NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - generalità:

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli allegati elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia all'interno del comparto compreso tra Via del Centenario e Via del Rivo, contraddistinto catastalmente con Foglio 67 part. 680 – 681 – 682 – 441 – 512 – 513 – 448 – 684 – 685

Le previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Terni individuano l'area in oggetto come *zona C5* – insediamenti residenziali di espansione con indice di edificabilità pari a 3mc/mq e *zona GV* - verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi.

L'area è oggetto di "perequazione" urbanistica.

L'ambito di "perequazione" è riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali nei quali a ciascun proprietario interessato è riconosciuto un diritto edificatorio pari all'applicazione, alla superficie di suolo di proprietà, di un indice territoriale (IT) di 0,5 mc/mq.

Per le aree in "perequazione" all'esterno del comparto il Piano non definisce specifici vincoli di collegamento ai singoli comparti o agli insiemi degli stessi.

Il processo di attuazione avviene tramite un Piano Attuativo di iniziativa privata riferito all'intero comparto, attuabile mediante stralci funzionali.

In osservanza all'art. 24 – 3.2 i proprietari di almeno il 51% del valore catastale degli immobili, della superficie del comparto e della volumetria realizzabile possono presentare una proposta di piano attuativo riferita all'intero comparto che sia attuabile mediante stralci funzionali.

I promotori del Piano Attuativo di iniziativa privata sono proprietari ed aventi diritto della UMI 1–2–3-5 e comunque possiedono abbondantemente più del 51% del valore catastale degli immobili (il 79,65%), della superficie del comparto (il 76,36%) e della volumetria realizzabile (il 74,23%).

Alla U.M.I. 4 (non aderente attualmente al progetto) viene garantito uno stralcio funzionale.

DIMOSTRAZIONE REQUISITI DEL 51% DELLA SUPERFICIE CATASTALE, DELLA CUBATURA E DEI VALORI CATASTALI

UMI 1 – 2 – 3 – 5 - Promotori del Piano Attuativo

UMI 4 – Non partecipano al Piano attuativo

SUPERFICI CATASTALI

UMI 1	F. 67	part. 681	mq. 6.650,02
UMI 2	F. 67	part. 680	mq. 5.428,84
UMI 3	F. 67	part. 682	mq. 1.975,75
UMI 5	F. 67	part. 448-684-685	mq. 4.158,91
		Totale	mq. 18.213,52

UMI 4	F. 67	part. 441-512-513	mq. 5.639,37

CALCOLO CUBATURA

UMI 1	C5	mq. 3.902,42	x I.F. 3=	mc. 11.707,26
UMI 2	C5	mq. 3.754,29	x I.F. 3=	mc. 11.262,87
UMI 3	C5	mq. 1.975,75	x I.F. 3=	mc. 5.927,25
UMI 5	C5	mq. 2.838,54	x I.F. 3=	mc. 8.515,62

Totale mq. 12.470,96 Totale mc. 37.413,00

UMI 4	C5	mq. 4.329,29	x I.F. 3=	mc. 12.987,87

CALCOLO DEI VALORI CATASTALI

Promotori del Piano Attuativo

UMI 1

UMI 2

UMI 3

UMI 5	F. 67	part. 448	sub 1	C/1	mq. 60	Rendita € 1.276,68
	F. 67	part. 448	sub 2	A/2	11 vani	Rendita € 1.193,02
	F. 67	part. 448	sub 3	A/2	11 vani	Rendita € 1.193,02
	F. 67	part. 448	sub 4	A/2	8,5 vani	Rendita € 921,88
	Totale generale:		30,5 vani – mq. 60			Rendita € 4.584,60

Non promotori del Piano Attuativo

UMI 4

F. 67	part. 441	sub 1	C/1	mq. 42	Rendita € 893,68
F. 67	part. 512		C/1	mq. 28	Rendita € 277,65
Totale generale:				mq. 70	Rendita € 1.171,33

RAPPORTO IN PERCENTUALE (ALMENO IL 51%) TRA I PROMOTORI DEL PIANO ATTUATIVO (UMI 1–2–3–5) ED I NON ADERENTI ALLA PROPOSTA (UMI 4)

