

COMUNE di ACQUASPARTA

PROVINCIA DI TERNI

PIANO ATTUATIVO

DI INIZIATIVA PRIVATA

**ZONA D5 - CENTRI A SERVIZIO DELLE
ATTIVITÀ PRODUTTIVE - COMPARTO S8**

**PROPRIETA' : CARDINALINI & C. SPA
UBICAZIONE: LOCALITA' MARTORELLI - S.P. 113
TIBERINA incrocio S.P. 22 CARSULANA**



STUDIOTECHNICOPICCHIARATI

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

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

tavola

05

il Proprietario



il progettista

ver. **MARZO 2022**

rev. **MAGGIO 2022**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA D5 COMPARTO S8

Indice

Titolo I Disposizioni generali

- Art. 1 Definizione dell'area d'intervento
- Art. 2 Obiettivi e finalità
- Art. 3 Elaborati costituenti il Piano Attuativo
- Art. 4 Ambito normativo
- Art. 5 Categorie di intervento

Titolo II

Disposizioni sui fabbricati e sulle aree

- Art. 6 Destinazioni d'uso consentite
- Art. 7 Comparti e Superfici
- Art. 8 Utilizzo del comparto
- Art. 9 Urbanizzazioni
- Art. 10 Prescrizioni edilizie e Uso dei materiali
- Art. 11 Spazi liberi ed aree esterne
- Art. 12 Parcheggi e viabilità
- Art. 13 Sostenibilità degli interventi

Titolo III

Perequazione

- Art. 14 Obblighi perequativi

Titolo IV Disposizioni varie

- Art. 15 Rinvenimento di reperti
- Art. 16 Barriere architettoniche
- Art. 17 Validità del Piano Attuativo

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Definizione dell'area di intervento

Il Piano Attuativo di iniziativa privata interessa immobili di proprietà della CARDINALINI & C. s.p.a., con sede in Montecastrilli (TR), per complessivi 46.320 mq individuati catastalmente al Foglio 50 particelle numeri 642 con superficie di 27.560 mq, 655 con superficie di 15.040 mq e 573 con superficie di 3.720 mq.

Le particelle come sopra individuate corrispondono all'area destinata dal Piano Regolatore Generale del comune di Acquasparta – parte operativa - a zona “D5 Zone per i centri di servizio delle attività produttive di particolare interesse urbanistico” comparto S8 (art. 38 N.T.A. parte operativa).

Il Piano Attuativo prevede inoltre un nuovo acceso per l'area dalla Strada Provinciale n. 113 (Tiberina) attraverso la realizzazione di una rotatoria stradale posta all'intersezione fra la stessa Strada e la Strada Provinciale n. 22- Carsulana. Per realizzare questo nuovo nodo stradale si prevede di intervenire anche su area di proprietà del Demanio distinta al catasto al Foglio 50 particella numero 197/parte con superficie di 2.230 mq.

Il perimetro del Piano Attuativo e gli immobili in esso ricompresi, sono individuati graficamente su base catastale nella tavola 01 (all.3.01) degli elaborati di Piano Attuativo.

Rientra fra gli immobili della stessa proprietà esterni alla perimetrazione del Piano Attuativo ma interessati da interventi privati di sola pavimentazione stradale e sottoservizi di allaccio alle pubbliche utenze anche quello individuato catastalmente al Foglio 50 particella n. 249 con superficie di circa 220 mq che ricade in zona D3 - Zone produttive minori di completamento (art. 28 N.T.A. parte operativa).

Articolo 2 Obiettivi e Finalità

Il Piano Attuativo si pone come obiettivo principale consentire la trasformazione di un'area destinata già dal vigente PRG a zone per centri di servizio alle attività produttive, al fine di promuovere e agevolare lo sviluppo economico del territorio mediante l'insediamento di attività artigianali e industriali anche con il miglioramento di dell'importante nodo stradale costituito dall'incrocio fra la Strada Provinciale n. 113 – Tiberina - e la Strada Provinciale n. 22 - Carsulana.

