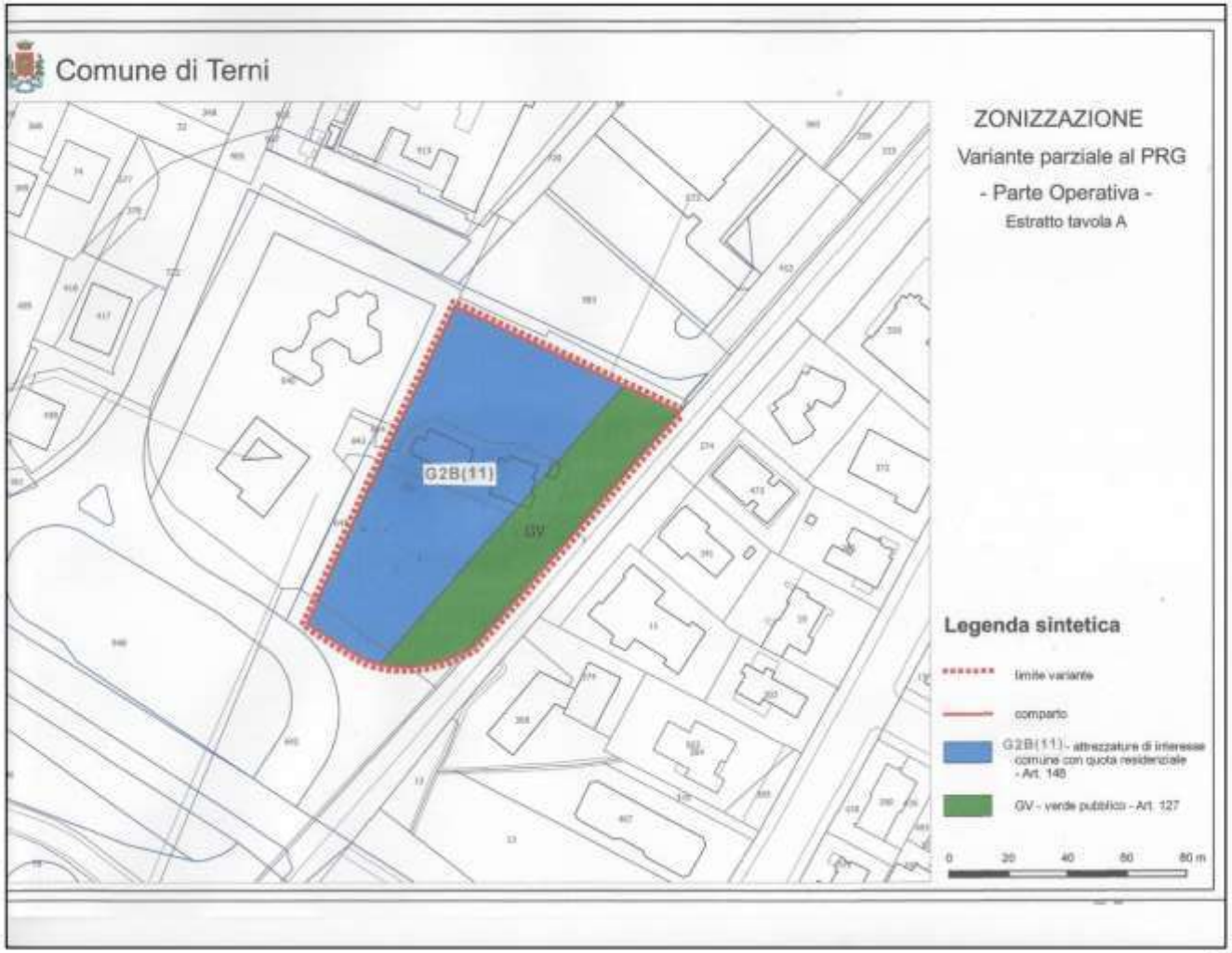
Modalità di attuazione diretta condizionata

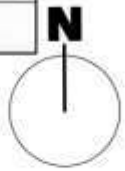
1. **L'attuazione diretta** delle previsioni degli strumenti urbanistici generali mediante il rilascio del titolo abilitativo, condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo nei casi in cui il comune valuti la necessità di regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle infrastrutture e opere di urbanizzazione, **è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti**:

b) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all'articolo 96 di

nuova previsione, che comportano la **realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;**

Alla luce di quanto sopra esposto ed a maggior chiarimento si allega copia dell'elaborato planimetrico allegato alla suddetta Variante 03-OP-083 Variante Parziale al P.R.G.





estratto variante parziale p.r.g. tav a
delibera c.c. n. 33 del 27.09.2018

Nel quale è identificata la zona G2B(11) all'interno del limite della zona di variante e di comparto, nella quale viene realizzato il nuovo edificio rispondente alle destinazioni previste dall'art. 148 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. di Terni.

