COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI CIVILI ABITAZIONI AREA via Ippocrate - strada di Perticara

(N.C.E.U. foglio 182 part. 1004, 1008 parte - foglio 158 part. 188 parte)

DESCRIZIONE

PROGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA

Arch. Piero Maroni

collaboratori:

Arch. Francesca Capoccia

IL COMMITTENTE

NUOVA TONELLI S.R.L.
via dei Castelli, 31 05100 TERNI

Park Residence S.p.A.

PROGETTO DEFINITIVO

REVISIONE	DATA	DISEGNATORE	NOME - FILE
	OTT. 2013		S1_inquadramento generale.dwg
1	OTT. 2014		SCALA
2	GEN. 2015		
3	OTT. 2015		TAV. N.
4	FEB. 2018		

studiomaroni architetto piero

via sant'Alo 23 via Fabrizi 14 05100 Terni Italy tel +390744402159
info@studiomaroni.it www.studiomaroni.it p.iva 01585070558

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1. - Ambito di applicazione della normativa

Le aree soggette alle presenti Norme sono quelle incluse all'interno del relativo comparto perequativo destinato alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (lottizzazione) della zona C2 (espansione) individuata dal P.R.G. del Comune di Terni, che si colloca lungo viale Ippocrate all'altezza della Domus Gratiae (incrocio con strada di Perticara).

Il perimetro del comparto, che costituisce l'unità di intervento, è riportato nell'elaborato grafico del presente Piano ed include aree destinate alla viabilità, parcheggi (G3) e GV.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno di tale perimetro devono essere conformi alle presenti Norme e alle prescrizioni dell'elaborato di Piano.

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., della variante al P.R.G. per le aree centrali ed al vigente Regolamento Edilizio.

Art.2. - Finalità del Piano Attuativo – Zona C2 residenziale di espansione

Nel P.R.G. l'area di espansione individuata dalla sigla C2 (espansione) prevede la realizzazione di un insediamento di espansione residenziale con I.F. 1.4 mc/mq (art. 64 Norme Tecniche Attuazione del P.R.G.).

In tale zona è obbligatorio l'intervento mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (Lottizzazione).

Il Piano attuativo di iniziativa privata deve dare una nuova perimetrazione all'area C2, in considerazione delle seguenti osservazioni:

- il P.R.G. individua, nella carta dei vincoli (scala 1:200, riportata nella tavola S1 di stato di fatto), un'area a rischio idraulico molto elevato, assorbendo la perimetrazione dalla TAV. n. 45 del Piano Stralcio di assetto idrogeologico – Area a rischio idraulico R4 (Autorità di bacino del Fiume Tevere). In questo modo entra però in conflitto con l'ingombro, il sedime, che viene attribuito all'area C2 dal P.R.G. stesso.
- le norme del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), art. 31 e art. 28, sono chiare nel ricomprendere il Fosso di Valenza in fascia A ("persegue l'obiettivo di garantire generali condizioni di sicurezza idraulica") e nel "limitare le attività di trasformazione del territorio nelle zone definite a rischio per fenomeni idraulici R4".

- è quindi applicabile il punto 2 (Delocalizzazioni) dell'allegato A al D.G.R. n. 447 del 28/04/2008, che in particolare recita, al punto 2.1.: *La normativa del PAI prevede la possibilità di delocalizzare gli edifici e le previsioni urbanistiche non ancora attuate in applicazione delle seguenti disposizioni: Art. 14 comma 2, lett. a), nelle aree a rischio molto elevato di frana R4…*
- lo stesso P.R.G. negli art. 35 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione, che riguardano la perimetrazione aree a rischio idraulico molto elevato (FOSSI) rimanda all'art.28 sopracitato e lo riporta integralmente.

