

COMUNE di ACQUASPARTA

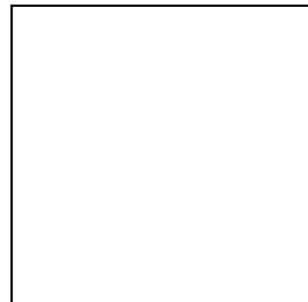
PROVINCIA DI TERNI

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. RIGGARDO PICCHIARATI

VIA ROMA, 5 - 05021 - ACQUASPARTA TR - TEL. 0744.943440 - WWW.STUDIOPICCHIARATI.IT - INFO@STUDIOPICCHIARATI.IT



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	tavola	NTA
		ALL.05

il progettista _____

ver.	GIUGNO 2020			
------	-------------	--	--	--

COMUNE DI ACQUASPARTA
Provincia di Terni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo di iniziativa mista - zona C comparto n. 17
- Località "I Pucci"
Proprietà : Manni Aurea

Art 1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E PROPRIETA'

Il comparto numero 17 delle zone C di espansione - come previsto dal vigente P.R.G. P.O. del Comune di Acquasparta è catastalmente individuato nel foglio 39 particelle: 547 e 451 parte, di proprietà della signora Manni Aurea.

Art. 2. SUPERFICIE , IUT E SUC.

L'area del comparto di zona C n. 17 oggetto del Piano Attuativo di cui al precedente "Articolo 1" ha superficie pari a mq. 9.175 metri quadrati .. Il vigente P.R.G. Parte Operativa assegna al comparto n. 17 di zona C un indice di utilizzazione territoriale di 0.17 mq/mq, una Superficie Utile Coperta: 1.529 mq.

Art 3. DESTINAZIONI D'USO

Conformemente a quanto stabilito dell'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. P.O. del Comune di Acquasparta le zone residenziali di espansione C, sono prevalentemente destinate alla RESIDENZA.

Nel comparto, oltre la residenza, sono compatibili, nel limite massimo del 25% della Suc 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;

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 delle dotazioni territoriali relative, previste dalle norme di PRG e dalla normativa sovraordinata vigente .

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.

ART. 4 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il presente PA definisce contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè non vincolanti.

Sono contenuti prescrittivi del P.A. quelli che attengono:

- agli indici e parametri edilizi (superficie fondiaria, superficie utile coperta, altezza e/o numero dei piani degli edifici, distanze, fasce di rispetto, destinazioni d'uso);
- alla localizzazione e alla dimensioni delle opere di viabilità;
- alla localizzazione degli spazi per le dotazioni territoriali;
- alla localizzazione degli accessi su le strade comunali.

Sono contenuti orientativi del P.A. quelli che attengono alle soluzioni tipologiche, funzionali e della sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, aspetti che saranno definiti compiutamente attraverso i progetti per l'ottenimento dei rispettivi permessi per costruire, e alle sistemazioni di dettaglio degli spazi pubblici, alla realizzazione delle opere infrastrutturali del comparto aspetti tutti che potranno essere oggetto di lieve modifica in fase operativa, senza che questo costituisca variante al P.A..

ART. 5 – STRALCI FUNZIONALI

Il PA si articola in due aree di intervento, corrispondenti a due Stralci funzionali, così come individuati nell'elaborato Tavola U2, in stralcio A e stralcio B.

Per ogni Stralcio funzionale nella tavola U2 si stabiliscono:

- la delimitazione;
- la Superficie territoriale complessiva ;
- la Superficie e la localizzazione delle aree a Verde pubblico da realizzare e da cedere e dei parcheggi pubblici;
- la localizzazione e lo sviluppo dei percorsi ciclo pedonali pubblici;
- la Superficie fondiaria complessiva (Sf);
- la Superficie utile coperta realizzabile (Suc);
- le destinazioni d'uso consentite;
- il numero massimo di piani fuori terra dei fabbricati;
- la delimitazione degli ambiti di edificabilità e le relative distanze dai confini;
- la localizzazione degli ingressi pedonali e carrabili con le precisazioni di cui all'art. .

La attuazione del P.A. potrà avvenire attraverso la realizzazione contestuale o differita dei due stralci. L'attuazione dello stralcio B potrà avvenire solo dopo aver attuato o almeno convenzionato le opere dello stralcio A. Le opere esterne allo stralcio A riferibili a fogne, acquedotto e impianto di smaltimento dei reflui dovranno necessariamente essere eseguite contestualmente al suddetto primo stralcio A.