OP-Art.148 ***Aree per attrezzature d'interesse comune (G2, A#G2, G2B e A#G2B)***

1. Parti del territorio edificate e non edificate da destinare a:

- pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati
- esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- ristoro (bar, ristoranti, birrerie, enoteche, etc.)
- attività ricettive alberghiere
- attività ricettive extralberghiere
- esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzinaggio e deposito (esercizi di vicinato)
- esercizi commerciali all'ingrosso e depositi
- fiere mercato
- istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
- biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- **servizi socio-sanitari, del tipo piccole strutture sanitarie, poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).**
- istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
- istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, e simili
- teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- mercati rionali
- edifici per il culto
- cliniche veterinarie e centri zoofili
- caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc)
- presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari
- laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^ classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)000

e la zona GV ,sempre all'interno del limite della zona di variante e di comparto destinata a Verde Pubblico – art. 127

OP-Art.127 ***Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)***

- In queste aree è consentito realizzare strutture che integrino la destinazione d'uso ammessa e cioè: attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi non fissi, servizi igienici, impianti e servizi per lo sport (impianti sportivi all'aria aperta, stadi, palazzetti, piscine, palestre e simili anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione, foresterie) .
  Su tale area verranno realizzate opere di urbanizzazione rispondenti a quanto previsto dall'art. 127 delle NTA e le Linee di Guida del Comune di Terni per la Progettazione di Opere Urbanistiche 0417 del 16.12.2015, ,attraverso Convenzione sarà ceduta al Comune di Terni , al netto dello scorporo delle opere di urbanizzazione eseguite.

DATI METRICI

La superficie del comparto edificabile conforme ai parametri definiti

dal sistema informatico del Comune di Terni Area G2B(11) è di mq. 5437,52,

La quota parte di superficie del comparto di proprietà della ditta PONTEGGIA HOUSING s.r.l. è pari a mq. 5226,52, la quota parte di superficie del comparto di proprietà del Comune di Terni è pari a mq. 211,00.

