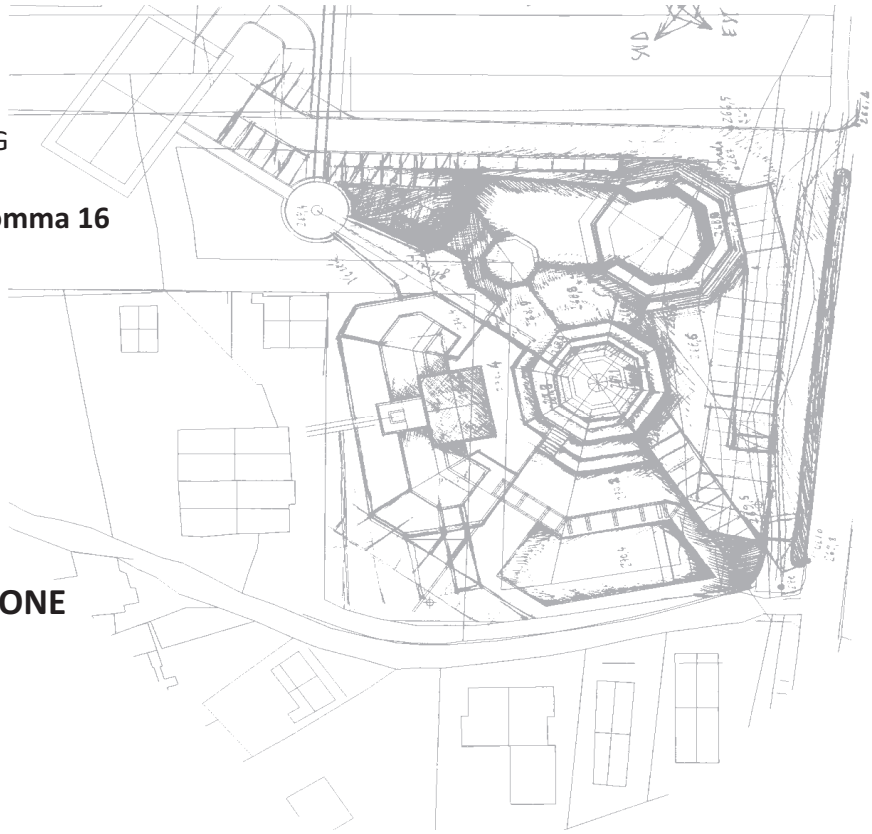
COMUNE DI TERNI



PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PRG

PIAZZA DI VALENZA

Ai sensi della L.R. 11/2005 art.24 comma 16

Proprietà

Sacramati Giuseppe
Barcherini Giuseppa
Giansanti Laila
Giansanti Lori
Sparamonti Enrica
Coletti Mario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto

Arch. Luca Volpi
Ing. Alberto Franceschini

NOVEMBRE 2012

CODICE ELABORATO	DESCRIZIONE	FORMATO
V.1_101111	Relazione tecnico illustrativa	Documento A4
V.2_101111	Fascicolo documentazione catastale	Documento A4
V.3_101111	Rilievo fotografico dell'area	Tavola A1
V.4_101111	Stato di fatto	Tavola A1
V.5_101111	Progetto: Sedimi – Planovolumetrie–Superfici–Cubature–Dest. d'uso	Tavola A0
V.5.1_101111	ALLEGATO V.5.1	Documento A3
V.6_101111	Progetto: Standard parcheggi – verde pubblico GV	Tavola A0
V.7_101111	Progetto: Standard recupero acqua piovana – indice di permeabilità	Tavola A0
V.8_101111	Progetto : Aree da cedere	Tavola A1
V.9_101111	Progetto : schemi tipologici - sezioni di progetto	Tavola A1
V.9.1_101111	Allegato agli schemi tipologici	Documento A3
V.10_101111	Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico	Tavola A1
V.10.1_101111	Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico	Tavola A1
V.10.2_101111	Progetto urbanizzazioni: VERIFICHE IDRAULICHE	Tavola A1
V.10.3_101111	Progetto urbanizzazioni: VERIFICHE IDRAULICHE	Tavola A1
V.11_101111	Progetto urbanizzazioni:relazione – previsione di massa dei costi	Documento A4
V.12_101111	**Norme tecniche di Attuazione**	**Documento A4**
V.13_101111	Relazione geologica – geotecnica - idrologica	Documento A4
V.14_101111	Dichiarazione di conformità dei tecnici abilitati	Documento A4
V.15_101111	Schema di convenzione	Documento A4
V.16_101111	Progetto esecutivo urbanizzazioni	Tavola A0

STUDIO VOLPI ARCH . LUCA VOLPI via Piave, 23 TERNI tel/Fax 0744 287450 email:studio.lucavolpi@gmail.com http://www. lucavolpi.it

ING. ALBERTO FRANCESCHINI corso vecchio, 225 TERNI tel. 0744 59988 e mail: franceal@tinl.it

Art. 1 - ***Scopo e finalità urbanistica del piano attuativo***

Il presente Piano Attuativo è in variante del nuovo PRG parte operativa, di cui agli OP – art 20 e OP art. 93, ed è definito ai sensi del 16° comma dell'art. 24 della LR 11/2005; l'attuazione del Piano è definita ai sensi del 3° comma dell'art. 22 della LR 11/2005 e ai sensi dell'art. 31 della medesima Legge.

