COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA

UNITA' OPERATIVA

- Attuazione Piano Regolatore Generale - Pianificazione pubblica

03-PA-031

PIANO ATTUATIVO del PRG Parte Operativa
per la zona con destinazione Zona B verde urbano A (BA)
Località Colle dell'oro - via G.B. Gigli

COMUNE DI TERNI

progettisti:
ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. CINZIA MATTOLI

collaboratori:
ARCH. STEFANO BALDIERI
GEOM. FABIO PONTREMOLESI

COMMITTENTE:
BETTI IMMOBILIARE s.r.l.

progettisti:
ARCH. CARLO GIANI

collaboratori:

ADOZIONE: DELIBERA G.C. n.24 del 22/02/2016

APPROVAZIONE:

■	**Relazione illustrativa e documentazione fotografica**	DATA: sett/2015 SCALA: FILE: Relazione illustrativa completa.doc

Relazione illustrativa

Il Piano attuativo è relativo ad un'area definita nel PRG "Zona B di verde urbano A", codice BA i.f. 0,20 mc/mq, in località Colle dell'Oro a Terni, compresa tra le vie Respighi, G.B. Gigli e il tracciato della Ferrovia Centrale Umbra.

L'area, di matrice rurale, è stata interessata nel tempo da fenomeni di urbanizzazione che hanno comportato la progressiva perdita della struttura agricola, a favore di impianti a carattere più prettamente residenziale, seppur a bassa densità ed inseriti in un contesto che conserva ancora ben presenti i connotati del paesaggio pedemontano di appartenenza.

Il nuovo PRG approvato nel 2008 ha inquadrato l'area come comprensorio "*a carattere naturale a margine del contesto urbano con consistente presenza di insediamenti residenziali esistenti sorti in attuazione di precedenti norme inerenti le zone agricole*" e riconoscendo pertanto la presenza di significative valenze di carattere ambientale, ha previsto una dinamica di trasformazione finalizzata al completamento ed a piccoli ampliamenti, secondo una logica estensiva. A tale proposito il Piano fornisce alcuni parametri fondamentali di riferimento che hanno poi costituito guida alla redazione dello strumento attuativo: IF di 0,2 mc/mq; lotto minimo di 2000 mq; asservimento ai fabbricati esistenti di un'area fino a mq 5000 ai fini della determinazione delle quantità edificabili. Il Piano attuativo ha anche fatto proprie le indicazioni del PRG relative alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, che prevede un approccio di tipo conservativo, tale da salvaguardare e valorizzare le valenze riconducibili alle forme e caratteristiche tradizionali, nonché le indicazioni per i nuovi interventi, che trovano nel casolare tipico umbro il riferimento compositivo a cui ispirare le nuove edificazioni.

Con Atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 168 del 10.12.2014 è stato dato mandato agli uffici della direzione Urbanistica di redigere il PA, sulla base di quanto proposto dal proprietario di una parte del Nucleo BA, al fine di dare attuazione al Piano Regolatore Generale.

Tutto l'ambito ricompreso all'interno del Piano attuativo è sottoposto a vincolo ambientale e paesaggistico, ai sensi del DLgs n.42/2004 e smi e come tale ne è riconosciuta la valenza tanto per le caratteristiche intrinseche, quanto per il ruolo svolto nel contesto più ampio del versante pedemontano di appartenenza. Dalla presenza del vincolo derivano alcune specifiche indicazioni ed obblighi:

- Attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso Piano attuativo;
- Individuazione dei caratteri e qualità degli elementi che costituiscono l'ambiente tutelato;
- Individuazione degli interventi, loro caratteristiche tecniche e modalità di esecuzione nel rispetto dei provvedimenti di tutela.

Nel Piano attuativo si è ritenuto opportuno dare alla presenza del vincolo ed alle azioni di tutela un ruolo centrale ai fini della costruzione della norma, con la finalità di attribuire allo strumento un valore aggiunto in termini qualitativi e di sostenibilità ambientale. In particolare, sono state date indicazioni relative alle seguenti tematiche:

- Conservazione e mantenimento delle valenze ambientali esistenti e sostanzianti il vincolo;
- Integrazione delle valenze esistenti con elementi ambientali di loro valorizzazione e connessione territoriale;

- Gestione delle trasformazioni edilizie secondo principi ispirati a criteri di sostenibilità dal punto di vista dell'inserimento territoriale, del ricorso a fonti energetiche rinnovabili, del risparmio e riutilizzo delle risorse.

