# **COMUNE DI TERNI**

# PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO COMPRESO ALL'INTERNO DELL'AREA PEREQUATIVA "RES 05" SITO IN LOCALITA' GABELLETTA A TERNI

Committente Landi Zeno e Figlio S.n.c. via Campagna n.92, Acquasparta (Tr)			
Progettisti	Arch. Luciano Baldi Arch. Paola Margheriti via Guglielmi, 27 - Temi 05100 http://www.baldistudio.com	Dati Catastali Foglio n° 46	
Collaboratori	Arch. Carmine Bassi	Part.lle 785 p., 958, 959, 960 961, 1150, 1165, 1176 p., 1178, 1179.	
ELABORATO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		Revisioni	
Parte risevata al Comune		n.* 0	
Timbri		n.* 1	
		n.*	
		n.*	
		File:	
		SCALA	

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# art. 1 - Ambito di applicazione della normativa

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli allegati elaborati grafici, disciplinano l'attività edilizia all'interno della perimetrazione del Comparto che è compreso all'interno dell'area perequativa denominata dal PRG "RES 05" che interessa un'area sita in località Gabelletta a Terni.

Il comparto pereguativo si attua con Piano attuativo.

Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, alle N.T.A. del P.R.G e al Regolamento Edilizio.

# art. 2 Elaborati di piano attuativo

Il Piano attuativo si compone dei seguenti elaborati.

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione:
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica;
- Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica- Inquadramento generale;
- Microzonazione sismica
- Dichiarazione di conformità;
- Documentazione fotografica:
- Relazione schematica inerente le opere di urbanizzazione;
- Schema di convenzione
- Tavole grafiche: Tav.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE RILIEVO
  - Tav.2 INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E INTERVENTI EDILIZI AMMESSI
  - INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE E VERIFICA PARCHEGGI DI Tav.3 STANDARD, VERIFICA PERMEABILITA' E DIMENSIONAMENTO CISTERNA PER RACCOL. ACQUE PIOVANE
  - SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO Tav.4
    - (TIPOLOGIE NON VINCOLANTI)
  - SCHEMI PRELIMINARI OPERE DI URBANIZZAZIONE -Tav.5 MODALITA DI ATTUAZIONE

#### art. 3 - Modalità di attuazione

Il Piano Attuativo esteso all'intero comparto pereguativo è costituito da un Progetto Unitario, che definisce, organizzandoli in stralci, gli interventi edilizi (Stralci Interventi Edilizi- S.I.E.) e le opere di urbanizzazione (Stralci Opere Urbanizzazione – S.O.U. ) ad essi funzionali.

Il Progetto Unitario è infatti suddiviso in quattro S.I.E. (Stralci interventi Edilizi) relativ i agli interventi edilizi, mentre le opere di urbanizzazione sono suddivise in tre Stralci Opere Urbanizzazione funzionali agli stralci degli interventi edilizi. All'interno di ogni singola S.I.E. fino al raggiungimento della cubatura massima prevista, gli interventi edilizi ammessi dal presente piano, possono essere attuati in tutto o in parte, attraverso il rilascio di singoli titoli abilitativi che comprendono anche lo stralcio delle opere di urbanizzazione afferenti alla S.I.E. in cui viene richiesto il titolo edilizio.

Nella seguente tabella vengono indicati gli stralci delle opere di urbanizzazioni afferenti ad ogni singolo Stralcio Interventi Edilizi

Stralcio Interventi Edilizi 1 (S.I.E. 1) = Stralcio Opere Urbanizzazione 12 (SOU 1 e SOU 2)

Stralcio Interventi Edilizi 2 (S.I.E. 2) = Stralcio Opere Urbanizzazione 43 (SOU 1 e SOU 3)

Stralcio Interventi Edilizi 3 (S.I.E. 3) = Stralcio Opere Urbanizzazione 43 (SOU 1 e SOU 3)

Stralcio Interventi Edilizi 4 (S.I.E. 3) = Nessuna opera urbanizzazione

# art. 4 - Perequazione

La cubatura da reperire in perequazione è calcolata in funzione della cubatura residenziale massima realizzabile e della potenzialità edificatoria espressa dal totale della superficie del comparto. All'atto della stipula della convenzione il soggetto attuatore dovrà dimostrare alternativamente:

a)disponibilità delle aree da reperire in perequazione;

b)Monetizzazione delle aree da reperire in pereguazione.

