COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO DENOMINATO "PIAZZA DEL QUARTIERE MATTEOTTI" SITUATO TRA VIA V. VISETTI A NORD-EST E VIA I.BANDIERA A SUD-OVEST A TERNI , ELABORATO AI SENSI DEGLI ART. 31 E 22 COMMA 3 DELLA L.R. 11/2005.

Committenti	**Edilduemila Costruzioni S.r.l.** via Castello n.3 - Terni **Cozza Andrea** - Via Vittorio Veneto n. 1 Terni **Cozza Francesca** - Via F. Turati n. 80 Terni **Morzella Maria Elisa** - Via Vittorio Veneto n. 1 Terni **Cozza Dolores** - Via Irma Bandiera n. 10 Terni
Progettisti	Arch. Luciano Baldi Arch. Paola Margheriti via Guglielmi, 27 - Terni 05100 http//:www.baldistudio.com
Collaboratori	Arch. Carmine Bassi

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte risevata al Comune

Timbri	Bollati

Dati Catastali

Foglio n° 137
Part.lle n° 80,520.
Foglio n° 139
Part.lle n°193,235,447,485,498,502, 506,508,510,512,513,517,518.

Revisioni

n.° 0	
n.° 1	
n.°	
n.°	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione della normativa
Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli allegati elaborati grafici, disciplinano l'attività edilizia all'interno della perimetrazione del comparto denominato dal PRG vigente "**Piazza del Quartiere Matteotti**" che interessa un'area compresa fra via Virginia Visetti posta a nord-est e via Irma Bandiera, posta a sud-ovest a Terni, come individuato nel presente Piano attuativo.
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 e al Regolamento Edilizio.

Art. 2 Elaborati di piano attuativo
Il Piano attuativo si compone dei seguenti elaborati.

1. **Relazione tecnico illustrativa**
2. **Norme tecniche di attuazione**
3. **Dichiarazione di conformità**
4. **Documentazione fotografica**
5. **Dichiarazione sostitutiva di certificazione**
6. **Relazione schematica inerente le opere di urbanizzazione**
7. **Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica**
8. **Schema di convenzione**
9. **Elaborati grafici:**
    10. **Tavola 1: Strumento urbanistico vigente e rilievo;**
    11. **Tavola 2: Interventi edilizi ammessi, individuazione aree da cedere**
    12. **Tavola 3: Verifica standard e permeabilità**
    13. **Tavola 4: Schemi distributivi e tipologici *(non vincolanti)***
    14. **Tavola 5: Schema planimetrico opere di urbanizzazione (*ipotesi preliminare*)**

Art. 3 – Modalità di attuazione
Il Piano Attuativo esteso all'intero comparto è attuato tramite un progetto unitario, suddiviso in due stralci funzionalmente autonomi, denominati U.M.I. (Unità Minime di Intervento), che possono essere attuati anche in diverse fasi temporali.

La **U.M.I. n. 1** è riferita alle proprietà Edilduemila Costruzioni Srl e Comune di Terni e ricomprende le seguenti particelle:

Edilduemila Costruzioni S.r.l.	Foglio 139 part. 498
Comune di Terni	Foglio 137 part. 80, 520
	Foglio 139 part. 235, 447, 485, 518

La **U.M.I. n. 2** è riferita alle proprietà Cozza - Morzella e ricomprende le seguenti particelle:

Cozza Andrea, Cozza Francesca, Morzella Maria Elisa, Cozza Dolores	
	Foglio 139 part. 502, 506, 508, 510, 512, 513, 517
Cozza Dolores	Foglio 139 part. 193, 502, 506, 508, 510, 512, 513, 517

L'attuazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione su area già pubblica o da cedere destinate a GV (verde pubblico di PRG) e SSS (Strada di PRG) e quelli relativi alle opere di urbanizzazione per la realizzazione degli spazi di standard su area privata, gravati da servitù di uso pubblico afferenti alle volumetrie ed alle destinazioni d'uso previste, potrà avvenire in due stralci funzionalmente autonomi corrispondenti alle U.M.I. e sarà subordinata all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, del progetto esecutivo delle opere stesse, redatto a carico del soggetto attuatore afferente allo stralcio funzionale ed oggetto di Convenzione.
Le aree da cedere e o da asservire sono rappresentate nella Tavola 2, schema 11