Le zone B di verde urbano A, sono zone di completamento residenziale con indice 0,2 mc/mq individuate dal PRG in comprensori a carattere naturale a margine del contesto urbano con consistente presenza di insediamenti sorti in attuazione di precedenti norme inerenti le zone agricole, le caratteristiche ambientali di pregio hanno determinato la scelta di un indice che consenta esclusivamente piccoli ampliamenti o completamenti con modalità estensive.

L'area compresa nel PA è già in parte edificata sia con alcuni edifici isolati, sia mediante edifici raggruppati, la configurazioni planimetrica degli edifici nonché le loro caratteristiche tipologiche ne indicano un utilizzo prevalente del territorio diversificato dagli usi agricoli.

Nel PA sono ricompresi alcuni edifici, progettati dall'Arch. Mario Ridolfi, concentrati nella parte più vicina al cavalcavia di Ponte le Cave, di raffinata qualità compositiva degli alzati e delle coperture, dove vengono utilizzati materiali quali la pietra sponga, mattoni e coppi.

Le ville progettate dall'Arch. Ridolfi insieme all'edificio rurale presente nell'area 3, costituiscono beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, ai sensi dell'art.33 comma 5 della L.R. n. 11/2005, in virtù del piano previgente dove la zona era destinata ad agricola.

Per questi beni immobili, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna, purché non ne pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche.

Per l'edificio rurale presente nell'area 3, nella tav.6 del PA viene individuata la parte storica del fabbricato da salvaguardare ed il volume, di un solo piano, aggiunto successivamente che va demolito per poter riportare l'edificio storico nelle condizioni originali.

Gli altri edifici residenziali esistenti sono stati realizzati negli anni 70 e tolti alcuni nuclei di edificazione compatti, piccole schiere, hanno prevalente aspetto di case unifamiliari con giardino circostante, il cui impatto visivo risulta contenuto in quanto gli edifici sono prevalentemente alti non più di 6 m. e la vegetazione circostante ne nasconde quasi completamente la presenza.

Il PA, esteso all'intera area dell'intervento, nello specifico riguarda la riqualificazione e potenziamento del verde, la gestione degli interventi edificatori, la gestione degli aspetti funzionali delle aree.

I nuovi interventi edificatori si limitano nel collocare 3 nuovi fabbricati, di limitata cubatura, e uno oggetto di ristrutturazione e ampliamento, in posizioni compatibili con l'andamento naturale del terreno, in modo da ridurre al minimo le movimentazioni della terra, la scelta progettuale inoltre prevede di ripartire la volumetria massima ammissibile in 4 corpi di fabbrica, in modo da contenere il consumo del suolo.

La tipologia, le finiture, i materiali e le forme dei corpi di fabbrica richiamano, seppur attualizzate, le caratteristiche dei casali umbri, rispettando le alberature esistenti.

Il Piano attuativo è composto da relazioni, elaborati grafici e dalle Norme Tecniche di Attuazione che raccolgono e propongono in forma prescrittiva tutti i contenuti del Piano, collegandoli agli elaborati grafici ed alla normativa esterna di riferimento.

La documentazione che compone il Piano attuativo è la seguente:
Relazione illustrativa e documentazione fotografica;
Norme tecniche di attuazione;
Relazione geologica, sismica, idrogeologica, geomorfologica, idraulica;
Schema di convenzione tipo;
Dichiarazione di conformità;
Relazione paesaggistica;
Render e fotosimulazioni;
TAV. 01 – Stato di fatto - inquadramento geologico;
TAV. 02 – Stato di fatto - inquadramento stralcio PRG e vincoli;
TAV. 03 – Stato di fatto - uso del suolo sezioni;
TAV. 04 – Progetto – individuazione aree d'intervento sezioni e dati metrici;
TAV. 05 – Progetto - destinazioni d'uso aree, permeabilità, densità arborea;
TAV. 06 – Progetto - Planimetria con schemi tipologici;

In conclusione il PA, inserisce all'interno della zona residenziale, in gran parte già edificata, dei nuovi edifici a completamento della zona stessa, nel rispetto del parametro volumetrico previsto dal PRG vigente, allineando i sedimi dei fabbricati seguendo l'acclività naturale al fine di mitigare quanto possibile l'impatto con il terreno e per favorire la fruibilità veicolare delle varie unità.

