

COMUNE DI TERNI

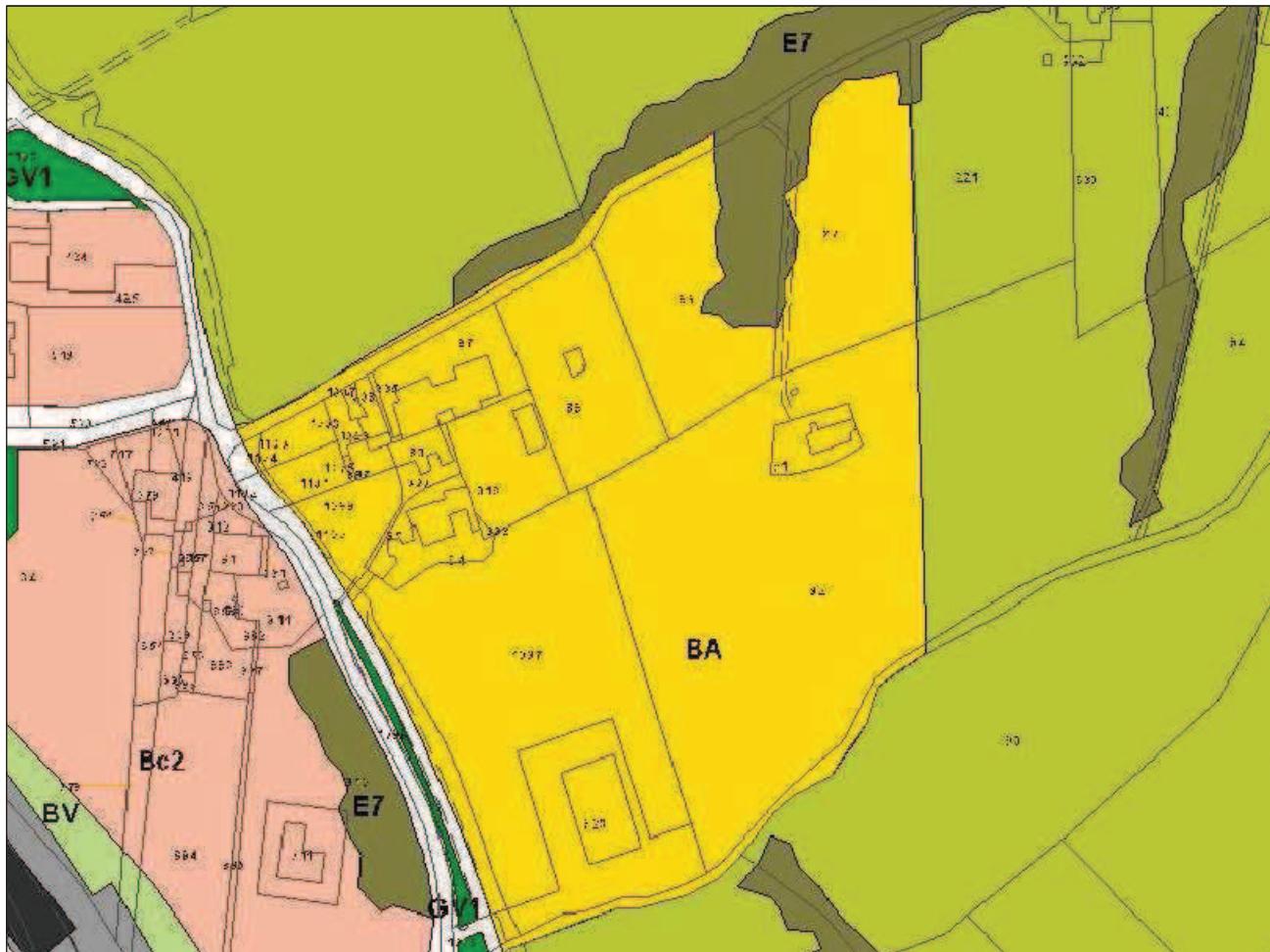
DIREZIONE URBANISTICA

- UNITA' OPERATIVA -

Attuazione Piano Regolatore Generale - Pianificazione Pubblica

03-PA-030

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa su aree verde di urbano
"BA" in strada del Cerqueto - Terni



COMUNE DI TERNI

Progettisti:

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

Collaboratori alla progettazione:

ARCH. STEFANO BALDIERI
ARCH. EMILIANO STABLUM

PROPONENTI

Cresta F., Cresto L., Pulcini I.,
Pulcini C., Argenti A., Argenti C.