In ogni U.M.I. dovranno essere soddisfatti i parametri edilizi ed ecologici, nonchè gli standard urbanistici relativi alle destinazioni d'uso previste.
Le opere edilizie previste in ciascuna UMI possono essere attuate in tutto o in parte, fino al raggiungimento della cubatura massima consentita, tramite intervento diretto subordinato alla stipula della Convenzione relativa allo stralcio funzionale delle le opere di urbanizzazione contenute all'interno della UMI in cui viene chiesto il titolo edilizio, Convenzione da stipularsi tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale secondo lo schema allegato al presente Piano.
Il soggetto attuatore si riserva di utilizzare la facoltà prevista dall'art. 31 comma 1 lettera b) della L.R. 11/2005 in materia di variazioni fra le singole quantità attribuite a ciascuna delle destinazioni d'uso previste purchè non incidano sul dimensionamento complessivo e purchè sia garantito il rispetto degli standard urbanistici ed ecologici, anche attraverso l'istituto della monetizzazione.

Art. 4 – Norme a garanzia della equa ripartizione dei costi afferenti alle opere di urbanizzazione.
A garanzia di un'equa ripartizione fra i soggetti attuatori, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere ripartito per ciascuna UMI proporzionalmente alla cubatura massima in essa realizzabile come da sottostante tabella; modalità e tempi per detta ripartizione verranno definite in sede di Convenzione.

In caso di attuazione non unitaria del Piano Attuativo, qualora i costi delle opere di urbanizzazione afferenti alla UMI in attuazione (come individuato negli stralci funzionali del progetto definitivo unitario), siano maggiori dei costi della quota spettante, ripartita proporzionalmente alla cubatura insistente nella stessa UMI, il primo soggetto attuatore se ne dovrà fare carico interamente.
I successivi soggetti attuatori dell'altra UMI, al momento del rilascio dei titoli abilitativi dovranno dimostrare di aver risarcito il primo soggetto attuatore, fino alla concorrenza del costi delle opere di urbanizzazione loro spettanti, ripartiti proporzionalmente alla cubatura e dallo stesso anticipati.

Tabella ripartizione Cubatura massima edificabile:

UMI 1 mc. 6.156 (45,15% di mc. 13.633)
UMI 2 mc. 7.477 (54.85 % di mc. 13.633)

Art. 5 - Zonizzazione
La normativa del P.R.G. parte operativa individua per l'area in questione le seguenti zone omogenee così contraddistinte:

Zona "Piazza"
La zona ha una superficie di mq. 7.563 ed è la zona in cui è concentrata la edificazione consentita pari a mc. 13.633.
Le destinazioni consentite sono quelle indicate all'art. 93 delle NTA di PRG come di seguito specificate:

- **Cubatura residenziale** **mc 6.816,50** ***(50% di 13.633 mc)***
  (cub. indicata da N.T.A. di P.R.G art. 93)

- **Cubatura** direzionale, per esercizi pubblici, per servizi pubblici ed attività di interesse generale, per servizi di quartiere, destinazioni connesse alla mobilità ed agli impianti tecnologici nonché laboratori artigianali di quartiere, **e altro:……..mc 4.771,55** ***(35% di 13.633 mc)***
- *(cub. indicata da N.T.A. di P.R.G art.93.)*

- **Cubatura commerciale** **mc 2.044,95** ***(15% di 13.633 mc)***
  (cub. indicata da N.T.A. di P.R.G. art.93)

La cubatura massima realizzabile, pari a mc. 13.633,00 comprensiva di tutti i fabbricati esistenti e di progetto, è così suddivisa per ogni Unità Minima di Intervento:
UMI 1 mc. 6.156,00
UMI 2 mc. 7.477,00
Per ciascuna U.M.I. si applicano le percentuali tra le varie destinazioni più sopra riportate nel presente comma.

E' fatta salva la possibilità di applicazione dell'art. 31, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2005 e dell'art. 32 della L.R. 13/2009 .
La zona "Piazza" è normata dagli articoli 73 e 93 delle N.T.A. del P.R.G. parte operativa a cui si rimanda.

Zona "Verde pubblico attrezzato" GV
La zona misura mq. 4.436; ed è destinata a verde attrezzato a parco ed è normata dall'art. 127 delle N.T.A. del P.R.G. parte operativa a cui si rimanda.

Zona "viabilità stradale" SSS
La zona misura mq. 1.634; tale zona è destinata a strada pubblica ed è normata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. parte operativa a cui si rimanda.

Le caratteristiche di tali zone vengono specificate negli articoli seguenti.