Gli interventi edilizi devono fare riferimento alle norme operative di PRG, alla normativa vigente in materia ed alla D.G.R. dell'Umbria n. 420/2007 e s.m.i. di cui alla DGR n. 852/2015.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

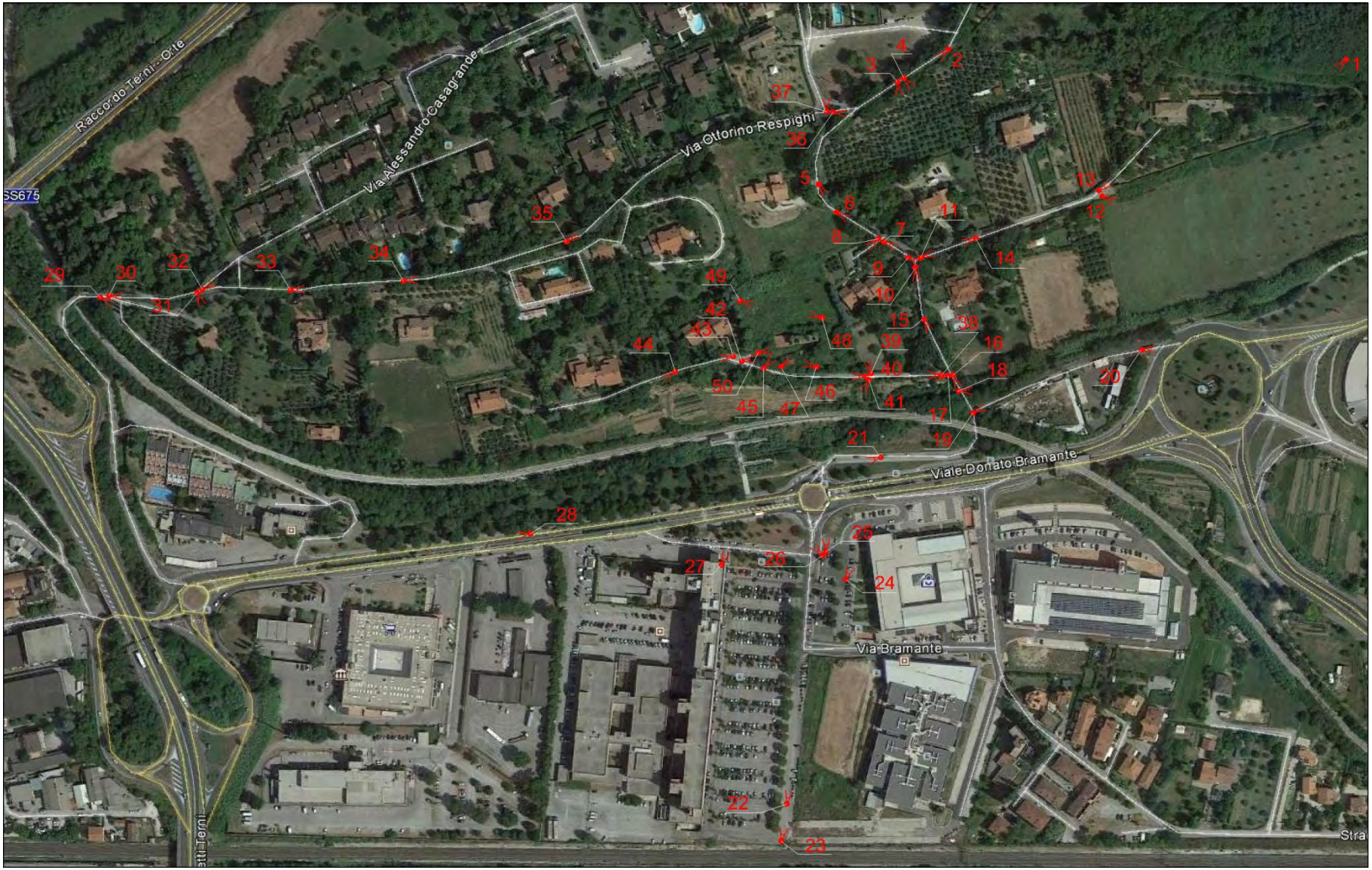

Raccordo Terni - Orte
SS675
Via Alessandro Casagrande
Via Ottorino Respighi
Viale Donato Bramante
Via Bramante
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

