COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA

- UNITA' OPERATIVA -

Attuazione Piano Regolatore Generale - Pianificazione Pubblica

03-PA-026

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa
per la Zona C verde urbano B (CB)
Località San Rocco

COMUNE DI TERNI

RUP:
ARCH. CARLA COMELLO

collaboratori:
ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

COMMITTENTI: *NUCLEO t1*
MASSOLI DONATELLA
PACI LUCIANO

COMMITTENTI: *NUCLEO t2*
FALASCA Srl

NUCLEO t3

progettisti:
ARCH. ANDREA DELLA SALA
ING. CARLO NIRI

collaboratore: ARCH. ALESSIA VENEZIANI

ADOZIONE:
Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 08.04.2015

APPROVAZIONE:

ELAB. n. 2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA:
		SCALA:
		FILE:

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ZONA CB (ZONA C VERDE URBANO B) – SUB-NUCLEI t1, t2 e t3 IN LOCALITA' S.ROCCO, COMUNE DI TERNI

INDICE:

CAPO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Contenuto delle N.T.A. e ambito di applicazione
Art. 2 Elenco degli elaborati del piano
Art. 3 Modalità di attuazione del piano

CAPO II – ZONIZZAZIONE

Art. 4 Zone residenziali di nuova edificazione (zone CB)
Art. 5 Interventi sui fabbricati esistenti (zone B)
Art. 6 Fabbricati indicati con *(n.) nel nucleo t2 e t3
Art. 7 Zone a Verde Privato di Uso Pubblico
Art. 8 Aree destinate a Verde Privato
Art. 9 Aree destinate alla Viabilità e Parcheggi

CAPO III - REGOLAMENTAZIONE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 10 Contenuto e modalità di presentazione dei progetti
Art. 11 Distanza dai confini e tra edifici, strade, corsi d'acqua.
Art. 12 Altezza minima dei locali
Art. 13 Elementi costruttivi e decorativi dei nuovi fabbricati

CAPO IV – COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

Art. 14 Elementi di arredo urbano e stradale
Art. 15 Pavimentazioni di percorsi carrabili, marciapiedi e spazi pubblici
Art. 16 Pavimentazioni esterne di spazi privati e privati di uso pubblico
Art. 17 Muretti esterni e recinzioni
Art. 18 Siepi ed Alberature
Art. 19 Manufatti per la distribuzione di reti tecnologiche
Art. 20 Tende e gazebi

Art. 21 Prescrizioni idrogeologiche

CAPO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Contenuto delle N.T.A. e ambito di applicazione della normativa

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli allegati elaborati grafici, sono riferite alle aree che vengono delimitate come nucleo t1, nucleo t2 e nucleo t3 della zona CB – Strada di S.Rocco e disciplinano la realizzazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.
Per quanto non specificato nelle presenti N.T.A., si fa riferimento alle leggi vigenti in materia, alle N.T.A. del Nuovo PRG, al Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione del presente Piano Attuativo. In caso di non esatta corrispondenza tra gli elaborati grafici e le N.T.A., saranno queste ultime ad essere prevalenti.

Art. 2 – Elenco degli elaborati del piano

1. Il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati.
   a) Relazione illustrativa;
   b) Norme tecniche di attuazione;
   c) Relazione paesaggistica con fotoinserimento;
   d) Relazione opere di urbanizzazione;
   e) Schema di convenzione;

Elaborati nucleo t1:

TAV. 1 – Analisi dello stato di fatto: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area; Strumenti urbanistici vigenti;
TAV. 2 – Analisi dello stato di fatto: Documentazione fotografica;
TAV.3 – Analisi dello stato di fatto: Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione; Individuazione capacità edificatoria;
TAV. 4 – Previsioni di piano: Individuazione U.M.I.; Planimetria e Sezioni urbanistiche; Calcolo degli standard e verifica; Calcolo e verifica indice di permeabilità; Calcolo densità arborea ed arbustiva.

