Comune di Terni - Provincia di Terni

VARIANTE PARZIALE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO IL 06-09-2010 E AL P.R.G. PARTE OPERATIVA

ai sensi del comma 16 art.24 L.R. 11/2005

FOGLIO 128 - PART 454-458-459-460-461-462 gia' PART.117 parte, 70 parte e 67 parte.

PROPRIETA': Societa' Italiana Costruzioni in breve S.I.C. s.p.a.
COMMITTENTE : S.I.C. s.p.a. TERNI vico della Fontanella 18

TAVOLA Av:

- Relazione illustrativa;
- Norme techiche di attuazione.

DATA: 07/07/2011 AGGIORNAMENTO: 10/10/2011

PROGETTISTI: Arch. Alessandro e Lorenzo Piccinini
studio via Masolino da Panicale n.1 Roma
Tel. 063610131 - 336/744921
e-mail: a.piccinini@pec.archrm.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) Premessa e strumentazione urbanistica

La soc. S.I.C. s.p.a. di Terni titolare del P.A. denominato " Parco villa Fongoli" approvato in data 06-09-2010 D.C.C. n°248 ha presentato con nota prot. n° 92271 del 21-05-2010 una richiesta di variante parziale al P.R.G. parte operativa per il cambio di destinazione d'uso a residenziale di uno dei due immobili del comparto G2(D) ricadente all'interno del citato P.A. ed attualmente destinato ad attrezzature d'interesse comune (comma 9 art.124 delle N.T.A.).

La Giunta Comunale di Terni con delibera n° 104 del 13-04-2011, accettata la richiesta della Soc. S.I.C., ha dato mandato agli uffici preposti di redigere la variante parziale al P.R.G. inserendo il comparto G2(D) nell'art. 125 comma 1 delle N.T.A. parte operativa come zona " Attrezzature d'interesse comune con quota residenziale del 30% " G2B(D).

In ottemperanza della citata delibera della Giunta Comunale, la Direzione Urbanistica ha predisposto la proposta di variante ed ha invitato la Ditta proprietaria ad adeguare lo strumento attuativo e la relativa convenzione al fine di rendere coerenti i due strumenti: Variante e Piano Attuativo.

L'area oggetto di variante, che è parte del predetto P.A. "Parco villa Fongoli" è distinta al foglio 128 part.lle 454,458,459,460,461 e 462 già part.lle 117 parte, 70 parte e 67 parte; occupa il comparto G2(D) di P.R.G. compreso tra la strada di S. Maria Maddalena verso nord, nuova strada di piano ad est, via Urbinati verso sud ove è prevista una rotatoria di forma allungata e verso ovest è confinante con altre proprietà.

2) Il progetto urbanistico

L'area di cui trattasi è divisa in due da un gradino morfologico dell'altezza di circa due metri alla cui base scorre una canaletta d'irrigazione con andamento da oriente verso occidente. Pertanto le due parti sono poste a diversa altezza: quella a nord, verso la strada di S.Maria Maddalena è più in alto con forma ovoidale e pressoché pianeggiante; l'altra posta a quota più bassa è di forma allungata e leggermente in declivio verso la via Urbinati. In considerazione della situazione orografica il P.A. citato aveva previsto la creazione di due edifici: uno verso nord, "edificio A", di forma cilindrica l'altro, "edificio B", un parallelepipedo allungato fiancheggiato da una strada privata di uso pubblico. Questa inizia dalla rotonda di Via Urbinati di cui il P.R.G. ha previsto l'ampliamento e puntando verso nord serve l'intera zona del P.A. "Parco villa Fongoli".

Secondo detto piano, il comparto ha sup. di mq. 5.873,45 con If di mq. 0,6 x mq. Quindi con possibilità edificatoria di mq. 3.524,07 da distribuire tra i due edifici, di cui erano previste le seguenti destinazioni d'uso: Edificio"A"attrezzature d'interesse comune; Edificio "B" commerciale al P.T. ed attrezzature d'interesse comune ai livelli superiori.