SUPERFICI CATASTALI

UMI 1 – 2 – 3 – 5 mq. 18.213,52

UMI 4 mq. 5.639,37

IL PROMOTORE HA IL 76,36%

CUBATURA

UMI 1 – 2 – 3 – 5 mc. 37.413,00

UMI 4 mc. 12.987,87

IL PROMOTORE HA IL 74,23%

VALORI CATASTALI

UMI 1 – 2 -3 - 5 Rendita € 4.584,60

UMI 4 Rendita € 1.171,33

IL PROMOTORE HA IL 79,65%

Art. 2 - elenco elaborato costituenti il P.A. :

- RELAZIONE TECNICA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Tav. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Tav. 2 RILIEVO STATO DI FATTO – MAPPA CATASTALE – P.R.G.
- Tav. 3 TABELLA CUBATURE – SUDDIVISIONE IN 5 U.M.I. – AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
- Tav. 4 PLANIMETRIA GENERALE – CALCOLO PARCHEGGI
- Tav. 5 DESTINAZIONI D' USO – RENDERING – PLANIMETRIE – SEZIONI
- FASCICOLO DOCUMENTAZIONE CATASTALE
  a) estratto di mappa
  b) visure catastali attualizzate
  c) fotocopie documenti di identità dei proprietari
- RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA
- RELAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CON PREVISIONI DI MASSIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE OPERE STESSE
- VERIFICA INDICI DI PERMEABILITA'

Art. 3 - interventi consentiti e categorie d'intervento:

Il progetto prevede la suddivisione di cinque Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

<u>INTERVENTO EDILIZIO</u>

Nuova edificazione.

<u>TRASFORMAZIONE URBANISTICA</u>

Insediamenti residenziali di espansione con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq.

<u>PROCESSO DI ATTUAZIONE</u>

Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto definito in planimetria.

TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici residenziali.
Edifici ad uso misto, commerciale, artigianale, direzionale.

Art. 4 - destinazione d'uso consentite:

DESTINAZIONE D'USO

Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva. Le destinazioni d'uso, che sono indicate graficamente nella Tav. 5, potranno variare nella distribuzione tra le UMI, nei mq e nella distribuzione nei vari piani degli edifici, fermo restando il rispetto degli standards urbanistici.

Art. 5 - quantità realizzabili:

Volumetria massima consentita:

Promotori U.M.I. 1-2-3-5		mc 37.413,00
Con incremento del 7% per impianti tecnologici e incremento del 25% per sostenibilità ambientale di Classe A.		
	totale	mc 49.385,12
Altri – U.M.I. 4		mc 12.987,87
Con incremento del 7% per impianti tecnologici e incremento del 25% per sostenibilità ambientale di Classe A.		
	totale	mc 17.143,98

La distribuzione delle cubature delle U.M.I. 1-2-3 potranno variare all'interno delle stesse U.M.I. sempre rimanendo nei limiti delle cubature massime ammesse.

Art. 6 - distacchi-altezze-distanze:

Le altezze, comprese le coperture, saranno meglio definite negli elaborati dei Permessi di Costruire.

Numero dei piani ammessi:

a) Senza sostenibilità ambientale di classe A

1 o 2 piani interrati
Porticato + 5 piani + attico
Negozi + 4 piani + attico

b) Con sostenibilità ambientale di classe A

1 o 2 piani interrati
Porticato + 6 piani + attico
o
Negozi + 5 piani + attico

Le distanze sono indicate negli elaborati del Piano Attuativo, potranno variare ma sempre nel rispetto della normativa e del Regolamento edilizio.

Gli allineamenti sono indicati anch'essi negli elaborati del Piano Attuativo; potranno variare lievemente ma gli edifici dovranno in ogni caso insistere sulla "zona rossa" C5.

Il sedime degli edifici è indicato negli elaborati del Piano Attuativo.

I terrazzi, i balconi, le pensiline e i tetti potranno aggettare rispetto l'ingombro massimo indicato nel progetto.

L'U.M.I. 1 sarà oggetto della prima richiesta del Permesso di Costruire. Il progetto architettonico è già definito e l'ingombro massimo degli edifici (che saranno due oltre alla piastra di negozi) è riferito al piano ultimo in quanto i prospetti e le facciate saranno inclinati di 30 cm. a piano.

La proiezione verticale delle facciate e del tetto rimarranno entro il sedime dell'edificio indicati negli elaborati del Piano Attuativo.

SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Negli elaborati di progetto – Tav. 3 – sono indicate:

- Aree di verde pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale
- Aree in proprietà privata con servitù di uso pubblico
- Aree in proprietà privata.

Per l'Impresa Ponteggia snc