FOTO 1

ZONA 1

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

FOTO 10

FOTO 11

FOTO 12

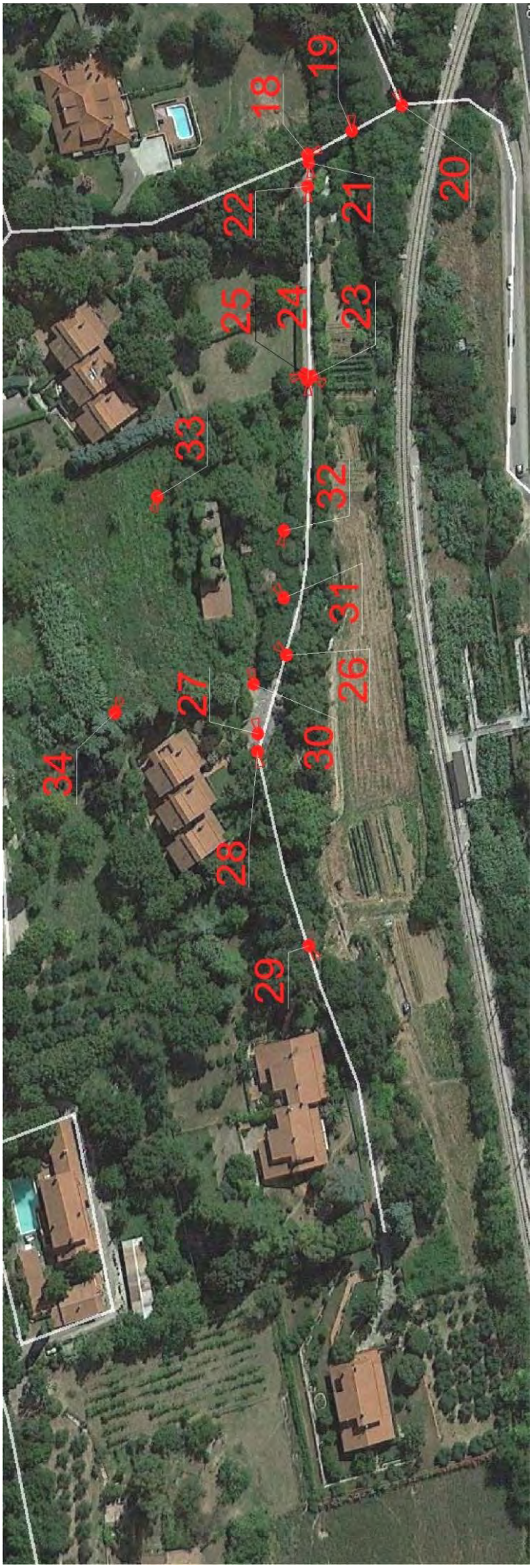
FOTO 13

FOTO 14

FOTO 15

FOTO 16

FOTO 17



ZONA 2

FOTO 18

FOTO 19

FOTO 20

FOTO 21

FOTO 22

FOTO 23