La presente variante parziale:

- Mantiene immutate le destinazioni d'uso già previste nella tabella Tav. n°3 del P.A. approvato con l'aggiunta della destinazione d'uso residenziale prevista dalla proposta di variante parziale al P.R.G. . Tale destinazione copre la quota del 30% della potenzialita' edificatoria così come normato dall'art.125 delle N.T.A del P.R.G. : 5873,45x0,3=1057,22 e verra' impiegata in parte dell'edificio "A".
- Incrementa la potenzialita' edificatoria dell'edificio tipo "A" del 25%, così come disposto dall'art.32 della L.R. 13/09 e s.m.i. . Per l'edificio e' gia' stata prodotta valutazione preliminare di sostenibilita' ambientale con nclassamento "A" di cui si allega copia. La determinazione della premialita'

in funzione anche delle destinazioni d'uso e' evidenziata nella tabella "Destinazioni d'uso" TAV.2.

- Ridefinisce la sagoma dei tipi edilizi non piu' soggetti all'inclinata sismica di cui al D.M. 16-01-1996
- Separa le aree di pertinenza dei due edifici e riferisce ad ognuna delle due la dotazione degli standards, dotazione che nel P.A. era distribuita su tutto il comparto. Con tale divisione si creano due U.M.I.
- Propone piccole modifiche nella localizzazione e quantificazione delle dotazioni necessarie per il rispetto degli standards. Questi tengono conto anche della premialità edificatoria di cui all'art. 32 L.R. n°13 del 26-06-09 e s.m.i. e sono stati adeguati nel il rispetto del R.R. N°7/2010.

3) Normativa di riferimento

Si richiamano le norme enunciate nella relazione del P.A. approvato cui si aggiunge:

-R.R.n°7del 2010 art.11 comma 7 (spazi per parcheggi pertinenziali privati)

-R.R.n°7del 2010 art.12 comma 7 (spazi per parcheggi pertinenziali privati)

-R.R. n°7 del 2010 art.13 comma 1, 8 (dotazioni territoriali minime obbligatorie per gli insediamenti commerciali)

-L.R. n°13/09 s.m.i. art.32 (premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici)

4) Norme tecniche di attuazione

Agli articoli del P.A. si apportano modifiche ed integrazioni al fine di regolamentare la diversa destinazione d'uso derivante dalla zonizzazione da G2(D) a G2B(D) dell'area oggetto di variante parziale.

Art.1 Elaborati di piano e documentazione a corredo

- Tav. 0v: Estratto della zonizzazione del Piano Attuativo approvato con D.C.C. N°248 del 06/09/2010 e zonizzazione variante parziale al P.R.G.

- Tav. 1v: Individuazione delle aree da asservire e perimetrazione delle zone del P.R.G. su base catastale.
- Tav. 2v: Planivolumetria intervento su base catastale
- Tav. 3v: Verifica degli standards
- Tav .4v: Soluzioni per gli allacci alle reti infrastrutturali
- Tav. Av: Relazione illustrativa, norme tecniche di attuazione
- Tav. A1v relazione schematica per gli allacci alle reti infrastrutturali
- Tav. Bv: Documentazione catastale e dichiarazione di proprietà
- Tav. Cv: Dichiarazione di conformità

Art.2 Norme di carattere generale

Le presenti norme regolano l'attuazione della variante al P.A. nell'area individuata al Fog.128 part.lle 454,458,459,460,461 e 462 e disciplinano le iniziative edificatorie facendo diretto riferimento alle allegate tavole grafiche; esse contengono disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso.

Art.3 Distanze

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà non potranno essere inferiori ai ml. 5,0, salvo che i fabbricati non siano posti a confine con la stessa proprietà.

Le distanze dai confini di proprietà dei portici e scale aperte non potrà essere inferiore ai ml. 3,0 salvo che i manufatti non siano posti a confine con la stessa proprietà.