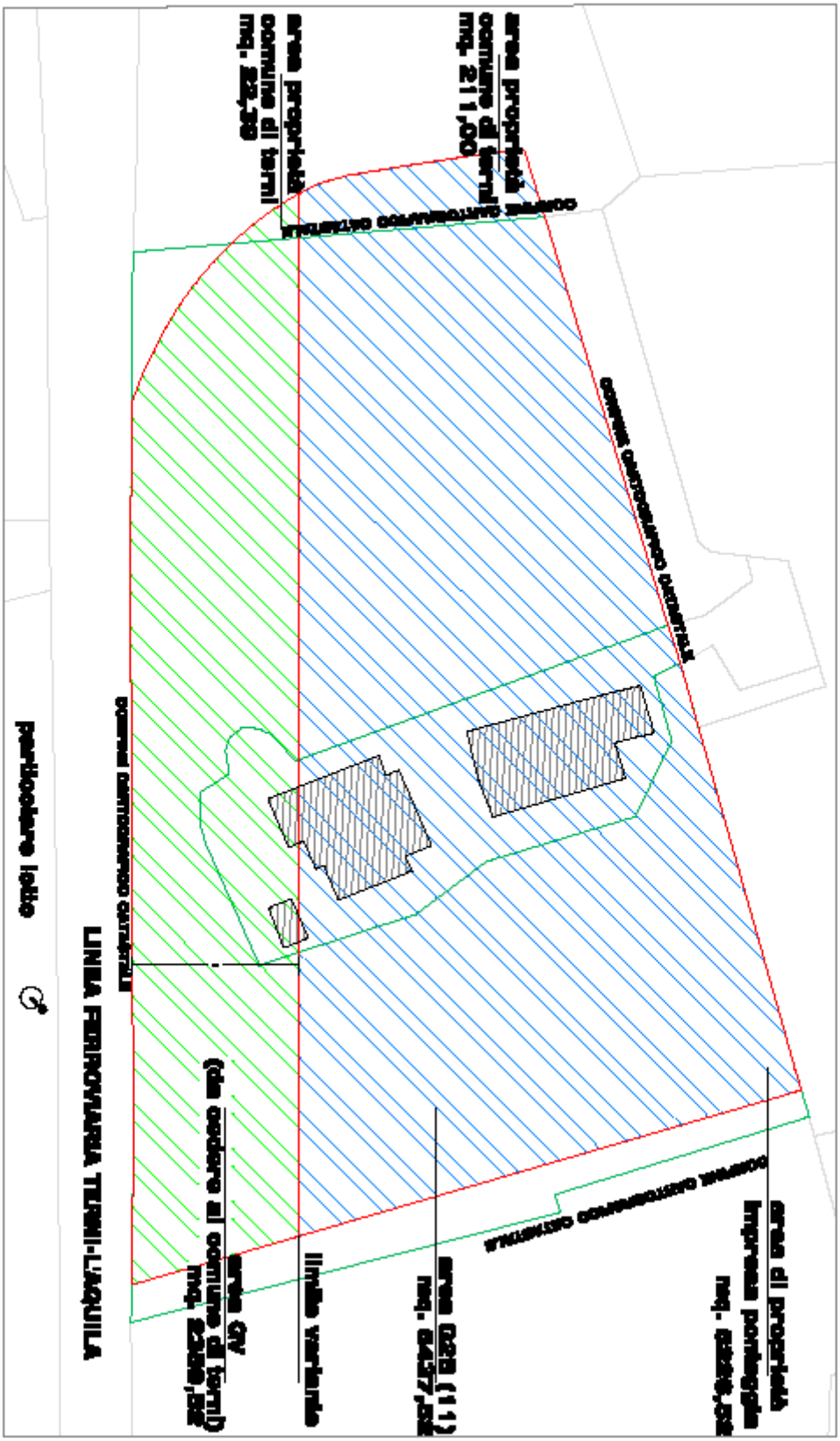
La potenzialità edificatoria del comparto è pari a mq. 2000,00 che vanno come di seguito ripartiti :

Quota Comune di Terni mq. 5437,52:2000,00= mq. 211,00:x

X= mq. 2000,00x mq. 211,00/mq. 5437,52 = mq. 77,00 che restano a disposizione del Comune di Terni da cui la potenzialità edificatoria a disposizione della ditta Ponteggia Housing s.r.l. è pari a mq. 2000,00 – mq. 77,00 = mq. 1923,00.