Elaborati nucleo t2:

TAV. 1 – Analisi dello stato di fatto: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area Strumenti urbanistici vigenti;
TAV. 2 – Analisi dello stato di fatto: Documentazione fotografica;
TAV. 3 – Analisi dello stato di fatto: Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione; Individuazione capacità edificatoria;
TAV. 4 – Previsioni di piano: Individuazione U.M.I.; Planimetria e Sezioni urbanistiche; Calcolo degli standard e verifica; Calcolo e verifica indice di permeabilità; Calcolo densità arborea ed arbustiva.

Elaborati nucleo t3:

TAV. 1 – Analisi dello stato di fatto: Catastale con individuazione elementi morfologici dell'area; Strumenti urbanistici vigenti;
TAV. 2 – Analisi dello stato di fatto: Documentazione fotografica;
TAV. 3 – Analisi dello stato di fatto: Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione; Individuazione capacità edificatoria;
TAV. 4 – Previsioni di piano: Individuazione U.M.I.; Planimetria e Sezioni urbanistiche; Calcolo degli standard e verifica; Calcolo e verifica indice di permeabilità; Calcolo densità arborea ed arbustiva.

   f) Relazione geologica.
   g) Relazione idraulica
      Relazione idraulica: Allegato 2

Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

1. Il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto.
2. Devono essere garantite con convenzione accessiva le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione delle aree pubbliche individuate dal piano per ogni U.M.I..

3. Il Piano prescrive le categorie di intervento ammesse e fornisce indicazioni riguardanti gli aspetti tipologici, tecnologici, formali e decorativi degli interventi ammessi.
4. Gli interventi previsti nel Piano, verranno attuati con intervento edilizio diretto tramite il conseguimento del titolo abilitativo relativamente alle singole Unità Minime di Intervento.
5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade.
6. Il sedime di massimo ingombro può subire minime modifiche di sagoma qualora opportunamente motivate.

CAPO II – ZONIZZAZIONE

Art. 4 Zone residenziali di nuova edificazione (zone CB)

1. Sono destinate prevalentemente alla residenza (minimo 75% della volumetria).
2. Sono consentite altre destinazioni d'uso per attività con essa compatibili di cui vengono elencate le corrispondenti categorie d'uso fondamentali e di base:

   SERVIZI PER LA POPOLAZIONE:
   - Vita associata e cultura
   - Attività assistenziali
   - Edifici per il culto
   - Istruzione
   - Pubblica Amministrazione

   ATTIVITA' ARTIGIANALI:
   - Laboratori artigianali di quartiere

   ATTIVITA' COMMERCIALI:
   - Attività commerciali all'ingrosso ed al minuto
   - Pubblici esercizi
   - Servizi ricreativi

   SERVIZI PRIVATI:
   - Attività direzionali
   - Terziario
   - Esercizio delle libere professioni
   - Servizi quotidiani e banali

   ATTIVITA' RICETTIVE:
   - Attività alberghiere ed extralberghiere
3. Nelle tavole 4 di Piano, sono individuate come U.M.I. da 1 a 6 per il nucleo t1, da 1 a 3 per il nucleo t2 e da 1 a 2, le zone residenziali per le quali è ammesso intervento edilizio diretto.
4. Nell'ambito del sedime massimo di nuova edificazione di ciascuna U.M.I., la giacitura dei nuovi fabbricati potrà essere aumentata o ridotta per esigenze architettoniche o funzionali, nel rispetto degli allineamenti principali sulle strade.
5. Nucleo t1 - U.M.I. 1
   Volume massimo realizzabile: 1.283,41 mc
   Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h=2,50 m.
6. Nucleo t1 - U.M.I. 2
   Volume massimo realizzabile: 700,78 mc
   Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h=2,50 m.
7. Nucleo t1 - U.M.I. 3
   Volume massimo realizzabile: 503,40 mc
   Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h=2,50 m.
8. Nucleo t1 - U.M.I. 4
   Volume massimo realizzabile: 839,90 mc
   Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h=2,50 m.