Progettisti:

Arch. Luca Volpi

ADOZIONE:

DGC n.52 del 25.02.2015

APPROVAZIONE:

ELAB.
B

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DATA: 08/09/2014

SCALA:

FILE: ELAB_B.docx

ART.1 - *Inquadramento*

Il presente Piano Attuativo interessa un comparto compreso ad ovest tra la viabilità pubblica di via del Cerqueto, a nord da una viabilità privata, a sud dal fosso di Borgo Rivo. L'area, essendo vincolata ai sensi del DL 42/2004 (tavola 7.2° - OP art. 43) risulta edificabile tramite piano attuativo preventivo (OP art. 63).

ART.2 – *Modalità di intervento*

Il piano si attua con intervento edilizio diretto ed individua n. 8 Ambiti di intervento (A); gli interventi edilizi, le relative cubature, gli standard ecc., si potranno attuare distintamente per i singoli Ambiti di intervento(A).

ART.3 – *Cubature ammesse*

Nella tabella A dell'Elaborato_05 sono riportate le superfici, le cubature esistenti e le nuove cubature ammesse per ciascun Ambito di intervento(A).

Nella medesima tabella sono riportate le eventuali premialità di cubatura per interventi in classe energetica B o A e/o gli eventuali asservimenti possibili dei diritti di cubatura tra i vari ambiti di intervento(A).

Nell'Elaborato_A, sono riportati i criteri utilizzati per la determinazione delle nuove cubature, e gli interventi ammessi negli Ambiti di intervento(A) già edificati.

Ciascun Ambito di intervento(A) in cui è consentita la nuova edificazione (A1, A3, A6, A7), oltre alla propria cubatura, potrà acquisire diritti di cubatura – massimo 250 mc.- da altri Ambiti di intervento (A) interni al comparto.

ART.4 – *Destinazioni d'uso ammesse*

Per le destinazioni d'uso ammesse, si rinvia a quanto indicato nell'OP art. 63 comma 5.

ART.5 – *Posizionamento dei nuovi edifici e distanze di rispetto*

Per quanto riguarda il posizionamento dei nuovi edifici, il piano attuativo individua nell'Elaborato_05 le zone dove possono essere collocati. Tali zone sono denominate in legenda "INE" - aree di *Inserimento Nuovi Edifici*.

Per le distanze tra edifici, dai confini di proprietà e dalle strade, il piano attuativo rinvia alle norme di PRG ed in generale al RR n.9/2008.

ART.6 – *Altezze, numero dei piani e caratteristiche dei nuovi edifici*

Per i nuovi edifici previsti negli Ambiti di interventi A1, A3, A6, A7, sono definiti i seguenti parametri:

- altezza massima: m. 6,50
- numero dei piani ammesso: 2 più seminterrato o portico altezza m. 2,50

Per le caratteristiche degli edifici, il piano attuativo nell'elaborato_07 individua:

- A. materiali e/o sistemi costruttivi ammessi e vincolanti
- B. sistemi aggregativi e compositivi degli edifici e dei giardini da considerarsi linee guida, riferimenti progettuali indicativi e non vincolanti. In merito a questi aspetti si dovranno tuttavia prevedere aggregazioni di edifici in stretto rapporto di configurazione con le aree verdi esistenti (VR e RVR) e nuove (PNP) previste dal P.A.