FOTO 24

FOTO 25

FOTO 26

FOTO 27

FOTO 28

FOTO 29

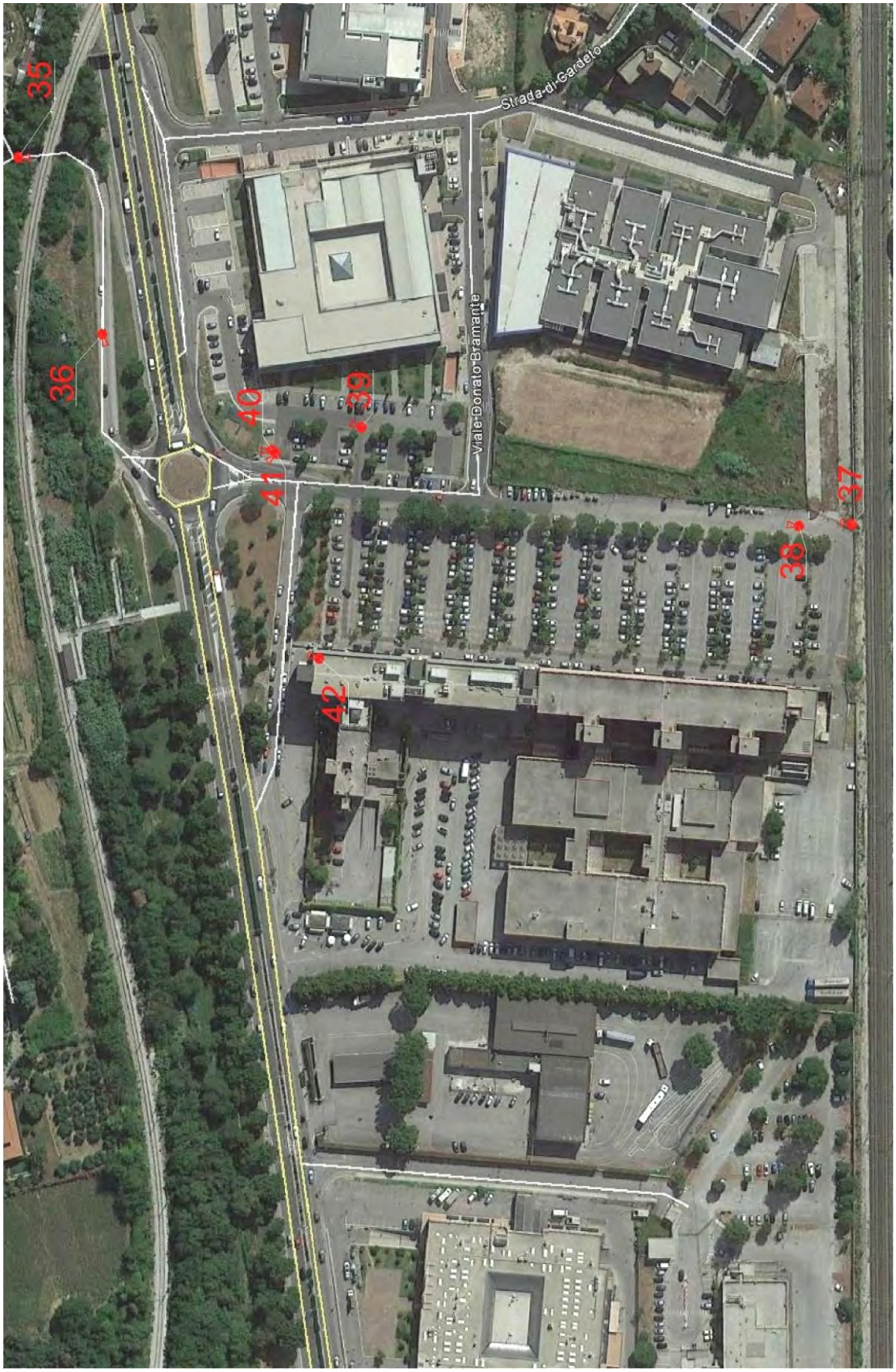
FOTO 30

FOTO 31

FOTO 32

FOTO 33

FOTO 34


35
36
40
41
39
42
38
37
Strada di Gardeto
Viale Donato Bramante

ZONA 3

FOTO 35

FOTO 36

FOTO 37