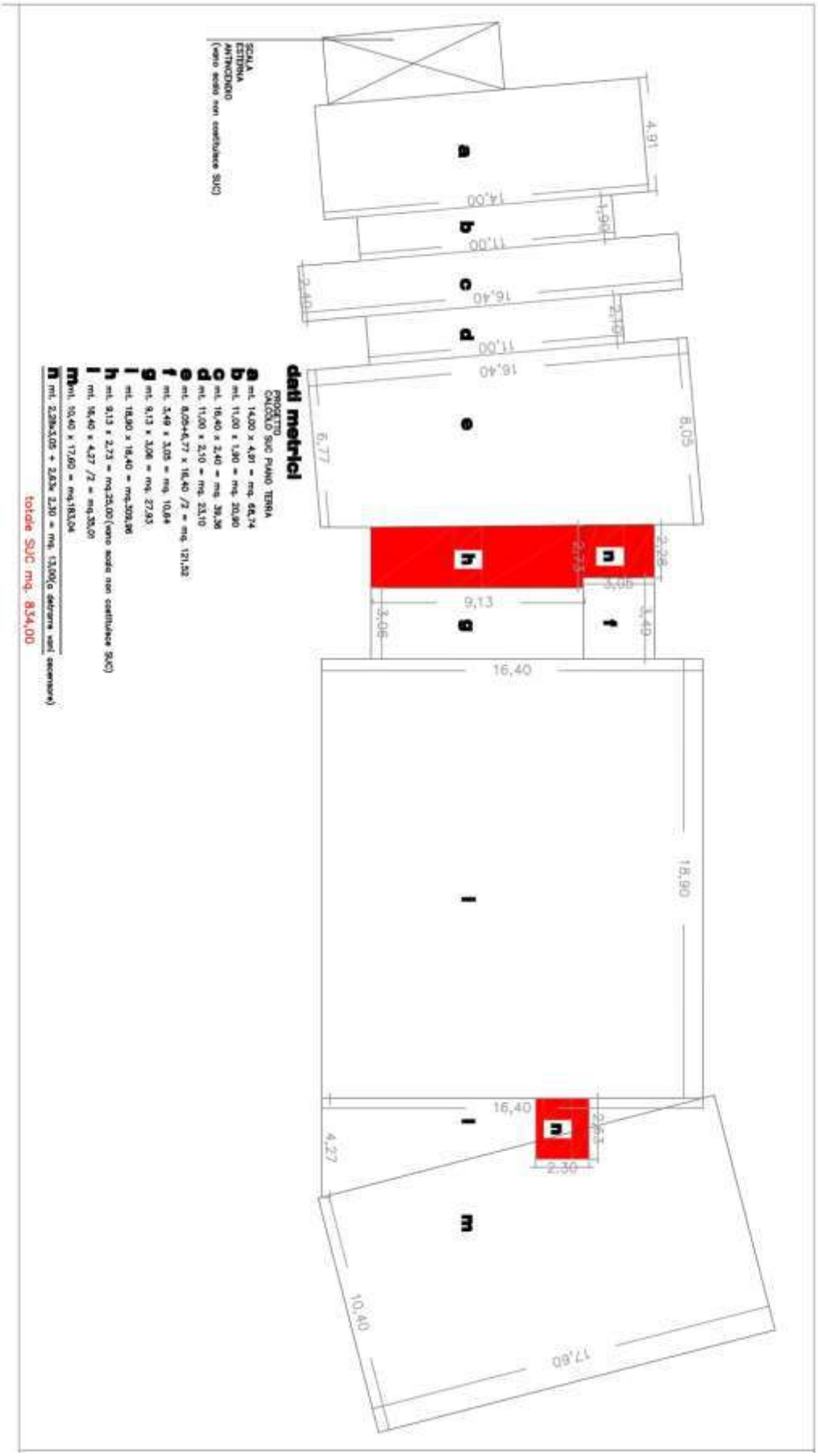
L'area a destinazione GV di mq. 2359,52 di proprietà della ditta PONTEGGIA HUOSING s.r.l. sarà ceduta al Comune di Terni con Atto d'obbligo.

Vedi particolare lotto allegato :