ART.7 – *Permeabilità dei suoli e recupero acqua piovana*

Tutti gli interventi previsti devono essere conformi alle norme in materia di sostenibilità ambientale di cui alla LR 17/2008; nello specifico, deve essere garantita:

- la permeabilità dei suoli - nella tabella L dell'Elaborato_06 vi sono riportate distintamente per gli Ambiti di intervento (A), lo standard di permeabilità calcolato ai sensi dell'OP art. 55 e dell'art.10 LR17/2008; gli interventi devono garantire lo standard maggiore
- il recupero dell'acqua piovana ai sensi dell'art.li 9 e 10 della LR 17/08

ART.8 – *Riqualificazione e potenziamento del verde*

Il piano prevede il rafforzamento e la riqualificazione del sistema vegetazionale dell'area mediante:

- a. *la ridefinizione della zonizzazione dei Filari arborei e Verde ripariale prevista dal PRG (VR e RVR).*

La ridefinizione di queste zone non modifica la loro quantità totale prevista dal PRG all'interno del comparto (1480,56 mq) e non modifica i diritti di cubatura delle singole particelle previsti dal PRG.

Negli Elaborati A, 05 e 06 sono riportate le indicazioni di dettaglio in merito alle superfici, agli effetti sul posizionamento degli edifici, ecc.

- b. *l'inserimento di nuove aree soggette alla piantumazione di nuove alberature (PNP)*

L'inserimento di nuove aree (PNP) soggette alla piantumazione di nuove alberature determina un potenziamento delle aree verdi rispetto alle standard delle piantumazioni previste dall'OP art 55 comma 18.

Nelle ultime due colonne della tabella M (Elaborato_06) sono riportati per ciascun Ambito di intervento (A), il numero delle piante e degli arbusti che dovranno essere impiantate; le aree su cui dovranno essere impiantate, sono quelle identificate con le sigle PNP, VR e RVR. Nel caso in cui queste aree siano troppo piccole e/o già con alberi esistenti, si procederà alla messa a dimora delle piante sulle aree VP ed in generale sul resto dell'area (A).

Per gli ambiti di intervento A1, A3, A6 e A7, l'attuazione diverrà obbligatoria con la realizzazione degli interventi di nuova costruzione; negli ambiti di intervento A2, A4 e A5 (già edificati) l'attuazione diverrà obbligatoria nel caso di interventi con cambio di destinazione d'uso.

Negli elaborati A, 05 e 06 sono riportate le indicazioni di dettaglio in merito alle superfici, alla forma delle aree, alle essenze ecc.

- c. *l'individuazione di aree destinate a verde privato (VP)*

In queste aree devono essere in generale conservate le caratteristiche naturali esistenti, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti, è consentita la realizzare di piscine, di rampe per garage interrati, di vani tecnologici e cisterne interrate ed in generale di opere pertinenziali e sistemazioni esterne.

ART.9 – *Dotazioni territoriali e urbanizzazioni*

- a. Il presente piano attuativo determina le dotazioni territoriali minime previste ai sensi del comma 1 art. 11 RR 7/2010. Le suddette dotazioni minime sono state calcolate singolarmente per ciascun Ambito di intervento (A) edificabile, considerando sia i valori della cubatura urbanistica sia i valori della cubatura incrementata nel caso di edifici realizzati in classe energetica B o A di cui all'art. 32 LR13/09 e s.m.e i. L'eventuale possibilità da parte dei singoli Ambiti di intervento edificabili di acquisire diritti di cubatura da altre aree interne al comparto (incremento massimo possibile 250 mc), determinerà conseguentemente un adeguamento delle dotazioni territoriali.

La determinazione delle suddette dotazioni territoriali minime, così come previsto al comma 6 dell'art. 11 RR7/2010, non è stata applicata agli Ambiti di intervento(A) già edificati per i quali non sono previsti né incrementi di cubatura né interventi di ristrutturazione urbanistica; per questi Ambiti di intervento(A), l'adeguamento alle dotazioni territoriali, è previsto nel caso di interventi con mutamento della destinazione d'uso.