FOTO 38

FOTO 39

FOTO 40

FOTO 41

FOTO 42

FOTO 43

FOTO 44

FOTO 45

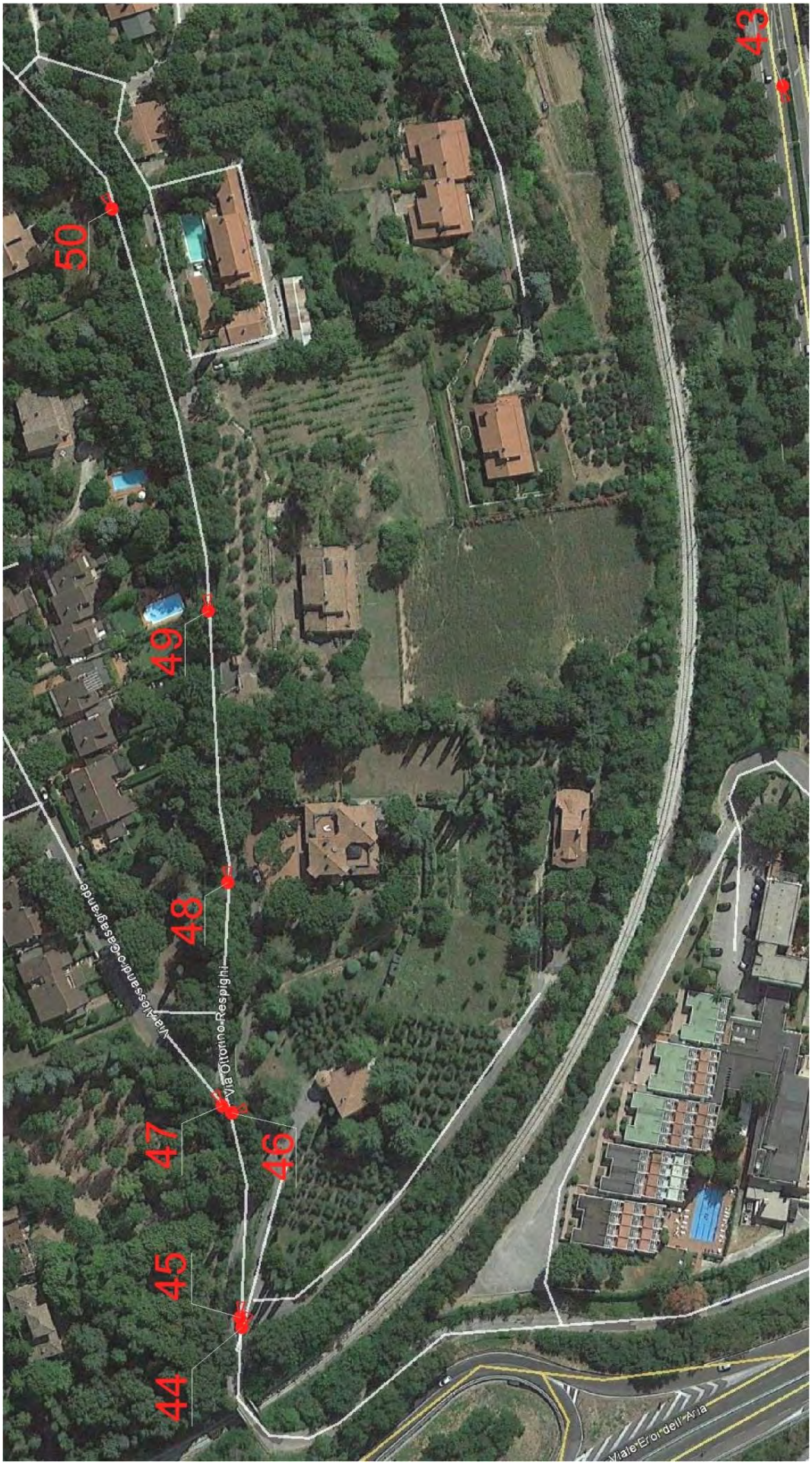
FOTO 46

FOTO 47

FOTO 48

FOTO 49

FOTO 50


50
49
48
47
46
45
44
43
Via Ulisse Landi
Via Ottorino Respighi
Viale Eroi dell'Aria

ZONA 4