Art. 4 Sedime dei fabbricati, superfici coperte e volumetria

Non sono vincolanti l'ubicazione e la forma dei fabbricati indicati nella planimetria della Tav.2v. I fabbricati, fermo restando la superficie e la volumetria massima consentita, dovranno essere realizzati entro il "limite sedime edifici".

Art.5 Altezza degli edifici

L'altezza massima degli edifici è quella indicata nella tabella dei " tipi edilizi" della Tav. n°2v; dovrà essere misurata alla congiunzione della parete verticale del fabbricato con l'intradosso della linea inclinata del tetto e comunque secondo le norme del R.E.C..

Art.6 Quota residenziale

E' possibile destinare parte dell'edificio "A" ad uso residenziale nella quantita' indicata nella tabella "Destinazioni d'uso" Tav. 2v elaborato grafico allegato.

Art.7 Premialita' edificatoria

All'edifico "A" puo' essere incrementata la potenzialita' edificatoria nel rispetto di quanto disposto dall'art.32 della L.R. 13/09 e s.m.i..

Art.8 Strada privata di uso pubblico

La realizzazione della strada privata di uso pubblico prevista nell'area G2B(D) va completata prima della ultimazione dei lavori di uno degli edifici "A" o "B" ; la cui edificazione potrà essere effettuata in tempi diversi e con separati titoli abilitativi.

Art. 7 Norme finali

Gli interventi edilizi previsti nel P.A. potranno essere attuati tramite Permesso di Costruire ai sensi dell'art.13 della L.R. 1/04.

La costruzione degli edifici avverrà con separati titoli abilitativi.

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla disciplina delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.C.C. del 15/12/2008 a quelle del R.E.C. nonché alla vigente normativa per le zone sismiche.

IL TECNICO

Arch.Alessandro Piccinini

ARPA umbria

AOO ARPA UMBRIA - uop 01 perugia
Prot. **Uscita del 23/12/2010**
Numero: **0027292**
Classifica:

Oggetto: Valutazione preliminare di sostenibilità ambientale richiesta da: Sergio Vincioni, in qualità di rappresentante legale della SIC S.p.a, vico della fontanella 18, 05100 Terni

Come previsto e regolamentato dal Disciplinare Tecnico in DGR n° 1322 del 28 settembre 2009, è pervenuta alla commissione ARPA, istituita con determina dirigenziale n. 207 del 04-05-2009, la documentazione (prot. N° 0026364 del 13/12/2010) riferita alla richiesta di valutazione preliminare di sostenibilità ambientale dell'edificio:

Tipo di edificio – nuova costruzione / costruzione esistente / ristrutturazione

Sito in Via Campomicciolo, Loc. Villa Fongoli (TR), Nuovo Catasto terreni, Foglio 128 particella 417.

La domanda è stata presentata da Luigi Giansanti in qualità dal perito industriale iscritto al collegio dei Periti industriali della Provincia di Terni al n° 313.

In base alla documentazione presentata ed ai rilevamenti fatti in fase istruttoria la commissione calcola un punteggio pari a **74,46** pari alla classe di sostenibilità ambientale **A**

La relativa certificazione, come previsto dal Disciplinare Tecnico, verrà rilasciata su esplicita richiesta e previa verifica della corrispondenza dell'esecuzione dell'edificio con le specifiche progettuali.

La Commissione

Ing. Pietro Innocenzi

Ing. Massimiliano Bagagli

Via Federico Cesi, 24 – 05100 – Terni – Tel. 0744 47361 / fax 0744 4756228 / E mail: dipartimento.tr@arpa.umbria.it
Sede Legale – Via Pievaiola San Sisto - 06132 – Perugia – Tel. 075 515961 / Fax 075 5159623b
E mail: arpa@arpa.umbria.it – web: www.arpa.umbria.it C.F. 94086960542 – P.IVA 02446620540