COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO COMPARTO PEREQUATIVO
RES 69 (ART.64 N.T.A.) STRADA DI PERTICARA
AL FOGLIO 183 MAPPALE 355p.

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA': CATOZZI PAOLO

TERNI. GIUGNO 2011

GIORGIO TRABALZA
architetto

5 viale del cassero 05100 terni 0744 400386 info@trabalzaarchgiorgio.191.it

Oggetto: **NORME TECNICHE** Piano Attuativo di iniziativa privata ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2005 comparto perequativo 62 - RES69 (art. 64 N.T.A.) sito in Strada di Perticara al Foglio 183 mappale 355.
Proprietà: Sig. Catozzi Paolo.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione

Il piano attuativo soggetto alle seguenti norme riguarda le aree delimitate nella planimetria di progetto alla tav. 01, identificato come comparto perequativo 62 - RES69 (art. 64 N.T.A.) sito in Strada di Perticara al Foglio 183 mappale 355.

Art. 2 - Elaborati di progetto

Il piano attuativo è costituito dei seguenti elaborati:

- documentazione catastale;
- relazione tecnica illustrativa;
- norme tecniche di attuazione;
- relazione geologica, geotecnica e di rischio idraulico;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione di conformità;
- schema di convenzione;
- tav.00 - Planimetria 1:200 rilievo celerimetrico;
- tav.01 - Planimetria 1:500 progetto planivolumetrico/dati urbanistici;
- tav.02- Tipologie profili 1:200;
- tav.03 - Planimetria 1:500 aree da cedere;
- localizzazione schematica delle opere di urbanizzazione;
- relazione schematica delle opere di urbanizzazione e dei relativi costi.

Art. 3 - Ambito normativo

Il piano attuativo si attua nel rispetto delle seguenti norme e delle destinazioni e vincoli riportati nella tav. 01.

Art. 4 - Parti del piano

Per l'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme le aree inserite nei limiti del piano attuativo sono riportate nel seguente modo:

- volume da edificare con indicazione della sagoma di massimo ingombro;
- parcheggi e spazi pubblici;
- parcheggi privati;
- verde pubblico attrezzato.

Art. 5 - Volume da edificare

L'intervento si configura come trasformazione edilizia e completamento.
Il piano attuativo prevede la realizzazione di tre Unità Minime di Intervento.
Per quanto concerne l'U.M.I. 1, è prevista la costruzione di un corpo di fabbrica nella porzione est del lotto, disposto su due livelli fuori terra più piano seminterrato per una volumetria pari a mc. 1544.00+10%, mentre per l'U.M.I. 2 si prevede la conservazione del volume esistente e l'ampliamento dello stesso per una volumetria di mc.210.00+10%.

Per l'U.M.I. 3, infine, sono previste sistemazione a verde pubblico (GV) per mq. 490.50 e realizzazione della viabilità interna al limite d'intervento per mq. 329.50.
L'U.M.I. 3 sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale previa realizzazione, da attuarsi unitamente a quella degli interventi edilizi della U.M.I. che interverrà per prima e la sua realizzazione dovrà comunque avvenire anteriormente al rilascio della prima agibilità degli interventi edilizi previsti.
La forma volumetrica ed il sedime dei nuovi edifici previsti nel P.A., potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione relativa al permesso di costruire, fermo restando il numero dei piani ammesso.
Negli alloggi previsti potranno essere realizzati soppalchi secondo le caratteristiche stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.
All'esterno dello sagoma di massimo ingombro sono consentiti corpi aperti in aggetto in conformità alle normative vigenti.

Art. 6 – Altezze, distacchi e distanze

I parametri relativi ai distacchi dei nuovi edifici dai confini di proprietà, dalle strade, da aree pubbliche, da altri edifici, o fra edifici all'interno del Piano Attuativo, saranno normati come di seguito riportato (Capo V R.R. n.9 del 03/11/2008):

- distanza dai confini esterni al P.A. pari a ml. 5,00;
- distanza da edifici esterni al P.A. pari a ml. 10,00;
- distanza fra edifici interni al P.A. pari a ml. 10,00 fra pareti finestrate;
- distanza da aree pubbliche all'interno del P.A. secondo la sagoma di massimo ingombro riportata nella tav.01;
- distanza dalle strade pari a ml. 5,00

Altezza massima dei fabbricati (art. 55 co.18 N.T.A. del P.R.G.), due piani fuori terra più seminterrato o portico h=2.50, pari a ml.9,10.

Art. 7 - Parcheggi e verde pubblico attrezzato

Le aree destinate a parcheggio pubblico (art.11 co.7 R.R. n.7 del 25/03/2010) ed a parcheggio privato (art.11 co.7 R.R. n.7 del 25/03/2010) sono indicate nella tav. 01. Il sedime delle superfici destinate a parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con materiale drenante.
L'area da destinare a spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV - Art. 127 N.T.A.) è indicata nella planimetria di progetto nella tav. 01.