La realizzazione dei fabbricati produttivi potrà avvenire anche contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e a quelle per il nuovo accesso dalla SP113.

Articolo 3 Elaborati costituenti il Piano Attuativo

Il piano attuativo di iniziativa mista in variante al PRG si compone dei seguenti elaborati:

- 01- Documentazione proprietà
- 02- Relazione tecnica illustrativa

- 03- Elaborati grafici
 - 03.01-TAVOLA - Inquadramento - Stato dei luoghi
 - 03.02-TAVOLA - Sistemazione Urbanistica – Stralci funzionali
 - 03.03-TAVOLA - Aspetti ambientali ed ecologici
 - 03.04-TAVOLA - Nuova Viabilità
 - 03.05-TAVOLA – Reti tecnologiche – elettricità – telefonia - tlc
 - 03.06-TAVOLA - Fognature – acquedotto – pubblica illuminazione
- 04- Documentazione fotografica
- 05- Norme tecniche di attuazione
- 06- Dichiarazione conformità piano attuativo
- 07- Computo metrico estimativo
 - 07.01- Computo opere di urbanizzazione primaria
 - 07.02 - Computo opere in perequazione urbanistica
- 08- Schema di convenzione urbanistica
- 09- Relazione geologica di fattibilità
- 10- Relazione archeologica
- 11- Pareri tecnici preventivi
- 12- Scheda tecnica D.G.R. 420/2007

Articolo 4 Ambito normativo

I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo salvo possibili proroghe che dovranno essere richieste al Comune di Acquasparta.

Restano salve le normative generali e particolari – sia urbanistiche che edilizie, nonché a tutela dell’ambiente e della salute – nazionali, regionali, comunali, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A. alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.

Il Piano Attuativo, sotto il profilo urbanistico è stato redatto nel rispetto delle disposizioni e indicazioni della Legge Regionale n. 1/2015 e ss.mm.ii. e del Regolamento Regionale n. 2/2015. L'area soggetta al Piano Attuativo di iniziativa privata è classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acquasparta – parte operativa - D5 Zone per centri a servizio delle attività produttive Comparto S8.

Nell'area individuata dal Piano Attuativo, in particolare, l'ambito normativo è costituito dall'articolo 38 delle NTA Parte Operativa del P.R.G. dagli articoli contenuti nelle presenti norme tecniche, dalla Legge Regionale n. 1/2015 e ss.mm.ii e dal Regolamento Regionale n. 2/2015

Articolo 5 Categorie di intervento

Nel perimetro oggetto di Piano Attuativo sono consentiti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica definiti dall'articolo 7 comma 1 lettere a); b); c); d); e); f); g); della Legge Regionale del 21.01.2015 n. 1 e ss.mm.ii..

TITOLO II DISPOSIZIONI SUI FABBRICATI E SULLE AREE

Articolo 6 Destinazioni d'uso consentite

Per i nuovi edifici, sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste dall'articolo 38 delle NTA Parte Operativa del P.R.G. del Comune di Acquasparta parte operativa e quelle nelle prescrizioni specifiche per il comparto S8 nello stesso articolo 38. I nuovi edifici potranno contenere di norma anche più destinazioni d'uso, nel caso di destinazione ad uso civile abitazione sono ammesse soluzioni che prevedono destinazioni plurifamigliari.

E' comunque sempre consentito il cambio di destinazione d'uso degli immobili o di porzioni di immobili.

Articolo 7 Stralci funzionali e Superfici

Lo schema di assetto urbanistico descritto negli elaborati, prevede l'attuazione del comparto mediante due distinti e successivi stralci Funzionali.

L'edificazione all'interno del comparto dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dagli elaborati di piano e del presente articolo.

