COMUNE di ACQUASPARTA

PROVINCIA DI TERNI

PIANO ATTUATIVO

di iniziativa mista

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
COMPARTO N. 17 - LOCALITA' : I PUCCI

PROPRIETARIO PROPONENTE :
SIG.RA MANNI AUREA

il Proprietario

S T U D I O P I C C H I A R A T I

ARCH. ROBERTO PICCHIARATI - ARCH. RICCARDO PICCHIARATI

via Roma, 5 - 05021 - Acquasparta TR - tel. 0744.943440 - www.studiopicchiarati.it - info@studiopicchiarati.it

RP2 architetti associati

via Roma, 5 - 05021 Acquasparta TR - tel. +39 0744 943440 - fax +39 0744 192 1176

info@studiopicchiarati.it

il progettista

INQUADRAMENTO

tavola **U1**

ALL.3.01

ESTRATTO C.T.R
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
FOTO AEREA
ESTRATTO DI P.R.G. P.O. e N.T.A. P.R.G. P.O.
COMPARTO E AREE ESTERNE
CALCOLO DOTAZIONI TERRITORIALI

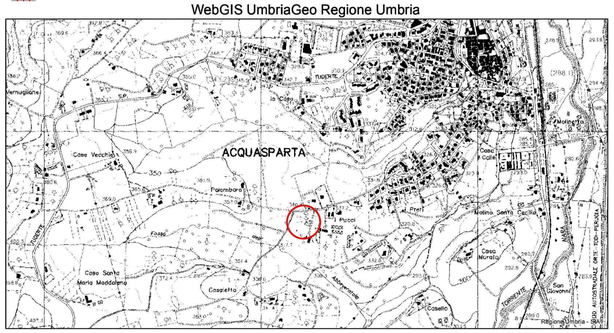
ver.			
GIUGNO 2020	rev.03-09-2020		

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

1:10.000

REGIONE UMBRIA
Direzione regionale Risorse umane, finanziarie e strumentali. Affari generali e Riforme, Turismo e Agenda digitale
SIAT - Sistema Informativo regionale Ambientale e Territoriale