9. Nucleo t1 - U.M.I. 5

Volume massimo realizzabile: 633,95 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h=2,50 m.

10. Nucleo t1 - U.M.I. 6
Volume massimo realizzabile: 1.355,46 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h=2,50 m.

11. Nucleo t2 - U.M.I. 1
Volume massimo realizzabile: 693,50 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h.max=2,50 m.

12. Nucleo t2 - U.M.I. 2
Volume massimo realizzabile: 924,11 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h.max=2,50 m.

13. Nucleo t2 - U.M.I. 3
Volume massimo realizzabile: 650,02 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h.max=2,50 m.

14. Nucleo t3 - U.M.I. 1
Volume massimo realizzabile: 481,89 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h.max=2,50 m.

15. Nucleo t3 - U.M.I. 2
Volume massimo realizzabile: 1.001,22 mc
Altezza massima: 2 piani più seminterrato o portico h.max=2,50 m.

Art. 5 Interventi sui fabbricati esistenti (zone B di conservazione e completamento)

1. Gli interventi sui fabbricati esistenti, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono ricompresi nella categoria: zone B di conservazione della volumetria.
2. In tali zone è prevista la conservazione della densità edilizia degli edifici esistenti.
3. Qualora si debba procedere comunque alla demolizione e ricostruzione degli edifici in zona B, la volumetria consentita è pari a quella esistente; l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti; il nuovo sedime, rispetto a quello precedente, deve essere arretrato ad almeno ml. 5,00 dalla strada di S.Rocco e per le parti non coincidenti deve conformarsi alla normativa vigente sulle distanze dalle strade.

Art. 6 Fabbricati indicati con *(n.) nel nucleo t2 e t3

1. Nell'elaborato grafico "Previsioni di Piano" nucleo t2 tavola 4, vengono individuati alcuni fabbricati in situazioni critiche, con le seguenti indicazioni:
   ***(1) e *(2) :** recupero cubatura esistente con conservazione della destinazione d'uso (non residenziale);
   ***(3) e (4) :** cubature poste a ridosso di strade, in situazioni di criticità, per le quali è consentito l'eventuale demolizione con trasferimento della volumetria esistente all'interno delle U.M.I. limitrofe, previo ulteriore apposito planivolumetrico con convenzione accessiva che definisca un nuovo perimetro e assetto della U.M.I..
2. Nell'elaborato grafico "Previsioni di Piano" nucleo t3 tavola 4, vengono individuati alcuni fabbricati in situazioni critiche, con le seguenti indicazioni:
   ***(1) :** recupero cubatura esistente con conservazione della destinazione d'uso (non residenziale).

Art. 7 Zone a verde privato di uso pubblico

1. E' consentito realizzare, all'interno di ciascuna U.M.I., percorsi pedonali e ciclabili e qualsiasi altro intervento atto a migliorarne la fruizione (panchine, fontane, illuminazione).
2. E' consentito praticare passi carrabili e pedonali, attraversando la fascia di verde privato di uso pubblico lungo la strada pubblica, anche a servizio di eventuali piani interrati.

3. Per le eventuali nuove piantumazioni di alberi o arbusti devono essere utilizzate le essenze tipiche della campagna Ternana.

Art. 8 Aree destinate a Verde Privato

1. Le aree a verde privato sono destinate ad orti o giardini.
2. In tali zone devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro delle strutture in esse esistenti, qualora sia dimostrata la loro regolarità edilizia.
4. E' consentito realizzare strutture fisse destinate alla rimessa attrezzi per orti e giardino con altezza massima alla linea di gronda di 2,40 m; è inoltre consentito realizzare elementi di arredo e di servizio alla residenza quali: tettoie, gazebi, pergole, barbecue, tavoli, panchine, ecc..
5. Sono ammesse autorimesse interrate purché il loro lastrico solare sia coperto con il verde o pavimentazioni compatibili e integrate con il resto delle sistemazioni esterne e sia verificato l'indice di permeabilità.
6. E' altresì consentito nelle zone di verde privato all'interno delle U.M.I., realizzare piscine pertinenziali, purché risulti verificato l'indice di permeabilità.