Superficie territoriale del comparto = 46.320 mq

Superficie territoriale del STRALCIO A = 34.520 mq

Superficie territoriale del STRALCIO B = 11.800 mq

La superficie utile coperta massima attribuita al comparto e agli stralci funzionali, è quella contenute nelle tavole di progetto e nella relazione tecnica allegata pari a:

Superficie fondiaria comparto S8 : 39.560 mq

Superficie utile coperta massima realizzabile comparto S8: 16.212 mq

Superficie fondiaria dello stralcio A : 29.560 mq

Superficie utile coperta massima realizzabile stralcio A: 12.082 mq

Superficie fondiaria dello stralcio B : 10.000 mq

Superficie utile coperta massima realizzabile stralcio B: 4.130 mq

- Altezza massima consentita da P.R.G.: 12,50 mt. (definita come da articolo 178 del R.R. n. 2/2015);
- Sono ammessi piani interrati. Sono consentite superfici accessorie non costituenti superficie quali pergolati e/o volumi tecnologici.

Articolo 8 Utilizzo del comparto

Il sedime e le indicazioni planovolumetriche che riguardano gli edifici riportate negli elaborati grafici del Piano Attuativo, sono da ritenersi indicative e suscettibili di variazioni in fase di rilascio dei titoli abilitativi, fermo restando i massimi parametri edilizi consentiti dal Piano Attuativo e dalle presenti N.T.A.

E' vincolante e non modificabile il limite di massimo ingombro costituito dalla linea che definisce la distanza minima dai confini di 5 metri, all'interno del quale possono essere posizionati gli edifici, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 24 comma 3 del

Articolo 9 Urbanizzazioni

Al fine di accelerare l'attuazione del Piano è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese del proprietario o dei proprietari delle aree all'interno del comparto. Tale esecuzione è consentita al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) il piano deve contenere uno schema di progetto delle opere da cui, oltre alla parte che riguarda le reti tecnologiche ed infrastrutturali, contenga sistemazioni esterne e del lotto con disegno finito e di decoro urbano. Gli schemi hanno valore indicativo, funzionali a determinare le dotazioni territoriali minime richieste dalle norme in materia e a garantire la presenza delle reti tecniche e tecnologiche, e la loro ubicazione all'interno del comparto è modificabile in sede di progetto edilizio esecutivo ;
- b) per le aree a verde privato, pubblico o di uso pubblico è consentita la messa a dimora di sole essenze arboree locali con esclusione delle specie non autoctone;
- c) le aree a verde e a parcheggio pubbliche o di uso pubblico devono essere individuate e posizionate in zona del comparto facilmente accessibili e possibilmente in prossimità con la viabilità pubblica esistente;
- d) per le acque bianche e nere deve essere previsto un sistema di collegamento a trattamento differenziato, privilegiando per le acque piovane sistemi a dispersione, in corpi idrici ricettori;
- e) Il sistema di smaltimento, delle acque nere deve avvenire attraverso il collegamento con il collettore fognario comunale.

Articolo 10 Prescrizioni edilizie e Uso dei materiali

Per le caratteristiche estetiche degli edifici si prescrive quanto segue :

- a) Sono ammesse strutture prefabbricate con pannelli di tamponatura esterna in calcestruzzo liscio predisposto per la tinteggiatura, con pannelli con altro tipo di finitura superficiale e con pannelli in lamiera metallica pre-verniciata tipo sandwich o altro;
- b) Non sono ammesse tamponature in lamiera ondulata a finitura zincata;
- c) Sono ammessi elementi in facciata di rivestimenti tipo frangisole in lamiera stirata, forata o di altro tipo analogo.
- d) Sono ammessi infissi in ferro verniciato, in alluminio elettroverniciato, in P.V.C. o altro materiale idoneo.
- e) In caso di tinteggiatura dei pannelli esterni di tamponatura, i colori dovranno essere da concordati preventivamente con l'U.T. Comunale.
- f) E' comunque da ritenersi ammissibile qualsiasi soluzione architettonica purché coerentemente inserita in progetto organico opportunamente motivato.