2.1 - destinazioni urbanistiche

Il Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere formulato:

nel rispetto delle seguenti destinazioni urbanistiche per le aree appartenenti al comparto:

- C2 – mq 3665,33 (PRG)
- GV – mq 5740,18 (PRG)
- G3 – mq 599,00 (PRG)
- Sss – viabilità – mq 762,07 (PRG)
- Verde privato – (415.00 + 757.30 + 33.00 + 8.90 + 48.50) = mq 1262.70
- GV che si cede – (5740.18 – 1262.70) = mq 4477.48
- Superficie da cedere – mq 6597.59 (10262.92-3665.33)
- Area esterna al comparto ma oggetto di intervento – mq 588,60 (che si cede)
- Aree che si cedono (totale) – mq 6427.15 (5740.18+762.07+599-1262.70+588.60)
- Superficie da monetizzare – mq 170.44 (6597.59 - 6427.15)

2.2 - prescrizioni

Il Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere formulato **con le seguenti prescrizioni:**

- cubatura massima realizzabile **C2**: **5131 mc,** alla quale può essere aggiunto l'incremento del 25% (1282.75 mc) per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe A (*di cui al titolo II della legge regionale 18 nov. 2008, n.17*) come da art. 60 del R.E. del Comune di Terni, che recepisce l'art. 32 della Legge Regionale 26 giugno 2009, n. 13 (*Norme per il governo e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*) e successivi Provvedimenti e Disposizioni 2 marzo 2011, per una cubatura massima realizzabile di **6413.75 mc**;
- Il Piano attuativo realizza una cubatura complessivi di mc 6380,22; di cui mc 5892,33 per la U.M.I. 1 (Nuova Tonelli) e mc 487,89 per la U.M.I. 2 (Park Residence Spa)
- I.F.=1.4 mc/mq (N.T.A. del P.R.G. art. 55 disposizioni generali, comma 18)
- Lotto minima pari a 500 mq (N.T.A. del P.R.G. art. 55 disposizioni generali, comma 18)
- Numero piani ammesso: 2 più seminterrato o portico h=2.50 mt (N.T.A. del P.R.G. art. 55 disposizioni generali, comma 18)
- IP zone C di espansione = 60% superficie del lotto (art. 10 L.R. 17/2008)

- A=1 albero/100 mq; Ar=2 arbusti/100 mq (N.T.A. del P.R.G. art. 55 disposizioni generali, comma 18)
- Gli Standard Urbanistici devono essere calcolati ai sensi degli art. 6 e 11 della R.R. 7/2010, ed in particolare (essendo la zona di viale Ippocrate già urbanizzata):
    - SUP. VERDE PUBBLICO (scuole, attrezzature di interesse comune, spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde, ecc.): 13 mq/Ab.
    - SUP. PARCHEGGI PUBBLICI: 5 mq/Ab.
- Parcheggi privati di pertinenza (interni al nucleo edificatorio): 1mq/3mq SUC;
- superficie massima realizzabile **GV** (edificio destinato a servizi per lo sport….) per impianti coperti: 0.3mq/mq (compresi parcheggi richiesti);
- Parcheggi pubblici (GV): 1mq/10mc;
- Parcheggi di pertinenza (GV): 10mq/100mc;
- il reimpianto di nuove alberature nella misura di un albero ogni albero abbattuto di altezza minima di m. 3
- Tutti gli edifici o corpi di fabbrica interni al comparto devono rispettare la necessaria distanza di:
    - 5 m dal confine di proprietà;
    - 10 m dalle pareti finestrate (cieche o porticate) e pareti fronteggianti di edifici antistanti;
    - 3 m di distanza dei terrazzi dal confine di proprietà;
    - 1,5 m di distanza al piano interrato (luogo di parcheggi privati e cantine) dal confine di proprietà;
- Tutti gli edifici o corpi di fabbrica interni al comparto possono avere un'altezza massima pari a:
    - 2 piani fuori terra, più un piano seminterrato o portico h max=2.50, per un'altezza complessiva al colmo del tetto a falda pari a m 12.50;

Le tipologie edilizie indicate nel Piano Attuativo sono le seguenti:

- Palazzina di due piani fuori terra, con portico (H=2.50);
- Case a schiera su due livelli;
- Casa a schiera su di un livello;
- Casa bifamiliare o unifamiliare;

2.3 - <u>prescrizioni particolari per garantire condizioni di sicurezza idraulica</u>

- Nella realizzazione della rampa di accesso ai garage interrati pertinenziali delle residenze si prescrive che venga realizzato un dosso di protezione all'eventuale ingresso di acque, a quota non inferiore a **mt 238.90** sul livello mare, come ulteriore franco di sicurezza.