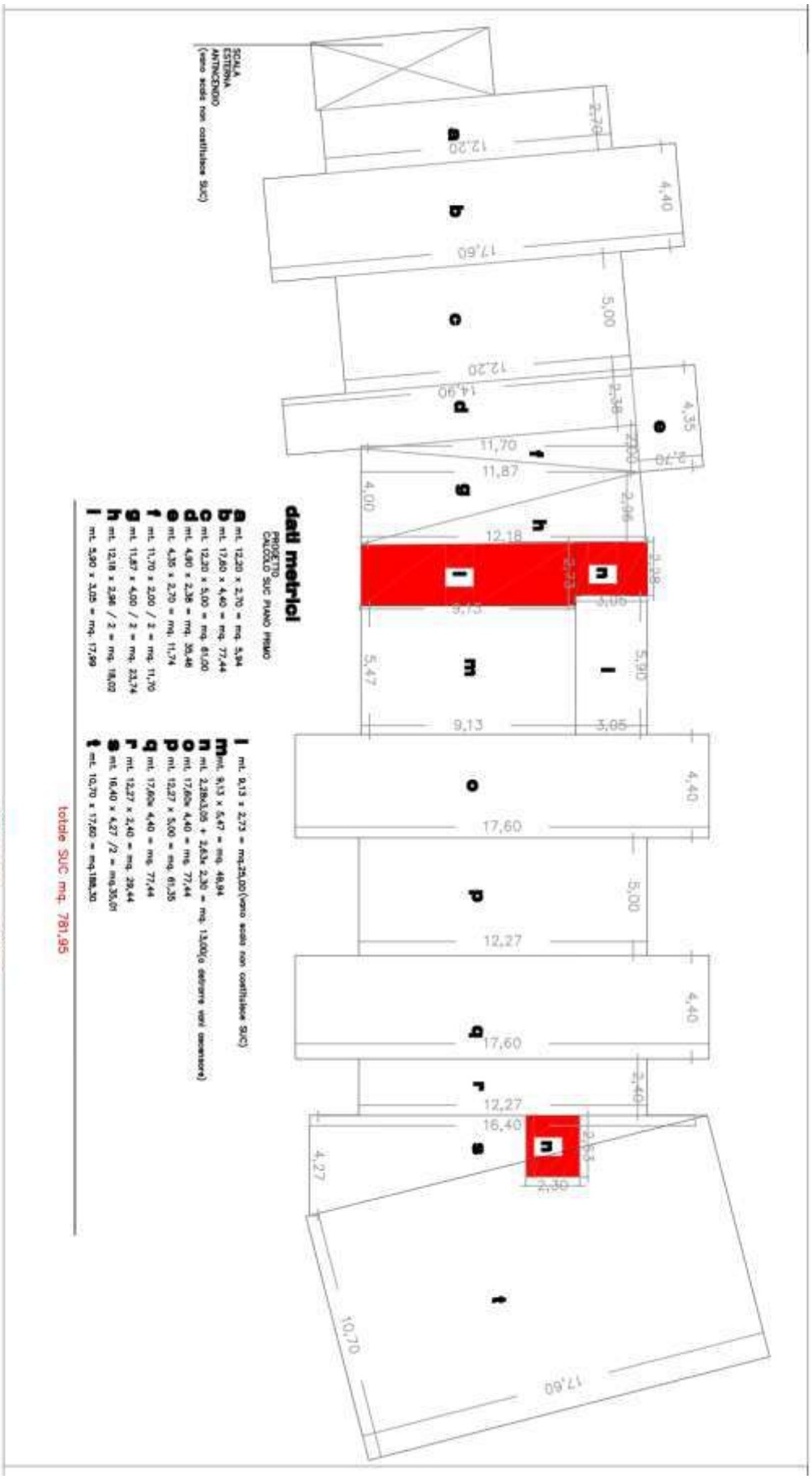


Il nuovo immobile avrà le seguenti superfici:

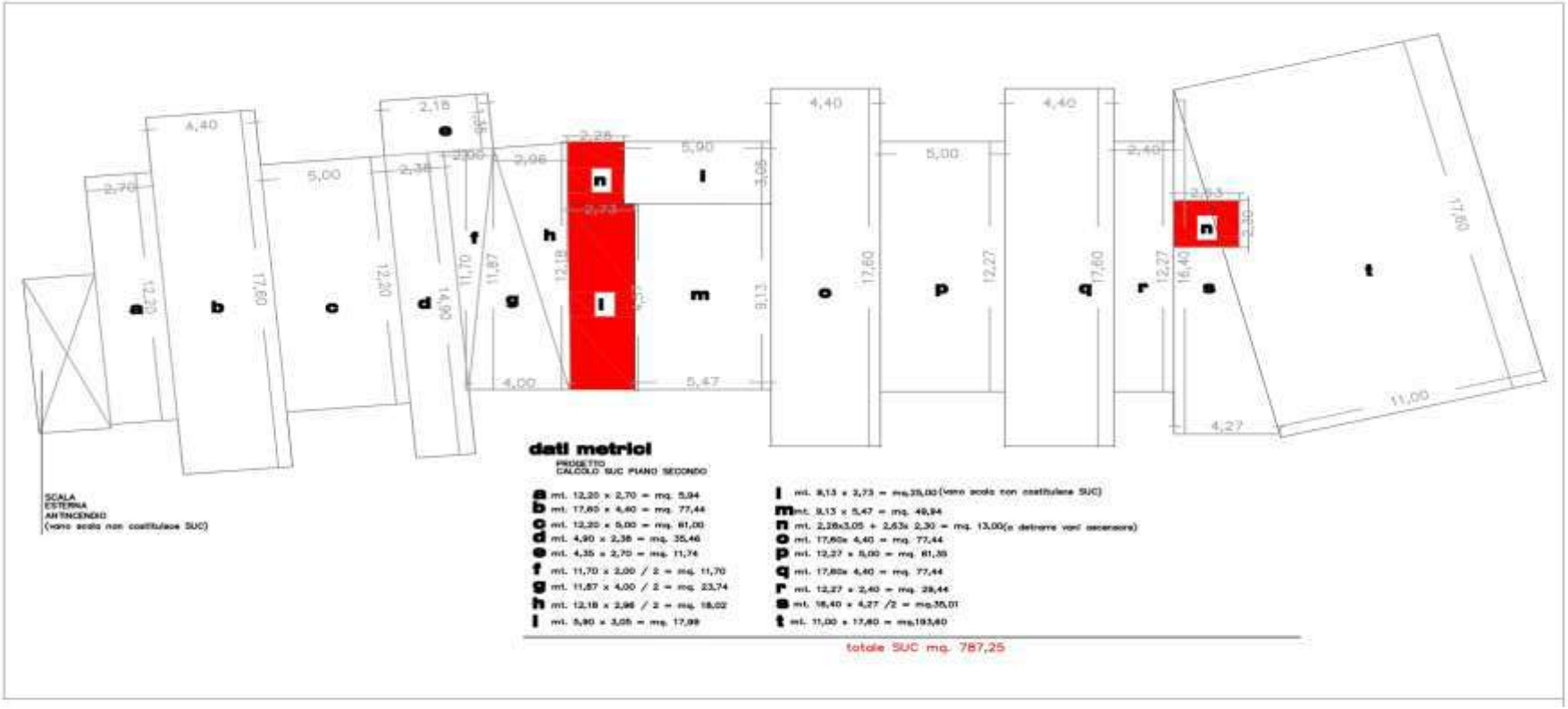
-al Piano Terra avrà una superficie di mq. 834,00 come da specchietto allegato