Art. 9 Aree destinate alla viabilità e parcheggi

1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.
2. Parcheggi: gli stalli dei posti auto (ml. 2.50 x 5.50) dovranno essere realizzati con pavimentazioni il più possibile permeabili. Dovrà essere previsto almeno un posto auto (ml. 3,00 x 5,50) ad uso dei portatori di handicap all'interno di ciascuna U.M.I.
3. Eventuali modifiche degli innesti alla viabilità esistente non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.

CAPO III – REGOLAMENTAZIONE DELLA ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 10 - Contenuto e modalità di presentazione dei progetti

1. La richiesta del titolo abilitativo dovrà essere corredato da elaborati che devono specificare:
   a. tipo e finitura degli elementi costruttivi e decorativi delle costruzioni;
   b. eventuali tipo e finitura dei muri esterni;
   c. eventuali tipo e finitura delle pavimentazioni esterne;
   d. eventuali tipo e finitura di elementi di arredo quali elementi decorativi, pali e corpi di illuminazione esterna;
   e. eventuali tipo e finitura dei manufatti per la distribuzione delle reti tecnologiche.

Art. 11 - Distanza dai confini, tra edifici, dalle strade, corsi d'acqua.

1. Per le distanze dai confini, tra edifici e dalle strade si rinvia al RR n.9/2008 ed al Regolamento Edilizio.
2. Per le distanze dai corsi d'acqua, si rinvia al rispetto del R.D. 523/1904 e s.m.i.

Art 12 - Altezza minima dei locali

1. L'altezza minima dei vani è regolata dalle vigenti norme di regolamento edilizio.

Art 13 - Elementi costruttivi e decorativi dei nuovi fabbricati

1. Coperture
   Per la nuova costruzione residenziale la copertura sarà a falde.

Si prescrive l'uso di gronde e discendenti, in lamiera zincata verniciata, in acciaio o in rame.
Le terminazioni superiori delle canne fumarie, dei condotti di ventilazione e simili, pur realizzati in materiali diversi (metallo, plastica, ecc.) saranno realizzati nel rispetto della forma architettonica e dei materiali dell'organismo edilizio in cui si inseriscono.

2. Balconi e portici

a. Balconi

I parapetti saranno realizzati in muratura, in acciaio verniciato o inox, vetro, ferro nel rispetto della forma architettonica dell'organismo edilizio in cui si inseriscono.

b. Portici e pergolati

E' ammessa la costruzione di portici e pergolati purché in armonia con l'architettura degli edifici in cui si inseriscono. I pergolati dovranno essere realizzati in acciaio verniciato o inox, vetro, ferro o legno, con elementi ombreggianti in tela tinta unita dai toni chiari, vetro o simile

3. Paramenti murari

E' consentita la realizzazione di paramenti murari con elementi lapidei (pietre naturali), legno, intonaci, laterizi, pareti ventilate in laterizi.

4. Cromatismi

La scelta del colore delle pareti perimetrali, quale che sia il materiale utilizzato per la loro realizzazione, dovrà ricadere sui colori delle terre, o dei colori pastello chiari e primari, bianco compreso.

5. Infissi

Saranno realizzati in legno verniciato, in alluminio naturale o verniciato, o in metallo naturale o verniciato.

6. Elementi architettonici

Gli elementi architettonici decorativi degli edifici possono superare i limiti delle altezze massime.

7. Elementi in ferro e opere da lattoniere

Le coloriture degli elementi in ferro e delle opere da lattoniere, qualora diverse dall'acciaio, saranno delle tinte: bianco, nero, opaco, fumo, antracite e simili.

CAPO IV – COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

Art. 14 Elementi di arredo urbano e stradale

1. I nuovi elementi di arredo saranno progettati in maniera unitaria all'interno del limite del piano attuativo e comunque nel rispetto e nella valorizzazione degli elementi tipici del paesaggio.
2. Particolare cura dovrà essere messa nel definire tutti quegli elementi utili ad abbattere le barriere architettoniche.