Inoltre, particolare cura deve essere posta nella progettazione, essendo in prossimità del limite di sicurezza idrogeologico, utilizzando sistemi di ulteriore presidio come muretti e siepi (vedi tavole).

Art.3. - ZONIZZAZIONE

All'interno dell'ambito del Piano definito da appositi limiti e di cui al precedente articolo, vengono fissate le seguenti Norme:

- Norme relative all'uso del suolo
- Norme relative ai tipi e alle caratteristiche dell'edificazione.

Art.4. - NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO

Le Norme relative all'uso del suolo si intendono riferite alle aree di totale uso pubblico, consortile e privato ed alle residenze.

4.1 Viabilità e parcheggi privati ad uso pubblico

Le aree destinate alla viabilità pubblica, indicate nel Piano, che verranno specificate e definite in sede dei relativi progetti esecutivi, si intendono riferite a due categorie operative:

a. viabilità veicolare privata ad uso pubblico
b. parcheggi pubblici

4.2 Viabilità consortili

Le aree destinate alla viabilità consortile, indicate nel Piano, che verranno specificate e definite in sede dei relativi progetti edilizi, si intendono riferite a due categorie operative:

a. percorsi veicolari di attestamento ai parcheggi delle residenze
b. percorsi pedonali di attestamento alle residenze, alla piazzetta ed ai parcheggi pertinenti.

Le aree destinate alla viabilità consortile, veicolare e pedonale, potranno essere asservite all'uso pubblico limitatamente a quanto indicato negli elaborati allegati.

4.3 Aree GV

Sono aree appositamente indicate in planimetria anche per quanto attiene alla loro sistemazione.

E' ammesso l'intervento da parte dei privati con opportune forme di convenzionamento e precisi vincoli di scadenza per la realizzazione di 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 e alla riabilitazione, foresterie).

Sono ammessi interventi di nuova edificazione con U.F. per gli impianti coperti 0.3 mq/mq, compresi i parcheggi richiesti.

4.4 Aree per il verde privato

Sono aree appositamente indicate in planimetria e destinate all'uso privato di pertinenza dell'edificato salvo alcune porzioni, ad uso pubblico, negli elaborati grafici. In tutte le aree è vietata l'edificazione di manufatti di tipo sia permanente che precario se non consentiti dal vigente Regolamento Edilizio.

4.5 Aree per la residenza

Si intendono per aree destinate alla residenza le aree edificatorie i cui edifici da realizzarsi dovranno essere destinati alle residenze ed ai locali ad esse accessori: sono ammessi studi, uffici, laboratori e quanto altro compatibile con la residenza.

Art.5. - NORME RELATIVE AI TIPI E ALLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE

Ai fini della determinazione dei tipi e delle caratteristiche dell'edificazione gli elaborati di progetto indicano i sedimi e gli ingombri volumetrici degli edifici, la cui estensione è già computata ai fini del dimensionamento volumetrico, massimo realizzabile.

Piante, copertura e prospetti riportate negli elaborati grafici, hanno carattere puramente indicativo e possono subire modifiche fermo restando il rispetto del sedime di massimo ingombro, delle altezze e del numero di piani.

Il Piano individua la modalità generale di intervento per le nuove edificazioni che avverrà in conformità ai caratteri indicati negli elaborati di progetto e/o a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Per quanto riguarda gli elaborati delle opere di urbanizzazione primaria, come richiesto dalla dalle Normative Vigenti, in questa fase è stato redatto un preventivo di massima ed uno schema preliminare.

Gli elaborati del progetto esecutivo, saranno redatti, in conformità alle norme ed alle prescrizioni emanate dall'Amministrazione Comunale, prima della Convenzione.