WebGIS UmbriaGeo Regione Umbria



12 novembre 2019

1:10.000

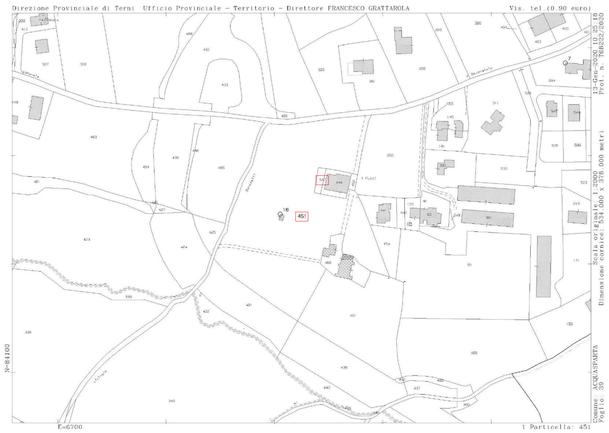
0 0,075 0,15 0,3 mi

0 0,125 0,25 0,5 km

Regione Umbria - SIAT | Regione UMBRIA - SIAT |

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

LIMITI COMPARTO e AREE INTERVENTO 1:1000



N.T.A. P.R.G. - P.O

CAPO III NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
Art. 22 Zone C - Zone residenziali di espansione
1. Il PRG parte Operativa individua le zone e sottozone residenziali di espansione come aree da trasformare individuate all'interno della situazione insediativa di cui al presente Capo e individuata nel PRG parte Strutturale come aree agricole prossime all'insediamento utilizzabili per nuovi insediamenti (zone residenziali) ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PRG parte Strutturale.
2. Le zone residenziali di espansione sono principalmente ubicate in contiguità con le zone residenziali di completamento per minimizzare nuove superfici da urbanizzare e per di usufruire in modo razionale della dotazione di impianti tecnologici per l'approvvigionamento idrico ed energetico e lo smaltimento ed il trattamento dei reflui.
3. Le zone residenziali di espansione C, sono prevalentemente destinate alla residenza.
4. In queste zone, oltre la residenza, sono compatibili, nel limite massimo del 25% della volumetria ammissibile, le destinazioni d'uso extraresidenziali, di seguito riportate: a) direzionale b) insediamenti ricettivi, escluse le attività alberghiere c) esercizi commerciali, quali esercizi di vicinato, medie strutture di vendita nelle tipologie M1, M2, G1, G2,così come definite dalla L.R. 24/1999 e 15/2010 e s.m.i. comunque aventi le caratteristiche indicate dalle sopra richiamate Leggi regionali; d) attività connesse al sistema della mobilità e impianti tecnologici e) laboratori artigianali f) le stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli; escluse le carrozzerie; purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 65 db.
5. Nell'eventualità che si individuino attività compatibili di cui al comma precedente che superano il 25% della volumetria ammissibile, il cambio di destinazione d'uso o l'eventuale nuova istanza deve essere attuata con piano attuativo preventivo con relativa convenzione, che dimostri la verifica degli standards relativi, previsti dalle presenti norme e dalla normativa sovraordinata vigente .
6. Sono comunque escluse, tutte le attività contrastanti con il carattere residenziale della zona, quali: case di cura, depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, ospedali, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai etc.
7. Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo e in ogni comparto: a) Dovranno essere garantiti i principi e i parametri di sostenibilità degli interventi stabiliti dalla L.R. 17/2008 in merito alla "Permeabilità del suolo", al "Recupero delle acque piovane", al "Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio" e alla "Esposizione e soleggiamento degli edifici" e di ogni altro principio e/o parametro che possa intervenire mediante leggi e norme sovraordinate; b) l'altezza massima delle nuove costruzioni, non potrà superare mt. 6,50. c) i parcheggi pubblici, dovranno garantire il livello di Dotazioni territoriali e funzionali minime stabilite delle norme sovra ordinate per le zone residenziali, fatte salve le maggiori quantità richieste per le destinazioni non residenziali; d) Il verde e i parcheggi pubblici o di uso pubblico, derivanti dalle Dotazioni territoriali e funzionali minime di piano attuativo, dovranno ubicarsi in adiacenza delle piazze e/o della viabilità pubblica o di uso pubblico.
8. nella fase di approvazione dei piani attuativi, l'Amministrazione comunale, potrà richiedere ai soggetti attuatori, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, poste all'esterno del perimetro del nucleo edificatorio; i costi da sostenere dovranno essere contenuti nei limiti degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per il nucleo interessato, e verranno scomputati dagli stessi oneri di urbanizzazione secondaria.
9. Per tutti i comparti edificatori è prevista la possibilità di usufruire di una premialità urbanistica connessa alla attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP), individuati mediante QSV e afferenti il centro storico di Acquasparta e tutti i centri storici del territorio comunale classificati con la destinazione urbanistica "Zona A" (D.M. 1444/68), in conformità a quanto indicato dalla L.R. 12/2008 e individuati con apposito provvedimento comunale. Detta premialità è espressa in diritti edificatori ed è calcolata per ciascun ARP con provvedimento comunale specifico conforme a quanto previsto dalla L.R. 12/2008 e s.m.i. L'esercizio dei diritti edificatori premiali, ovvero il trasferimento degli stessi, è previsto per tutti i comparti edificatori classificati come zona omogenea C (D.M. 1444/68). Ciascun comparto potrà usufruire di detti diritti edificatori premiali per una misura massima pari ad un terzo della potenzialità edificatoria attribuita dal presente PRG a ciascun comparto edificatorio come previsto all'art. 10 comma 2 lett. B) della L.R. 12/2008. I diritti edificatori premiali vengono acquisiti da ciascun soggetto avente titolo con le modalità previste dalla L.R. 12/2008 a seguito della realizzazione degli interventi previsti nei rispettivi ARP. L'esercizio di detti diritti edificatori è regolamentata attraverso trascrizione e registrazione delle quantità premiali acquisite ed esercitabili nelle aree afferenti i comparti edificatori C. Per usufruire della premialità acquisita, l'avente diritto, a detta premialità, deve garantire che gli interventi edilizi interni ai comparti edificatori forniscano prestazioni eco sostenibili, in materia di risparmio energetico, uso di energia da fonti rinnovabili, prestazioni di isolamento acustico, migliorative del 30% superiori ai parametri relativi, fissati dalle norme vigenti in materia. Dette prestazioni devono essere garantite in sede di convenzione urbanistica relativa al P.A. del comparto di riferimento e asseverate dai relativi tecnici abilitati al momento della richiesta del relativo titolo abilitativo necessario alla attuazione degli interventi edilizi.
10. Nella redazione dello schema di convenzione per l'attuazione di ciascun comparto, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici :
a) il potenziamento e la riorganizzazione dei servizi generali se ubicati in posizione prossima a spazi pubblici esistenti o previsti dal piano;
b) il miglioramento generale della accessibilità specie agli spazi di interesse collettivo e di uso pubblico con particolare riguardo a quella pedonale e ciclabile e al superamento delle barriere architettoniche;
c) la previsione di soluzioni adeguate volte alla moderazione del traffico;
d) l'integrazione dei tessuti edificati con la trama del verde pubblica e privata, attrezzata e naturale;
e) la riduzione dei livelli di inquinamento acustico e da emissioni nell'atmosfera;
f) i comparti di seguito elencati nell'ottica della priorità degli interventi, che il Piano Operativo può definire, avranno validità di attuazione in un termine massimo di quattro anni a partire dalla delibera da parte del consiglio comunale di attuazione del comparto o dei comparti, che può coincidere con l'approvazione del Piano Operativo o essere deliberata successivamente, sempre dal consiglio comunale, come previsto dalla normativa sovra ordinata. Qualora, allo scadere del quarto anno dalla data di attuazione del comparto o dei comparti non siano pervenute all'Amministrazione comunale istanze per la loro realizzazione dei comparti in approesso individuati, la stessa Amministrazione potrà eseguire una variante funzionale al Piano Operativo o inserire i comparti non attuati nei programmi di edilizia agevolata PEEP, o in programmi di edificazione in autocostruzione convenzionati.