Art. 15 Pavimentazioni di percorsi carrabili, marciapiedi e spazi pubblici

1. Le pavimentazioni dei percorsi carrabili e pedonali, dei marciapiedi, degli slarghi e delle piazze sarà oggetto di progettazione unitaria all'interno del piano attuativo.
2. L'uso del manto bituminoso è consentito per le sole strade carrabili e relativi marciapiedi, negli altri casi la progettazione esecutiva stabilirà i materiali da utilizzare.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta di soluzioni progettuali che consentano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 16 Pavimentazioni esterne di spazi privati e privati di uso pubblico

1. Le pavimentazioni esterne degli spazi privati saranno realizzate con pietre naturali o prefabbricate e comunque con materiali il più possibile permeabili.

Art. 17 Muretti esterni e recinzioni

1. Tutti i muretti esterni non potranno superare, di norma, l'altezza di m.1,40.

2. Sono consentite altezze maggiori per provate esigenze statiche e/o funzionali, purché tali muri (ancorché realizzati in materiali diversi) siano rivestiti in pietra locale o in materiali simili o comunque tinteggiati con colore adeguato all'ambiente circostante.
3. Qualora i muretti facciano parte di sistemi di recinzione potranno essere sormontati da inferriate in acciaio verniciato o inox e vetro, ferro, legno.
4. Sono consentite recinzioni realizzate con paletti e reti metalliche o pannelli metallici, purché di colore verde.
5. Qualora le recinzioni vengano realizzate con siepi, si dovranno utilizzare essenze tipiche ed autoctone.

Art. 18 Siepi ed Alberature

1. Le alberature e gli arbusti di nuovo impianto o di rimpiazzo dovranno essere di specie tipiche ed autoctone.
2. E' vietato introdurre essenze esotiche, se non in casi particolari di giardini sistemati con apposito progetto; è sempre consentito impiantare alberi da frutto.

Art. 19 Manufatti per la distribuzione di reti tecnologiche

1. Tutti i manufatti necessari per la distribuzione delle reti tecnologiche saranno, ove possibile, interrati.
2. Nei casi in cui ciò non sia possibile, sarà necessario schermare con piantumazioni e/o grate in acciaio inox o verniciato, ferro o legno.
3. Tali manufatti potranno essere realizzati in ogni zona all'interno del perimetro del piano, nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti in materia.

Art. 20 Tende e gazebi

1. Tende.
   Qualora per esigenze funzionali sia necessario installare tende da sole sulle facciate degli edifici, si dovranno di norma rispettare le seguenti prescrizioni :
   - non sono consentite chiusure laterali delle tende stesse;
   - saranno realizzate con tessuti naturali e con colori opachi che siano in armonia con le coloriture delle facciate;
   - le forme sferiche sono ammesse solo per il riparo di aperture con archi.
2. Gazebi.
   I materiali ammessi per i gazebo sono: acciaio verniciato o inox, ferro o legno, vetro.
   Sono ammesse coperture con teli realizzati con tessuti naturali e colori opachi, oppure con piante rampicanti.

Art. 21 Prescrizioni idrogeologiche

Visto che nelle aree ricadenti all'interno della fascia R4 del PAI, riportate nella tavola allegata alla relazione idraulica, non è consentita in alcun modo la nuova edificazione e che in tale fascia non sono definite le singole fasce di rischio (A, B e C) dove nelle fasce B e C in base alla normativa (vedi art. 29 e 30 delle norme di Attuazione del PAI) sono consentite opere *"a condizione che tali interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile e previo parere dell'autorità idraulica competente"* si prescrive che, in sede di richiesta di autorizzazione di nuovi interventi edilizi nelle aree al di fuori della fascia R4 del PAI, siano verificate, tramite studi idraulici specifici con tempi di ritorno duecentennali, le condizioni sopra riportate.