Art. 2 - ***Cubatura ammessa e destinazioni d'uso***

La cubatura ammessa distinta tra le ditte partecipanti e non partecipanti al piano attuativo, e le destinazioni d'uso, sono riportate nella seguente tabella:

tab_B TABELLA VOLUMETRIE DI PIANO ATTUATIVO DISTINTE PER DESTINAZIONI D'USO E PER DITTE PARTECIP. / NON PARTECIP.

DITTE	CUBATURA AMMESSA	Destinaz. D'uso	CUBATURE AMMESSE DISTINTE PER DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE (PRG - OP art. 20)		INCR EMENTO DELLA CUBATURA DEL 25% (ai sensi comma 1 art. 32 L.R. 27/2010)		CUBATURE REALIZZABILI DISTINTE PER DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE (cubature ammesse incrementate del 25% per edifici di classe A)	
	MC			MC	incremento %	MC	MC	
DITTE PARTECIPANTI	**8 340,27**	**(1)**		8 340,27	25	2.085,07	10 425,34	
DITTE NON PARTECIPANTI	**1829,73**	**RESIDENZIALE**	50	**914,86**				
		COMMERCIALE	15	**274,46**				
		(2) **ALTRO**	35	**640,41**				
			sommano	1 829,73				
			TOT.	10 170,00				

(1)	RESIDENZIALE, COMEMRCIALE, ALTRO
(2)	Direzionale, pubblici esercizi, servizi pubblici, attività d'interesse generale, servizi di quartiere, laboratori artigianali, etc. (destinazioni d'uso ammesse ai sensi del PRG OP - art. 93)

Relativamente alle ditte partecipanti, fermo restante la cubatura totale ammessa, non si prescrivono limiti alle percentuali di cubature per le diverse destinazioni d'uso.

Art. 3 - **Sagoma degli edifici – numero di piani ammessi**

Gli interventi dovranno realizzarsi secondo le indicazioni plano volumetriche e la sagoma degli edifici non dovrà eccedere il limite di massimo di ingombro riportato negli elaborati grafici. Non sono compresi in tale ingombro, la sporgenza del tetto ed i cornicioni fino ad un massimo di 60 cm., i parapetti di qualsiasi tipo e quota con un'altezza massima di ml. 1,10, i balconi e le terrazze, gli elementi strutturali di coronamento, i corpi scala aperti e le strutture in aggetto non costituenti volume. Gli edifici potranno avere falde di copertura inclinate nei limiti di quanto prescritto nel R.E. secondo tipologie da definirsi nella fase del progetto edilizio. Le indicazioni tipologiche riportate negli elaborati grafici dovranno avere valore

indicativo per la fase realizzativa; eventuali modifiche delle sagome tridimensionali degli edifici saranno possibili nel rispetto delle principali matrici geometriche della piazza.
Nell'ambito della progettazione esecutiva, le quote dei piani di sistemazione esterna e di imposta dei solai e di gronda negli edifici, potranno subire adeguamenti contenuti entro cm. 50 rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di piano.
Per gli edifici privati della Piazza sono ammessi tre piani fuori terra, uno o più piani interrati/seminterrati.
L'edificio pubblico (compresa viabilità e parcheggi antistanti) in area GV, dovrà essere realizzato dalle ditte proponenti e ceduto alla Pubblica Amministrazione secondo le modalità, le caratteristiche e le indicazioni contenute negli esecutivi delle opere di urbanizzazione e nella convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Art. 4 - **Pavimentazioni esterne**
Come riportato negli elaborati grafici, le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate secondo i seguenti criteri:

- *pavimentazione tipo A:* sono relative ai marciapiedi e/o sistemazioni di percorsi pubblici adiacenti agli edifici e non vi prescrivono particolari materiali e soluzioni.
- *pavimentazione tipo B:* sono relative ai percorsi interne alle superfici GV - fanno parte delle superfici da cedere alla P.A. e potranno essere realizzate in ghiaia, elementi autobloccanti, cls trattato, depolverizzato, legno e comunque materiali a basso impatto.
- *pavimentazioni tipo C:* sono relative al nucleo centrale della piazza - sono superfici private di uso pubblico e dovranno essere realizzate con idonei materiali di qualità non gelivi, antisdrucciolevoli e adatti all'uso (laterizi, pietre, travertini, conci autobloccanti, cls di pregio, gres porcellanati ecc). I gradini, i salti di quota, ecc. dovranno essere realizzati mediante bordature di idoneo spessore.

Per le pavimentazioni permeabili dovranno essere utilizzati idonei materiali tali da garantire la permeabilità dell'acqua piovana nel sottosuolo.