Art. 8 - Materiali

I materiali da utilizzare per la realizzazione dell'intervento sono:

- intonaco colorato per i paramenti esterni con tinte acriliche;
- coperture in laterizio;
- infissi in legno naturale/dipinto o metallici;
- gronde e discendenti in rame e/o acciaio.

Art. 9 - Nuovi elementi di arredo

I nuovi elementi di arredo saranno progettati in maniera unitaria su zone estese ed omogenee del tessuto urbano e dovranno comunque riutilizzare e valorizzare gli elementi tipici.
Particolare cura dovrà essere messa nel definire tutti gli elementi utili ad abbattere le barriere architettoniche.

Art. 10 - Rifacimento elementi di arredo

I rifacimenti degli elementi costituenti l'arredo urbano, delle pavimentazioni dei percorsi carrabili e pedonali, dei marciapiedi e degli slarghi saranno oggetto di

progettazione unitaria su parti significative dell'area di Piano; sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione.
L'uso del manto bituminoso è consentito per le sole strade carrabili, negli altri casi la progettazione esecutiva stabilirà i materiali da utilizzare.
Particolare attenzione dovrà essere fatta nella scelta di soluzioni progettuali che consentano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 11 - Pavimentazioni
Le pavimentazioni esterne degli spazi privati saranno realizzate con materiali omogenei a quello della strada.

Art. 12 - Muri e recinzioni
Tutti i muretti esterni, anche quelli di recinzione, non potranno superare ml 1.00 di altezza. I muretti potranno essere lasciati a facciavista se realizzati in mattoni; in tutti gli altri casi saranno intonacati e tinteggiati con colore adeguato all'ambiente circostante.
Le copertine dei muri saranno o in travertino non lucidato e dello spessore minimo di cm 5.00 o con incoltellata di mattoni pieni.
Qualora i muretti facciano parte di sistemi di recinzione potranno essere sormontati da inferriate in ferro, realizzate con elementi in ferro a sezione quadrata o rettangolare, verniciati con i seguenti colori: nero opaco, fumo, antracite e tutta la gamma dei colori piombaggine.
Le recinzioni non prospicienti pubbliche vie potranno essere realizzate anche con paletti e reti metalliche o pannelli metallici.
Qualora le recinzioni siano costituite da siepi, si dovranno utilizzare essenze tipiche originarie della zona (Conca ternana).

Art. 13 - Alberature ed arbusti
Le alberature e gli arbusti di nuovo impianto o di rimpiazzo dovranno essere di specie tipiche ed autoctone.
È vietato introdurre essenze esotiche, se non in casi particolari di giardini sistemati con apposito progetto.

Art. 14 - Manufatti tecnologici
Di norma, tutti i manufatti necessari per la distribuzione delle reti tecnologiche dovranno essere interrati; nei casi in cui non sia possibile dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale apposito progetto esecutivo che indichi chiaramente, con elaborati grafici e fotografici, l'inserimento del manufatto nel contesto che lo circonda.

Art. 15 - Tende e gazebi
Qualora, per esigenze funzionali, sia necessario installare tende da sole sulle facciate degli edifici, si dovranno di norma rispettare le seguenti prescrizioni:
- la larghezza massima consentita sarà pari alla larghezza del vano di apertura più gli ingombri degli infissi esterni in posizione di apertura;
- non sono consentite chiusure laterali alle tende stesse;
- le tende saranno realizzate con tessuti naturali e colori opachi che siano in armonia con le coloriture delle facciate;
- le forme sferiche sono ammesse solo per il riparo di aperture con archi.

I materiali ammessi per i gazebi sono:
- il legno ed i metalli verniciati.

- sono ammesse coperture con teli realizzati con tessuti naturali e colori opachi, oppure con piante rampicanti.

Art. 16 - Barriere architettoniche
Tutti i progetti, sia pubblici che privati, che interessino proprietà private o OO.PP., dovranno essere redatti in conformità alle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riguardo per l'accessibilità ai servizi pubblici e agli esercizi commerciali.

Art. 17 - Prevenzione incendi
Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alla vigente normativa sulla prevenzione incendi; i progetti dovranno essere corredati da apposita relazione che spieghi le misure adottate.
Particolare attenzione dovrà essere posta, da tutti i soggetti attuatori del Piano, all'accessibilità dei mezzi dei VV.FF. e quelli di pronto soccorso.
Nella ristrutturazione o nuova realizzazione delle reti tecnologiche dovrà essere previsto un efficiente sistema di idranti lungo le strade e gli spazi pubblici in genere.

Art. 18 - Validità delle presenti N.T.A.
Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A. si fa riferimento a quelle della vigente legislazione urbanistica, alle norme di P.R.G. ed al vigente R.E. in quanto non superati dal disposto degli articoli precedenti.
In caso di non esatta corrispondenza tra gli elaborati grafici e le N.T.A., saranno queste ultime ad essere prevalenti.
In fede

Terni,

Architetto Giorgio Trabalza