Art. 23 Prescrizioni specifiche sui nuovi Comparti edificatori per insediamenti residenziali
1. Le prescrizioni specifiche, per ciascun Comparto edificatorio, costituiscono un contributo straordinario oltre le dotazioni funzionali minime dovute per legge. La SUC per ogni comparto risulta assegnata e l'indice territoriale, seppur riportato a due cifre decimali, è quello risultante dal rapporto tra SUC e Superficie Territoriale edificabile. Le prescrizioni specifiche utilizzano il principio della perequazione e compensazione di cui all'art. 75 delle NTA del PRG parte strutturale.
Omissis .....
19. Comparto 17
Superficie Territoriale edificabile: 9.175,00 mq - Indice di utilizzazione territoriale: 0.17 mq/mq - Superficie Utile Coperta: 1.529 mq - Altezza massima: 6,5 m - Prescrizioni specifiche: Cooparteipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore dell'area calcolata con la procedura contenuta nell'art. 75 del PRG Parte Strutturale.

LEGENDA P.R.G.

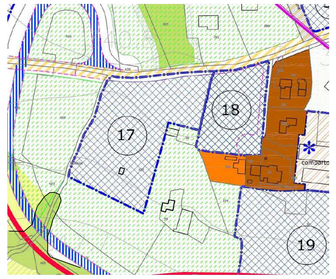
ZONE RESIDENZIALI		
	A	CENTRO STORICO
	Ar	FASCIA DI RISPETTO DELLA ZONA A (centro storico)
	B_1	ZONE DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI
	B_2	ZONE DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI
	B_3	ZONE DI TRASFORMAZIONE
	B_4	ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE
	B_V	VERDE PRIVATO
	C	ZONE DI ESPANSIONE
	CR	EX ZONE DI ESPANSIONE (ATTUATE)
	CE	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PRESENTI NEL PRG APPROVATO CON DPGR 114/92

ZONE AGRICOLE E SPAZIO RURALE		
	E_{1a}	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO
	E_{1ar}	AREE AGRICOLE AD ELEVATA PRODUTTIVITA'
	E_{1sl}	AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBITO AGRICOLO DEL CAPOLUOGO
	E_2	AREE AGRICOLE CON PREVALENTE FUNZIONE DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO AGRARIO
	E_3	VERDE DI SALVAGUARDIA
	Ec	AREE AGRICOLE NON DI PREGIO