Art. 6. DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI MINIME

Le dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali sono calcolate in relazione al numero degli abitanti da insediare come stabilito ai sensi dell'art. 80 comma 1 lettera b) del r.R. n.2/2015 in uno ogni 50 metri quadrati di Suc. Con una SUC di comparto pari 1.529 metri quadrati il numero degli abitanti è stabilito con approssimazione per eccesso in 31 unità.

Le dotazioni territoriali sono quantificate di cui al comma 1 dell'art. 85 dello stesso regolamento regionale come sotto riportato :

- a) asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado, 4 mq/ab;
- b) attrezzature di interesse comune, 4mq/ab;
- 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, 5 mq/ab;
- 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.

Il P.A. prevede la monetizzazione delle aree di cui ai precedenti punti a) e b) mentre per le dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali di cui ai punti c) e d) si prevede la realizzazione.

Le dotazioni territoriali saranno verificate e realizzate in relazione agli abitanti dei due stralci funzionali. Per lo stralcio funzionale A si prevede un'area a verde (V3A) di 75.3 mq e un'area a parcheggio (Pk-A) di 86.38 mq . Per lo stralcio funzionale B si prevede un'area a verde (V3B) di 125.67 mq e un'area a parcheggio (Pk-B) di 86.38 mq .

Art. 5. DATI DIMENSIONALI COMPARTO E ASSEGNAZIONE SUC AI LOTTI

COMPARTO		
Complessiva		9.175 mq
Parcheggi pubblici Pk	173 mq	
Verde pubblico V3	201 mq	
Viabilità di comparto	1733 mq	

Totale aree pubbliche da cedere		2107 mq
Fondiarìa complessiva	7.068 mq	



Stralcio	N.	Sup.Fondiarìa	S.U.C.
A	Lotto 1	2.090 mq	450 mq
	Lotto 2	1.005 mq	300 mq
B	Lotto 3	2.028 mq	450 mq
	Lotto 4	1.055 mq	165mq
	Lotto 5	890 mq	164 mq
SUC complessiva			1.529 mq

Art. 7. PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per edifici residenziali si devono prevedere spazi per parcheggi pertinenziali privati pari a metri quadrati 1 ogni metri quadrati 3 di superficie utile coperta delle parti abitative.

Per le parti di edifici a destinazione non residenziale nei limiti imposti del 25% le verifiche sulle dotazioni territoriali e funzionali dovranno avvenire sulle superfici dei lotti interessati.

Art 8. TIPOLOGIE E NORME EDIFICATORIE DEI LOTTI

Le tipologie edilizie per gli edifici a destinazione d'uso completamente residenziale sono quattro e sono rappresentate schematicamente nella tavola U3 del Piano Attuativo.

Le tipologie individuate sono :

1. Tipologia A – Villini – Unifamiliare
2. Tipologia B – Villini abbinati – Bifamiliare
3. Tipologia C – Doppio duplex – Bifamiliare
4. Tipologia D – Schiera – Plurifamiliare a schiera – Tre villini abbinati

Come indicato nella tabella di abbinamento delle tipologie ai lotti della tavola U3, le tipologie sono associate ai lotti con gli abbinamenti di seguito riportati :

Nel lotto 1 dello stralcio A e lotto 3 dello stralcio B sono realizzabili tutte le tipologie previste (A, B, C e D);

Nei restanti lotti dei due stralci funzionali sono realizzabili solo le tipologie indicate con le lettere A, B e C.

Le Suc dei fabbricati nei lotti interessati da accorpamento non potranno in ogni caso superare la somma di quelle attribuite ai singoli lotti

Nei lotti numero 1 e numero 2 dello stralcio A e numero 3 dello stralcio B, con intervento anche non unitario, cioè con diverso titolo abilitativo e realizzazione in tempi diversi, è ammessa l'edificazione di uno o più fabbricati realizzati in aderenza con tipologia B, C o D.

Art. 9. DISTACCHI DAI CONFINI E ALTEZZE

I distacchi minimi dei fabbricati dai confini con altri lotti e dalle strade sono stabiliti nella misura minima di metri 5 .Il distacco minimo da fabbricati esterni al comparto o fra fabbricati nello stesso lotto è stabilito in metri 10.

Il distacco minimo dai confini o da fabbricati non si applica sui lati di costruzione in aderenza.

L'altezza massima dei fabbricati misurata dal piano di sistemazione dei lotti, così come indicato nel piano quotato della sistemazione urbanistica, è fissato in metri 6,50.