#### art. 5 - Zonizzazione

All'interno della Planimetria con destinazione d'uso delle aree e interventi edilizi ammessi sono state individuale le seguenti aree, le cui caratteristiche vengono specificate nei seguenti articoli.

1-Spazi e fabbricati pubblici : a) Verde pubblico GV

b) Viabilità pubblicaSSSc) Parcheggi pubblici G3

d) Parcheggi pubblici di standard

e) Fabbricati pubblici esistenti (scuola G)

f) Fabbricati nuovi in zona G2 (Attrezzature di interesse comune)

2-Spazi privati a) Fabbricati nuoviresidenziali in zona C2

b) Verde privatoc) Parcheggi privati

## art.6 -Spazi pubblici

Il piano recepisce integralmente le zone omogenee denominate G1 G3, GV e SSS come individuate nel nuovo P.R.G. sia per quel che riguarda il sedime e il posizionamento (con relative superfici planimetriche), che per le Norme tecniche di attuazione, a cui si rimanda.

### a) Verde pubblico (Destinazione GV art. 127 NTA di P.R.G.)

Queste aree sono da cedere al patrimonio pubblico.

Sono consentiti, gli interventi di sistemazione del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, tutti quegli interventi necessari per garantirne la fruizione, quali: panchine, fontane, impianto di pubblica illuminazione. Sono consentite piantumazioni compatibili con la configurazione morfologica. E' consentito realizzare spazi di sosta e/o gioco e/o ricreativi

Dovranno essere salvaguardati i filari e comunque tutte le alberature esistenti di pregio.

#### b) Viabilità pubblica (Destinazione SSS art. 29 di P.R.G.)

Queste aree sono da cedere al patrimonio pubblico.

Le aree destinate alla viabilità sono relative a: strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno, nodi stradali, parcheggi fuori terra, zone di rispetto, aree di sosta per bus

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità devono essere realizzati nel rispetto delle norme specifiche di settore

La sezione stradale non potrà essere comunque inferiore a ml.6 con almeno un marciapiede da ml. 1,50.

# c) Parcheggi pubblici (Destinazione G3 art. 128 di P.R.G.)

Queste aree sono da cedere al patrimonio pubblico.

Nei progetti esecutivi, ogni qualvolta sia possibile, deve essere prevista la messa a dimora di alberature d'alto fusto nel rapporto minimo di un albero ogni 30 mg di superficie a parcheggio.

Il posizionamento e dimensionamento degli stalli per la sosta ha valore di massima fino alla redazione della progettazione definitiva.

## d) Parcheggi pubblici di standard

All'interno del piano attuativo per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali in esse previsti, dovranno essere reperiti i parcheggi pari à mq/150 mc.;

#### e)Fabbricati pubblici esistenti (scuola)

Queste aree sono da cedere al patrimonio pubblico.

Per i l fabbricat o esistent e ricadente nella zona G1 (Scuola esistente) viene consentit a la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, con la conservazione della volumetria esistente.

# f) Fabbricati nuovi in zona G2 (Attrezzature di interesse comune)

L'area e la volumetria saranno cedute alla A.C.

Per le modalità di attuazione degli interventi si rimanda a quanto prescritto dall' art.124 delle NTA di PRG. Gli spazi relativi al soddisfacimento dello standard relativo a parcheggi e spazi pubblici saranno calcolati secondo

le vigenti norme

# art.7 - Spazi privati

Sono aree private destinate all'edificazione privata.

La cubatura massima residenziale realizzabile suddivisa in SIE

I nuovi fabbricati devono essere realizzati all'interno del limite di massimo ingombro nel rispetto della volumetria ammessa per ogni singola SIE All'interno del limite di massimo ingombro dei fabbricati, le aree non occupate dai fabbricati sono destinate a verde privato.

Per le destinazioni d'uso ammesse e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 delle NTA di PRG.

## a)Fabbricati nuovi residenziali in zona C2

E' consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso residenziale, secondo quanto disposto dall'art.55 delle NTA di PRG, relativamente alle zone con i.f. 1,4 mc/mq, che stabiliscono due piani fuori terra, più seminterrato o portico h.= 2,50 m, salvo l'opportunità di incremento di un piano per effetto della premialità in caso di interventi di sostenibilità ambientale.