Art.6. - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E VARIE

In attesa dell'entrata in vigore delle prescrizioni del Piano Attuativo non sono consentiti interventi edificatori di alcun tipo.
Per quanto non specificato o non espresso, le presenti Norme fanno riferimento al Regolamento Edilizio ed alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Terni

Art.7. - GLI ELABORATI DEL PIANO

Gli elaborati che costituiscono il Piano Urbanistico Attuativo sono i seguenti:

STATO DI FATTO

S01 – AEREOFOTOGRAMMETRIA AREA D'INTERVENTO – STRALCIO CATASTALE – STRALCIO P.R.G. – STRALCIO P.R.G. VINCOLI – PIANO DI STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

S02 – RILIEVO CELERIMETRICO

PROGETTO

P0 – STRALCIO P.R.G. – LIMITI COMPARTO PEREQUATIVO E C2 ESPANSIONE – RIPERIMETRAZIONE C2 E PREVISIONI DI PIANO – PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE U.M.I. – PLANIMETRIA CON PROGETTAZIONE

P01 –VERIFICA VOLUMETRIA – SCHEMI TIPOLOGICI

P02 –PLANIMETRIA DI PROGETTO PARCHEGGI DI PERTINENZA ART.11 R.R. 7/2010

P03 –PLANIMETRIA DI PROGETTO STANDARD URBANISTICI ART.11 R.R. 7/2010

P04 –VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE – CAPACITA' VASCA DI ACCUMULO

P05 – PLANIMETRIA DI PROGETTO AREE DA CEDERE

U01 –LOCALIZZAZIONE SCHEMATICA DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FASCICOLO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

SCHEMI PLANOVOLUMETRICI

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE DI MASSIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE GEOLOGICA (2012) – MICROZONAZIONE SISMICA (2014)

RELAZIONE IDRAULICA (feb 2015) – MODELLAZIONE IDROGEOLOGICA E IDRAULICA (lug 2015)

Art.8 - DATI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

SUP. COMPARTO PEREQUATIVO: 10.766,58 mq – 503.66 (sup in eccedenza) = **10262,92** mq

VIABILITA' : mq **762.07**

SUP. G3 (parcheggi) : mq **599.00**

SUP. C2 (espansione) : mq **3665.33**

SUP. GV (da PRG) : mq **5740.18**

SUP. GV (da convertire in verde privato): mq 1262.70 (415.00+757.30+33.00+8.90+48.50)

SUP. GV che si cede : mq **4477.48** (5740.18 – 1262.70)

SUP. esterna al comparto ma oggetto di intervento (che si cede): **mq 588.60**

SUP. DA CEDERE: mq 6597.59 (10262.92 – 3665.33)

SUP. CHE SI CEDE: mq 6427,15 (5838,55 + 588,60)

SUP. DA MONETIZZARE: mq **170,44** (6597.59 – 6427.15)

U.M.I. 1 = mq 3367.04

U.M.I. 2 = mq 279.00

U.M.I. 3 = mq 9.50

SUP.UTILE COPERTA:

U.M.I. 1 = mq 1987.67

U.M.I. 2 = mq 164.58

SUP. PERMEABILE:

U.M.I. 1 = mq 2022.89 > 60% sup. lotto (mq 2020.22)

U.M.I. 2 = mq 200.00 > 60% sup. lotto (mq 167.40)

ZONA GV = mq 4477.48 > 40% sup. lotto (mq 2296.07)

SUP. PARCHEGGI PRIVATI:

U.M.I. 1 = mq 1532.40 (n. 28)

U.M.I. 2 = mq 44.40 (n. 4)

SUP.PARCHEGGI PUBBLICI:

U.M.I. 1 = mq 926.20 > mq 200.00 previsti dagli standards

U.M.I. 2 = mq 27.50 > mq 20.00 previsti dagli standards

SUP.VERDE PUBBLICO:

U.M.I. 1 = mq 522.15> mq 520.00 previsti dagli standards

U.M.I. 2 = mq 133.30> mq 52.00 previsti dagli standards