NORD

ESTRATTO P.R.G. P.O. VIGENTE

1:2000



ESTRATTO P.R.G. P.O. ADOTTATO

1:2000

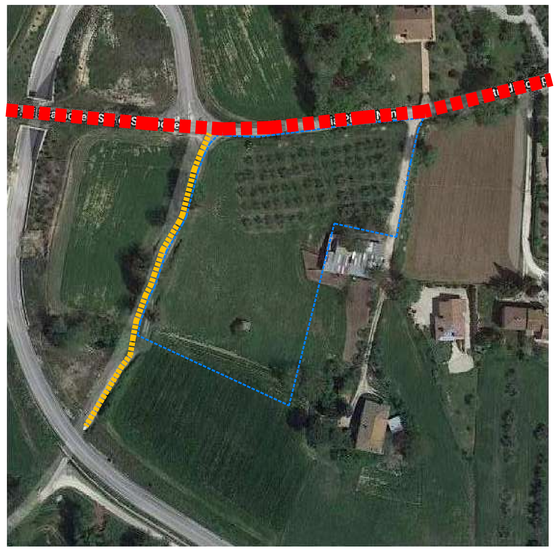
FOTO AEREA LIMITI COMPARTO

1:1000

COMPARTO C/17
PROPRIETA' : MANNI AUREA
SUPERFICIE da P.R.G. 9.175 mq

STRADA COMUNALE DI "SCARPONE"

STRADA VICINALE DI USO PUBBLICO DI " BENEDETTI"



LIMITI COMPARTO E AREE INTERVENTO

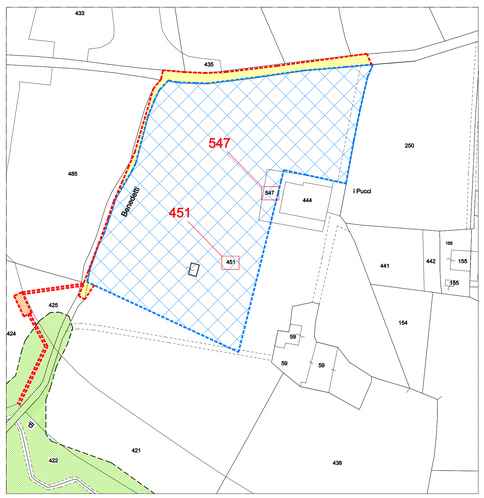
1:1000

NUOVO IMPIANTO REFLUI - AREE ESTERNE AL COMPARTO C/17 - STESSA PROPRIETA' - AREE COMUNALI

COMPARTO C/17
PROPRIETA' : MANNI AUREA
SUPERFICIE da P.R.G. 9.175 mq

INTERVENTO SULLA VIABILITA' - AREE ESTERNE AL COMPARTO C/17 - STESSA PROPRIETA' - STRADE COMUNALI e VICINALI DI USO PUBBLICO - SUPERFICIE 550 mq

VINCOLI DA P.R.G.
AREE BOSCATE (D.Lgs 42/04 art. 142 comma 1 lettera g)



calcolo DOTAZIONI TERRITORIALI

CALCOLO ABITANTI ART. 80 comma 1 lettera b) - R.R. 2/2015

SUC
1529 MQ

Assumiamo per il calcolo	**50** mq/ab	circa	**31**	abitanti	approssimato per eccesso	
di cui :						
STRALCIO 1°	750	15,00	**15**	abitanti	per il primo stralcio funzionale	
STRALCIO 2°	779	15,58	**16**	abitanti	per il secondo stralcio funzionale	
TOTALE	1529					

CALCOLO DOTAZIONI TERRITORIALI ART. 85 comma 1 lettere a),b),c),d) - R.R. 2/2015
Le dotazioni territoriali e funzionali minime, per spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali

a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado	.....	4 mq/ab	x	31 =	**124** mq	*da monetizzare*
b) attrezzature di interesse comune	.....	4 mq/ab	x	31 =	**124** mq	*da monetizzare*
c) spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria	.....	5 mq/ab	x	31 =	**155** mq	
		da realizzare rispettivamente nei due stralci :				
		stralcio 1	**15**		**75 mq**	
		stralcio 2	**16**		**80 mq**	
d) parcheggi di quartiere e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria	.....	5 mq/ab	x	31 =	**155** mq	
		da realizzare rispettivamente nei due stralci :				
		stralcio 1	**15**		**75 mq**	
		stralcio 2	**16**		**80 mq**	