



COMUNE DI AMELIA

Provincia di Terni

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA OMOGENEA “B1” PIAZZA XXI SETTEMBRE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1) Oggetto del presente piano è la zona classificata **B1*** dal vigente P.R.G. (D.P.G.R. n. 413 del 4.6.93) che interessa l’area prospiciente piazza XXI Settembre – Via Roma – Viale della Rimembranza.

Art. 2) Estratto P.R.G. vigente:

(*) “Esse comprendono complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici in zone di particolari funzioni o destinazioni.

L’attuazione del P.R.G. avverrà tramite piano particolareggiato, il quale potrà prevedere la riorganizzazione del tracciato viario, la dotazione di parcheggi, la definizione e ubicazione di particolari attrezzature, quali stazioni di autolinee, percorsi pedonali meccanizzati.

L’edificazione consentita è mista: residenziale e commerciale. Si potranno prevedere demolizioni e ricostruzioni fino ad una completa ridefinizione del comparto.

L’edificazione dovrà comunque rimanere entro i limiti fissati dai seguenti indici:

-indice di fabbricabilità fondiaria (if)	= 4,00 mc/mq
-altezza massima	= 10,5 mt.
-distanza dai fabbricati in rapporto all’altezza (h)	= 2h mt.
-distanza minima dai fabbricati (Dc)	= 10 mt.
-distanza dai confini in rapporto all’altezza (h)	= 0,5h mt.
-distanza minima dai confini (Dc)	= 5 mt.
-indice di piantumazione (alberi/ha)	= 200 alb/ha

La piantumazione dovrà avvenire con alberi ad alto fusto, di altezza minima di 2 mt., di specie da indicarsi nel progetto; la “concessione Edilizia” potrà essere rilasciata solo dietro presentazione di garanzia di attecchimento attraverso specifica fideiussione.

La dotazione minima di parcheggi pubblici sarà di almeno 10 mq ogni 100 mc di costruito residenziale, di 20 mq ogni 100 mc di costruito commerciale e di 15 mq ogni 100 mc di costruito amministrativo”

Art.3) Il presente articolo costituisce il quadro normativo di riferimento contenete i parametri urbanistico-edilizi in variante rispetto all’articolato di cui al precedente

articolo 1 ed in ottemperanza alla normativa urbanistica sovraordinata (P.U.T. L.R. 27/2000 e P.T.C.P. Provincia di Terni:

-indice di fabbricabilità fondiaria (if) = 4,00 mc/mq

-le altezze massime sono fissate per singole unità d'intervento come evincibili dagli allegati grafici progettuali, per singole unità d'intervento secondo il seguente schema:

ZONA B1 COMPARTO 1 (unità intervento A-V)

Sup = mq 19.960
 Indice = mc/mq 4,00
 Potenzialità edificatoria = mc 79.840

UNITA' DI INTERVENTO	VOLUME ATTUALE mc	VOLUME DI PROGETTO mc	VOLUME TOTALE mc	ALTEZZA MAX ml
A	0	12.000	12.000	15,00
B	1.020	780	1.800	15,00
C	780	1.770	2.550	15,00
D	0	1.650	1.650	15,00
E	0	1.650	1.650	15,00
F	0	9.000	9.000	15,00
G	0	6.000	6.000	15,00
H	0	5.500	5.500	15,00
I	847	2.053	2.900	12,00
L	0	2.150	2.150	12,00
M	0	150	150	3,00
N	3.688	-230	3.458	8,25
O	1.260	-530	730	8,25
P	0	400	400	8,00
Q	0	400	400	6,00
R	0	250	250	4,00
S	540	610	1.150	8,25
T	3.000	0	3.000	ATTUALE
U	3.700	0	3.700	ATTUALE
V	1.550	0	1.550	ATTUALE
TOTALE	16.385	43.603	59.988	

ZONA B1 COMPARTO Z

Sup = mq 6.500
 Indice = mc/mq 4,00
 Potenzialità edificatoria = mc 26.000

Prevista la ristrutturazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, adeguamento igienico-sanitario e tecnologico