Art.6 - Zona GV "Verde pubblico attrezzato"
Il piano recepisce integralmente le zone omogenee denominate GV "Verde pubblico attrezzato" come individuate nel P.R.G. sia per quel che riguarda il sedime e il posizionamento (con relative superfici planimetriche), che per le Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda (art. 127 N.T.A.parte operativa).
Le aree GV "Verde pubblico attrezzato" sono da cedere al patrimonio pubblico.
In tali aree sono consentiti gli interventi di sistemazione del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e tutti quegli interventi necessari per garantirne la fruizione, quali panchine, fontane, spazi di gioco, di sosta e/o ricreativi, impianto di pubblica illuminazione.
Sono consentite piantumazioni compatibili con la configurazione morfologica; dovranno comunque essere salvaguardati i filari e comunque tutte le alberature esistenti di pregio.
Ai sensi dell'art. 127 delle N.T.A. del P.R.G. in questa zona dovrà essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 75% della superficie del comparto stesso.
All'interno delle aree a verde privato è consentita la localizzazione della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, ai sensi dall'art.84 del Regolamento Edilizio Comunale. Il posizionamento della cisterna, individuato nella Tavola 2, schema 10 è indicativo, potendosi ricollocare tali serbatoi anche in altra posizione in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art.7 - Zona SSS "Viabilità stradale"
Le aree destinate alla viabilità sono relative a: strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno, nodi stradali, parcheggi fuori terra, zone di rispetto, aree di sosta per bus.L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera. Tutti gli interventi relativi alla viabilità devono essere realizzati nel rispetto delle norme specifiche di settore.
La sezione stradale non potrà essere comunque inferiore a ml. 6,00 con almeno un marciapiede di larghezza ml. 1,50.
All'interno di tali aree (parcheggi e viabilità) è consentita la localizzazione della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, ai sensi dell'art.58 del Regolamento Edilizio Comunale.

Le aree SSS "Viabilità stradale" sono da cedere al patrimonio pubblico.

Art.8 - Zona "Piazza"
La zona "Piazza" rappresenta la porzione di comparto ove sono ammessi interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, commerciale e per servizi, nelle quantità e nelle proporzioni indicate nei precedenti articoli, fatta salva la eventuale applicazione dell'art. 31, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2005 e dell'art. 32 della L.R. 13/2009 (e successive modificazioni ed integrazioni)
I nuovi fabbricati devono essere realizzati all'interno del limite di massimo ingombro individuato nella Tav. 2.
L'altezza massima dei fabbricati è pari a 8 piani fuori terra (compreso il piano terra).
E' consentita la facoltà di applicare quanto previsto dall'art. 32 comma 1 della L.R.13/2009 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di incremento della potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dal PRG in caso di edifici che

ottengano la certificazione di sostenibilità ambientale. In tale caso è possibile incrementare il numero dei piani dei fabbricati fino al massimo di un piano (per un totale di nove piani fuori terra) non più alto di ml 3,50. In sede di permesso di costruire deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici ed ecologici, anche attraverso la monetizzazione. L'adeguamento degli standard sarà automatico, senza che ciò implichi un adeguamento della Convenzione.

E' consentita la realizzazione di balconi, terrazzi in aggetto rispetto al limite del suddetto perimetro nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e comunque dalle vigenti norme.
Gli schemi tipologici in pianta ed in sezione riportati nella Tavola 3 hanno valore indicativo.
I parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 così come modificata dal R.R. 7/2010 saranno ricavati nell'interrato degli edifici all'interno del sedime di massimo ingombro dell'autorimessa interrata.

All'interno della zona "Piazza" sono localizzati gli spazi destinati a standard relativi alle destinazioni d'uso individuate nei fabbricati.

art. 9 – Recupero acque piovane

E' consentita la localizzazione della cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, ai sensi dell'art.84 del Regolamento Edilizio Comunale all'interno dei lotti edificabili ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. Il posizionamento delle cisterne è individuato planimetricamente e in maniera indicativa e non vincolante nella tavola 2. In sede di Permesso di Costruire deve essere indicato il posizionamento e il dimensionamento definitivo nel rispetto delle prescrizioni stabilite dall'art.84 del Regolamento Edilizio Comunale.
.

art. 10 – Rispetto della permeabilità

Nella tavola 3 viene rappresentata in modo indicativo il rispetto della L.R. 17 del 2008 ai fini della verifica delle superfici interessate dalla permeabilità dei suoli. In sede di Permesso di Costruire è possibile modificare il posizionamento, il dimensionamento di dette superfici, nonché le caratteristiche della permeabilità nel rispetto delle quantità disposte dalla L.R.17/2008.