Articolo 11 Spazi liberi ed aree esterne

Le sistemazioni esterne, da definire nel progetto edilizio, le aree scoperte

destinate a piazzali o stoccaggio dovranno essere idoneamente compattate ed asfaltate garantendo il regolare allontanamento delle acque meteoriche; per le aree residue dovrà realizzarsi una sistemazione a prato.

All'interno dell'area residua eventuali percorsi pedonali, e zone di parcheggio devono essere realizzati preferibilmente imbrecciati o realizzati con materiali naturali posati a secco su sabbia, quali elementi prefabbricati forati che permettano la crescita dell'erba, o imbrecciatura con ghiaia lavata di piccolo diametro o prato verde strutturale. Comunque i percorsi pedonali e le zone a parcheggio devono possibilmente essere permeabili all'acqua.

Articolo 12 Parcheggi e viabilità

L'intervento deve rispettare la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, ove necessario, previsti dal Regolamento Regionale n. 2/2015 in base alle destinazioni di uso insediate.

In relazione alle dimensioni del comparto è consentito realizzare più di un accesso veicolare in base alle esigenze logistiche delle attività insediate.

Articolo 13 Sostenibilità degli interventi

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

TITOLO III PEREQUAZIONE URBANISTICA

Articolo 14 Obblighi perequativi

In attuazione degli obblighi perequativi stabiliti dal P.R.G. P.O. con l'Art. 38 comma 5 la perequazione è calcolata con un'incidenza del 15% sul plusvalore generato dalla previsione di piano da valutare con la metodologia estimativa propria, posta in essere per le perequazioni. Il plusvalore verrà considerato su tutte quelle attività che rispetto alla preesistente funzione, esprimano nel mercato locale un valore superiore.

Gli obblighi perequativi sono calcolati in rapporto alla superficie territoriale in attuazione con i due distinti stralci funzionali del comparto S8 della zona D5.

Si stabilisce che l'obbligo perequativo verrà assolto con la completa costruzione della nuova rotatoria, con relative corsie di entrata e uscita, da realizzarsi in corrispondenza dell'incrocio fra la Strada Provinciale n. SP113 Tiberina e la SP22 Carsulana; opere come meglio quantificate con apposito computo metrico estimativo ricompreso fra gli elaborati del Piano Attuativo.

Le opere di cui sopra saranno realizzate, fino al completo esaurimento degli importi perequativi riferibili allo stralcio A e qualora insufficienti anche quelle dello stralcio B. Restano comunque a carico della ditta lottizzante gli eventuali maggiori

costi necessari per il completamento delle stesse.

TITOLO IV DISPOSIZIONI VARIE

Articolo 15 Rinvenimento di reperti

Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico-artistico o archeologico si prescrive che l'assegnatario o il costruttore o il Direttore dei Lavori, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti. Dovrà contestualmente sospendersi la esecuzione dei lavori all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.

Articolo 16 Barriere architettoniche

In sede di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra sia degli spazi privati che pubblici, dovrà prevedersi la eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative.

Ai lavori necessari per la eliminazione delle barriere architettoniche si applicano le disposizioni di cui alla Legge del 9/01/1989 n. 13 e ss.mm.ii.

Articolo 17 Validità del Piano Attuativo

Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G., al vigente Regolamento edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti produttivi, commerciali e residenziali.

Per le varianti al piano attuativo, laddove posseggano il carattere di sostanzialità tecnico-economica, si applica quanto contenuto nella Legge Regionale n. 1/2015 e ss.mm.ii.

Per le distanze da strade e/o altri fabbricati, valgono le norme del D.M. 1/4/68, del codice della strada (D.L. n. 285 del 30.04.1992 e successive integrazioni e modificazioni), e del R.R. n. 2/2015.

E' consentito derogare dalle distanze minime dal limite di proprietà (confine), rispetto a quelle previste delle normative vigenti, previa scrittura privata registrata e trascritta.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme tecniche, valgono le normative comunali regionali o statali vigenti in quanto applicabili.