- distanze tra i fabbricati ai sensi di quanto disposto dal D.M. del 02.04.68 n. 1444, comma 4 art. 9
- indice di piantumazione 200 alberi/ha ad integrazione delle alberature esistenti ed in riferimento tipologico alla corrispondente unità di paesaggio individuate dal P.T.C.P.
- per gli spazi di parcheggio pubblico e del verde attrezzato si fa riferimento agli standards contemplati dalla L.R. 27/2000 e L.R. 1/2004
- nei singoli progetti edilizi dovranno essere contemplate soluzioni tecnologiche tese all'inserimento di impianti e strutture atte a recepire gli indirizzi normativi vigenti al momento dell'entrata in vigore del presente piano tesi al risparmio energetico e utilizzo di fonti di approvvigionamento alternative.
- destinazioni d'uso ammissibili:
 - Residenziale
 - Commerciale
 - Direzionale
 - Ricettivo
 - Pubblico spettacolo
 - Attività di carattere culturale e collettivo

Art.4) Negli edifici preesistenti nel comparto n. 1 e 2 sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, adeguamento tecnologico per utilizzo fonti energetiche rinnovabili, ristrutturazione

- potranno essere contemplate operazioni di demolizione e ricostruzione previo studio urbanistico preventivo che coinvolga le unità minime d'intervento limitrofe come individuate nel presente piano e che non modifichi l'ossatura urbanistica della viabilità primaria e delle infrastrutture a rete nelle loro dorsali principali
- con riferimento all'edificato preesistente, con particolare riferimento al comparto n. 2, oltre a quanto contemplato al precedente comma, sono ammessi interventi per adeguamenti tecnologici, igienico-sanitari, ristrutturazioni, sopraelevazioni, nel limite massimo volumetrico del 6% rispetto all'unità fondiaria di riferimento quale titolo abilitativo e con altezze massime non superiori ai ml 10,50.

Art.5) Il piano si attua mediante singoli Permessi a costruire e D.I.A. ai sensi della L.R. 1/2004 in relazione alle singole unità d'intervento, rilasciati dall'ufficio competente previo parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e nulla-osta degli organismi di tutela storico-paesaggistico ambientale negli ambiti attuativi soggetti al regime vincolistico di cui al D.to L.vo 42/2004

- i permessi a costruire per nuove edificazioni sono subordinati tra gli altri adempimenti normativi, alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di atto d'obbligo o convenzione registrati e trascritti con il quale il soggetto medesimo si impegna alla sistemazione degli spazi di pertinenza ricompresi nel titolo abilitativo, e alla realizzazione delle eventuali integrazioni ed allacci alle reti infrastrutturali e tecnologiche secondo le prescrizioni impartite nell'atto autorizzativo, i suddetti atti dovranno contemplare le modalità di realizzazione e le relative garanzie delle opere

di urbanizzazione primaria che dovranno essere eseguite prioritariamente agli interventi di iniziativa privata.

Detto impegno dovrà essere garantito da relativa garanzia fidejussoria per l'importo delle opere prescritte e in relazione ad allegato computo metrico estimativo redatto ai sensi del vigente prezzario regionale

Art.6) Le operazioni di scavo oltre ai cm 6 del piano di campagna dovranno essere assistite da archeologi qualificati individuati negli appositi albi professionali autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica dell'Umbria. In caso di rinvenimenti di interesse storico-archeologico gli interventi edilizi ammissibili dal seguente piano, sia di iniziativa pubblica che privata potranno subire modifiche e/o varianti previa acquisizione di atti autorizzativi prescrittivi e procedurali contemplati dalla normativa in materia.

Per effetto di quanto sopra, modifiche sostanziali e variazioni essenziali, rispetto al presente piano, dovranno essere attuate mediante acquisizione di atti autorizzativi attraverso l'attivazione dell'apposita conferenza dei servizi ai sensi della L. 241/1990

Art.7) Per quanto attiene ai materiali principali da utilizzare negli interventi ammissibili dal presente piano potranno essere impegnati:

materiali lapidei di pregio

laterizi

materiali metallici di pregio consoni con il contesto storico-paesaggistico (rame, piombo, ed assimilati) con esclusione dei materiali derivati dall'acciaio ove si eccettui l'uso per complementi di arredo

cristallo per elementi di complemento

materiali lignei

non sia contemplato calcestruzzo a vista ancorché trattato

eventuali altri dettagli di definizione potranno essere valutati in sede di rilasci permessi.

Art.8) Il presente piano ha validità decennale dalla data della sua definitiva approvazione e le procedure per la medesima sono quelle contemplate dalla L.R. 1/2004 e L.R. 11/2005