Art. 10. MATERIALI E FINITURE – MODALITÀ DI INTERVENTO

Tutti i fabbricati dovranno avere le seguenti caratteristiche :

Superfici esterne : intonaco civile con colorazione tenue da stabilirsi in sede di progetto esecutivo.

Superfici rivestite: in muratura di pietra o mattoni a faccia vista.

Manto di copertura : in coppi o tegol-coppo di colore compatto o del tipo anticato.

Canali di gronda: in rame o vestis o di altro materiale con colorazione simile al rame ossidato

Serramenti e Infissi : in legno (naturale o verniciato) o alluminio (elettro-verniciato) o altro materiale a resa estetica analoga, persiane esterne di materiali simile agli infissi. Gli edifici dovranno in generale rispondere ai criteri del pubblico decoro, le scelte esecutive per la colorazione verranno stabilite in accordo con gli uffici comunali preposti.

I muri di cemento armato di recinzione e/o sostegno sui fronti pubblici dovranno essere rivestiti con pietra a faccia vista. Se assolvono anche la funzione di contenimento del terreno potranno avere altezza, misurata dal marciapiede, superiore a metri 0.60, ma in ogni caso non superiore a metri 2.00.

Gli elementi di recinzione dovranno rispettare un carattere di omogeneità estetica per l'intero comparto per quanto riguarda il tipo di pietra di rivestimento, le copertine e anche per tipologia e colorazione delle ringhiere. Tali caratteri unitari dovranno essere concordati con l'ufficio comunale competente in sede di rilascio del primo titolo abilitativo.

Art. 11. SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Nei progetti delle residenze dovranno essere garantiti i principi e i parametri di sostenibilità degli interventi stabiliti dalla normativa regionale in merito alla "Permeabilità dei suoli", al "Recupero delle acque piovane" di cui agli art. 32 e 33 del R.R. n.2/2015 , al "Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento" di cui all'art. 34 del R.R. n.2/2015, ai "Criteri di uso sostenibile e tutela del territorio" e alla "Esposizione e soleggiamento

degli edifici” e di ogni altro principio e/o parametro che dovesse intervenire mediante leggi e regolamenti sovraordinati;

Art. 12. SOGGETTO ATTUATORE

La signora Manni Aurea o suoi eventuali aventi causa che dovessero sostituirsi alla Proprietaria quale ditta lottizzante saranno i soggetti attuatori ad assumere tutti gli obblighi legati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria , rimanendo in carico alla signora Manni Aurea comunque quelli, da assumere con atto d’obbligo e successiva servitù per i sottoservizi ricadenti sui terreni distinti al foglio 39 particelle 425 e 423, e quelli perequativi.

Art. 13. OBBLIGHI PEREQUATIVI

Gli obblighi perequativi sono calcolati in funzione e in rapporto alla superficie in attuazione con i due distinti stralci funzionali. In attuazione degli obblighi perequativi stabiliti dal P.R.G. P.O. con l’Art. 21 per i quali al proprietario del comparto n. 17 spetta una compartecipazione alla realizzazione di opere pubbliche attraverso la monetizzazione del plus valore calcolato ai sensi dell’art. 75 comma 9 delle N.T.A. del P.R.G. P.S. si stabilisce che tale obbligo verrà con la realizzazione delle opere come meglio quantificate con apposito computo metrico estimativo e appresso sinteticamente elencate:

- Realizzazione della nuova pavimentazione stradale composta da fondazione stradale, binder e tappetino bituminoso nella zona di allargamento della strada pubblica esistente di “Scarpone”;
- Realizzazione della pavimentazione in tappetino bituminoso sulla sede esistente della stessa strada pubblica di Scarpone;
- Realizzazione pozzetti, le caditoie e tubazioni per le acque stradali dello stesso tratto di viabilità pubblica.

Tali opere saranno realizzate, fino al completo esaurimento delle somme di spettanza del proprietario, riferibile allo stralcio A; restando comunque a carico della ditta lottizzante i maggiori costi per il completamento delle stesse opere come anche previsto per tutte le altre ricomprese nel Piano Attuativo.

Art. 14 INIZIATIVA MISTA

Le opere relative all’impianto di trattamento e depurazione dei reflui domestici verranno realizzate nel terreno di proprietà del Comune di Acquasparta distinto al foglio 39 particella 424 pertanto il presente Piano Attuativo è di iniziativa mista ai sensi dell’art. 52 comma 1 lettera c della Legge Regionale n.1/2015.

Acquasparta, 29 giugno 2020

Il Progettista
Arch. Roberto Picchiarati