Si prevede pertanto:

- per gli Ambiti di intervento A1 e A3, la realizzazione delle dotazioni territoriali o monetizzazione in alternativa alla loro realizzazione e cessione delle aree;
- per gli Ambiti di intervento A6 e A7, la monetizzazione delle dotazioni territoriali.
- per gli Ambiti di intervento A2, A4 e A5 (già edificati), l'adeguamento alle dotazioni territoriali, sarà dovuto nel caso di interventi con mutamento della destinazione d'uso; per tali casi si procederà alla monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Per ogni singolo ambito di intervento (A), le indicazioni di dettaglio per la realizzazione e/o la monetizzazione delle dotazioni territoriali, sono riportate nel capitolo H della relazione tecnica e nell'Elaborato _05.

Nel rilascio dei titoli abilitativi, potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria, i soli costi di urbanizzazione relativi ad opere realizzate su aree pubbliche (allacci alle reti), e non si potrà effettuare nessuno scomputo per opere di urbanizzazione realizzate su aree private di uso pubblico

b. Il piano attuativo, nella tabella I dell'Elaborato_05, determina per ogni Ambito di intervento(A), le quantità minime di parcheggi pertinenziali privati da realizzare. Come per le dotazioni territoriali, eventuali aumenti di cubature realizzabili per effetto di premialità e/o asservimenti, dovranno comportare un adeguamento delle superfici.

Con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto della nuova edificazione, si dovrà preferire la realizzazione dei parcheggi ed in generale dei magazzini e pertinenze della casa, nei piani interrati e/o seminterrati degli edifici, il massimo rinverdimento possibile delle coperture dei locali interrati e delle aree pertinenziali.

ART.10 – *Standard in materia di sostenibilità ambientale*

Tutti gli interventi previsti dovranno essere conformi alle norme in materia di sostenibilità ambientale di cui alla LR 17/2008; nello specifico, il piano attuativo prescrive:

- la permeabilità dei suoli - nella tabella L dell'Elaborato_06 vi sono riportate distintamente per gli Ambiti di intervento (A), lo standard di permeabilità calcolato ai sensi dell'OP art. 55 e dell'art.10 LR 17/2008 ed infine le superfici permeabili di piano attuativo che risultano superiori ai minimi di legge.
- l'impianto di alberature e arbusti – secondo i criteri di cui all'OP art. 55 comma 18 e più nello specifico secondo quanto riportato nell'Elaborato_06 e nella sezione “Riqualificazione e potenziamento del verde” della presente relazione
- il recupero dell'acqua piovana da realizzarsi ai sensi dell'art.li 9 e 10 della LR 17/08

Nella realizzazione degli edifici, con l'obiettivo di massimizzare l'uso di energie provenienti da fonti rinnovabili, si dovranno privilegiare interventi di bioarchitettura con sistemi di riscaldamento/raffrescamento passivi.

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:

CODICE ELABORATO	DESCRIZIONE
ELAB_A	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
ELAB_B	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ELAB_C	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL TECNICO ABILITATO
ELAB_01	STATO DI FATTO — DEFINIZ. AREE DI INTERVENTO, STRUM. URBANISTICO, RILIEVO ALBERATURE
ELAB_02	STATO DI FATTO - RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA
ELAB_03	STATO DI FATTO- RILIEVO FABBRICATI E SEZIONI DI RILIEVO
ELAB_04	STATO DI FATTO - SUPERFICI ASSERVITE E POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
ELAB_05	PROGETTO - SEDIMI , DESTINAZIONI D'USO, STANDARD E DOTAZIONI TERRITORIALI
ELAB_06	PROGETTO - RECUPERO ACQUE PIOVANE, PERMEABILITÀ, DENSITÀ ARBOREA
ELAB_07	PROGETTO - MATERIALI, SOLUZIONI TECNICHE E SCHEMI AGGREGATIVI

Il progettista
ARCH. LUCA VOLPI



.....