L'altezza massima sarà di m. 9.5, calcolata al piede del fabbricato, lato verso valle

E' consentita la realizzazione di balconi, terrazzi in aggetto e portici rispetto al limite di massimo ingombro individuato in planimetria

Le coperture possono essere piane, curve, a falde o a padiglione

Le tipologie dei fabbricati riportate nelle tavole grafiche sono indicative. Sono ammesse modifiche e variazioni delle tipologie dei fabbricati all'interno del sedime di massimo ingombro fermo restando la volumetria massima, le altezze e il numero dei piani ammessi.

I materiali di riferimento per i paramenti murari esterni saranno intonaco, pietra naturale e laterizio.

Gli infissi esterni saranno in alluminio o legno naturale o legno verniciato.

E' consentita la facoltà di applicare quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R.13/2009 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di incremento della potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dal PRG in caso di edifici che ottengano la certificazione di sostenibilità ambientale. In tale caso è possibile incrementare il numero dei piani dei fabbricati fino al massimo di un piano ( per un totale di tre piani fuori terra) non più alto di ml 3,50. In sede di permesso di costruire deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici ed ecologici, anche attraverso la monetizzazione. L'adeguamento degli standard sarà automatico, senza che ciò implichi un adeguamento della Convenzione.

### b) Verde privato

All'interno di dette aree possono essere realizzati: percorsi pedonali, viabilità carrabile, spazi verdi, parcheggi privati fuori terra o interrati

E' consentita la realizzazione di opere per il contenimento del terreno.

In tale caso l'altezza dei muri sarà la minima possibile, compatibilmente con le quote del terreno sistemato e riambientati con essenze arbustive. Le posizioni degli accessi carrabili e pedonali agli spazi privati dalla viabilità pubblica e privata di progetto sono indicativi.

E' consentito realizzare pergolati, gazebi etc.. anche a copertura dei posti auto

All'interno di dette aree è consentita la localizzazione della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, ai sensi dell'art.9 comma 3 legge 17/2008. Il posizionamento della cisterna, individuato negli elabortati grafici è indicativo, potendo in sede di Permesso di Costruire ricollocare tali serbatoi anche negli spazi interrati dei fabbricati.

Il dimensionamento definitivo delle cisterne sarà effettuato in sede di Permesso di Costruire, nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme

## c)Parcheggi privati

I parcheggi relativi al soddisfacimento del RR 7/2010e comunque i parcheggi privati possono essere ricavàt -all'interno del limite di massimo ingombro dei fabbricati sia fuori terra che interrati;

-nelle aree destinate a verde privato sia fuori terra (purchè con manufatti non costituenti volume) chainterrati. Il posizionamento delle rampe è indicativo e in sede di progettazione definitiva possono essere individuati nuovi accessi.

## art. 8 - Recupero acque piovane

E' consentita la localizzazione della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, ai sensi dell'art.84 de Regolamento Edilizio Comunale all'interno dei lotti edificabili ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. Il posizionamento delle cisterne è individuato planimetricamente e in maniera indicativa e non vincolante negli elaborati grafici. In sede di Permesso di Costruire deve essere indicato il posizionamento e il dimensionamento definitivo nel rispetto delle prescrizioni stabilite dall'art.84 del Regolamento Edilizio Comunale.

#### art. 9 – Rispetto della permeabilità

Negli elaborati grafici viene rappresentat o in modo indicativo il rispetto delle vigenti norme ai fini della verifica delle superfici interessate dalla permeabilità dei suoli. In sede di Permesso di Costruire è possibile modificare il posizionamento, il dimensionamento di dette superfici, nonché le caratteristiche della permeabilità nel rispetto delle quantità disposte dalle vigenti norme

#### art. 10 - Premialità

All'interno del piano viene consentita la facoltà di applicare quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R.13/2009 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di incremento della potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dal PRG, nel caso di edifici che ottengano la certificazione di sostenibilità ambientale.

In tale caso è possibile incrementare il numero dei piani per i soli fabbricati con tipologia a palazzina fino al massimo di un piano ( per un totale di tre piani fuori terra) non più alto di ml 3,50. In sede di permesso di costruire sarà garantito il rispetto degli standard urbanistici ed ecologici, anche attraverso la monetizzazione. L'adeguamento degli standard sarà automatico, senza che ciò implichi un adeguamento della Convenzione.

L'incremento di un piano delle tipologie a palazzina, non stravolge l'equilibrio compositivo planivolumetrico sia interno al comparto che rispetto l'intorno.