art. 11 –Prescrizioni particolari

All'interno del Comparto gli interventi previsti sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
1-Il posizionamento dei fabbricati è indicativo nell'ambito del limite di massimo ingombro che è invece vincolante;
2-Il posizionamento degli spazi per parcheggi fuori terra, interrati e per le rampe e accessi carrabili è indicativo, mentre sono vincolanti gli allineamenti stradali
3-Balconi, scale, portici, pergolati, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi possono eccedere il limite di massimo ingombro dei fabbricati fuori terra.
Possono, inoltre, eccedere il limite di massimo ingombro dei fabbricati fuori terra le rampe esterne (se richieste da specifiche normative di sicurezza o per abbattimento di barriere architettoniche).
4-Le quantità di dotazioni territoriali e funzionali di progetto, riportate nelle tabelle e negli elaborati grafici hanno valore di massima e indicano la capacità di soddisfare il fabbisogno all'interno del comparto. Le quantità definitive relative alle dotazioni di standards sarano fissate in sede di progettazione edilizia nel rispetto delle normative vigenti.

art. 12 -Caratteristiche dimensionali del Comparto e delle U.M.I. 1-2

Nella tavola 2 sono state individuate le due Unità minime di intervento in cui è suddiviso il Comparto "**Piazza del quartiere Matteotti**" .
I dati tecnici relativi ad ogni singola Area Intervento vengono di seguito riportati:

DATI TECNICI GENERALI

Superficie del comparto	mq 13.633
Superficie Piazza	mq 7.563
Superficie Gv - verde attrezzato	mq 4.436

Superficie viabilità mq 1.634
Cubatura comparto mc 13.633
DI CUI:
Cubatura residenziale max. mc 6.816,50 (*abitanti: mc 6.816,5/150 = **46***)
(50% di 13.633 mc)
S.U.C. residenziale max. mq 2.272,17
(6.816,50/3 ml)
Cubatura direzionale e altro mc 4.771,55
(35% di 13.633 mc)
S.U.C. direzionale e altro mq 1.590,51
(4.771,55mc/3 ml)
Cubatura commerciale mc 2.044,95
(15% di 13.633 mc)
S.U.C. commerciale max. mq 592,74
(2.044,95 mc/3,45 ml)

Unità minima di intervento 1 (U.M.I. 1)

DATI CATASTALI
Edilduemila Costruzioni S.r.l. Foglio 139 part. 498
Comune di Terni Foglio 137 part. 80, 520
Foglio 139 part. 235, 447, 485, 518

DATI GENERALI
Superficie UMI 1 **mq 6.156**
(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)
Cubatura UMI 1 **mc 6.156**
(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)
Cubatura residenziale **mc 3.078**
(50% di 6.156 mc)
S.U.C. residenziale **mq 1.026**
(3.078 mc/3 ml)
Abitanti **21**
(3.078 mc/150)
Cubatura direzionale e altro **mc 2.154,6**
(35% di 6.156 mc)
S.U.C. direzionale e altro **mq 718,2**
(2.154,6 mc/3 ml)
Cubatura commerciale **mc 923,4**
(15% di 6.156 mc)
S.U.C. commerciale **mq 267,65**
(923,4 mc/3,45 ml)

Unità minima di intervento 2 (U.M.I. 2)

DATI CATASTALI
Cozza Andrea, Cozza Francesca, Morzella Maria Elisa, Cozza Dolores
Foglio 139 part. 502, 506, 508, 510, 512, 513, 517
Cozza Dolores Foglio 139 part. 193, 502, 506, 508, 510, 512, 513, 517

DATI GENERALI

Superficie UMI 2 **mq 7.477**
(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)

Cubatura UMI 2 **mc 7.477**
(sup. calcolata graficamente su base catastale informatizzata)

Cubatura residenziale **mc 3.738,5**
(50% di 7.477 mc)

S.U.C. residenziale **mq 1.246,17**
(3.738,5 mc/3 ml)

Abitanti **25**
(3.738,5 mc/150)

Cubatura direzionale e altro min **mc 2.616,95**
(35% di 7.477 mc)

S.U.C. direzionale e altro **mq 872,31**
(2.616,95 mc/3 ml)

Cubatura commerciale max **mc 1.121,55**
(15% di 7.477 mc)

S.U.C. commerciale **mq 325,09**
(1.121,55 mc/3,45 ml)