- il Piano Primo avrà una superficie di mq.781,95 come da specchietto allegato



- il Piano Secondo avrà una superficie di mq.787,25 come da specchietto allegato


SCALA
ESTERNA
ANTINCENDIO
(vano scala non costituisce SUC)
dati metrici
PROGETTO
CALCOLO SUC PIANO SECONDO
a mt. 12,20 x 2,70 = mq. 5,94
b mt. 17,60 x 4,40 = mq. 77,44
c mt. 12,20 x 5,00 = mq. 61,00
d mt. 4,90 x 2,38 = mq. 35,46
e mt. 4,35 x 2,70 = mq. 11,74
f mt. 11,70 x 2,00 / 2 = mq. 11,70
g mt. 11,87 x 4,00 / 2 = mq. 23,74
h mt. 12,18 x 2,96 / 2 = mq. 18,02
i mt. 5,90 x 3,05 = mq. 17,99
l mt. 9,13 x 2,73 = mq.25,00 (vano scala non costituisce SUC)
m mt. 9,13 x 5,47 = mq. 49,94
n mt. 2,28x3,05 + 2,63x 2,30 = mq. 13,00(a detrarre vani ascensore)
o mt. 17,60x 4,40 = mq. 77,44
p mt. 12,27 x 5,00 = mq. 61,35
q mt. 17,60x 4,40 = mq. 77,44
r mt. 12,27 x 2,40 = mq. 29,44
s mt. 16,40 x 4,27 /2 = mq.35,01
t mt. 11,00 x 17,60 = mq.193,60
totale SUC mq. 787,25

per una Superficie Totale di mq. 2403,20 < mq. 2403,75 come da specchietto allegato.

dati metrici

Area di Pertinenza mq. 5226,52
Edificabilità = mq. 1923,00
Bonus edificatorio CLASSE A ARPA +25% mq. 1923,00 x25% = mq. 2403,75
Piano terra mq. 834,00
Piano primo mq. 781,95
Piano secondo mq. 787,25
Totale mq. 2403,20 < mq. 2403,75
Aree a verde privato mq. 1860,00(SUC adibita all'attività) : 3 = mq.620,00 < mq. 1776,10
Posti auto pubblici mq. 1860,00 (SUC adibita all'attività)x70/100 = 1302,00 : 25 = 52,08 (n.52 posti auto)
Posti auto privati (1 mq. ogni mq. 3 di SUC) mq. 1860,00 /3 = mq. 620,00 : 25 = 24,8 (vengono realizzati n. 25 posti auto)

IL TECNICO

Arch. Massimo A. Ponteggia

TERNI li

10.02.2020