Art. 5 - **Spazi pubblici - standard**
Le superfici pubbliche destinate alla piazza, strade, parcheggi e verde attrezzato GV, da cedere alla Pubblica Amministrazione, sono individuate dal piano attuativo secondo quanto indicato negli elaborati grafici.
Nelle relative tabelle sono riportate le dotazioni minime da garantire.
L'edificio pubblico in area GV sarà anch'esso ceduto alla Pubblica Amministrazione.

Art. 6 - **Interventi ammessi nelle aree con destinazione GV**
Il piano prevede nell'area GV la realizzazione di un edificio (compresa viabilità e parcheggi antistanti) la cui realizzazione sarà a carico delle ditte proponenti, e la cessione alla Pubblica Amministrazione avverrà secondo convenzione.
Nell'ambito di queste superfici, potranno comunque essere realizzati altri interventi diretti anche da soggetti privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, da attuarsi secondo le prescrizioni di cui all'OP- art. 127.

Art. 7 – **Urbanizzazioni (primarie e secondarie)**

Le urbanizzazioni primarie e secondarie,gli interventi sulle aree da cedere alla P.A. e gli interventi relativi alle aree pubbliche esterne alla perimetrazione del comparto, saranno da realizzarsi da parte e/o con onere delle ditte proprietarie secondo quanto riportato negli elaborati grafici di progetto esecutivo e nell'atto di convenzione.

Art. 8 – **interventi relativi alle ditte partecipanti**
In fase di rilascio del permesso di Costruire, le ditte proponenti potranno detrarre dal pagamento degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria, le somme spese rispettivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.
Tali somme impiegate per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie sono quelle definite nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni e nella convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Art. 9 – **interventi relativi alle ditte non partecipanti al piano attuativo**
Per le ditte non partecipanti al piano attuativo (costituenti il 7,52% del valore catastale e 17,99% della superficie), è stato costituito uno stralcio funzionale autonomo e attribuiti tutti i parametri relativi alla potenzialità edificatoria ed agli standard.
L'edificazione su queste aree potrà avvenire, previa presentazione di istanza edilizia da presentarsi da parte della totalità delle ditte non partecipanti. Nel titolo abilitativo edilizio dovrà esservi l'obbligo a realizzare anche tutte le previsioni di piano attuativo (relativamente allo stralcio funzionale delle ditte non partecipanti) e sarà rilasciato previo pagamento alle ditte firmatarie del piano attuativo, della quota di opere pubbliche convenzionate con l'Amministrazione.

Art. 10 – **Distanze dai confini e tra edifici**
Per quanto riguarda le distanze tra fabbricati, e dai confini dovranno essere conformi agli art.li. 23 e 24 del R.R. 3 novembre 2008 n. 9
Per gli edifici n.2 e n. 7 le distanze dai confini gli edifici sono ridotte ai sensi dell'ART. 24 comma 8 L.R. 9/2008).

Art. 11 – **Riferimenti normativi generali**
Per quanto non contemplato nei suddetti articoli, si fa riferimento alle norme operative di PRG e alla normativa vigente in materia

Art. 12 - **Elenco degli elaborati di piano attuativo**
Fanno parte del piano attuativo e formano parte integrante delle presenti norme, i seguenti elaborati:

V.1_101111	Relazione tecnico illustrativa
V.2_101111	Fascicolo documentazione catastale
V.3_101111	Rilievo fotografico dell'area
V.4_101111	Stato di fatto
V.5_101111	Progetto: Sedimi – Planovolumetrie–Superfici–Cubature–Dest. d'uso
V.5.1_101111	allegato planivolumetrico
V.6_101111	Progetto: Standard parcheggi – verde pubblico GV
V.7_101111	Progetto: Standard recupero acqua piovana – indice di permeabilità
V.8_101111	Progetto : Aree da cedere
V.9_101111	Progetto : schemi tipologici - sezioni di progetto
V.9.1_101111	Allegato agli schemi tipologici
V.10_101111	Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico
V.10.1_101111	Progetto urbanizzazioni: schema planimetrico
V.10.2_101111	Progetto urbanizzazioni: VERIFICA IDRAULICA
V.10.3_101111	Progetto urbanizzazioni: VERIFICA IDRAULICA
V.11_101111	Progetto urbanizzazioni:relazione – previsione di massa dei costi
V.12_101111	Norme tecniche di Attuazione
V.13_101111	Relazione geologica - geotecnica - idrologica
V.14_101111	Dichiarazione di conformità dei tecnici abilitati
V.15_101111	Schema di convenzione
V.16_101111	Progetto esecutivo urbanizzazioni

i progettisti
arch. Luca Volpi

…….

Ing. Alberto Franceschini

……

STUDIO VOLPI ARCH . LUC VOLPI via piave, 23 TERNI tel/Fax 0744 287450 email:studio.lucavolpi@gmail.com http://www. lucavolpi.it

ING. ALBERTO FRANCESCHINI corso vecchio, 225 TERNI tel. 0744 59988 e mail: franceal@tin.it