andrea della sala
architetto

COMUNE DI TERNI
PIAZZA PAUL HARRIS

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PRG P.O. (comma 16, art.24 L.R.11/2005) PER LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SITA IN VIA DEL VESCOVADO - PIAZZA PAUL HARRIS

PROPRIETA'	**IL GIARDINO DI VIA DEL VESCOVADO s.r.l.** **MATEDA s.r.l.** **TOMMASO ERNESTO D'ANNIBALE** **MARIA GIOVANNA D'ANNIBALE** **MARIA LETIZIA D'ANNIBALE** **MARIA SOLE D'ANNIBALE** **MARIA CRISTINA DANIELI**	
	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
LA PROPRIETA'	**RAPP. DIS. :**	**IL TECNICO**
	DATA : 27.12.2011	
	FILE :	

RISERVATA IN TERMINI DI LEGGE LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON IL DIVIETO DI DIVULGAZIONE O DI RIPRODUZIONE SENZA AUTORIZZAZIONE

Strada San Martino, 104 - 05100 TERNI
0744 - 432858
www.andreadellasala.com info@andreadellasala.com

COMUNE DI TERNI

Piano Attuativo in Variante al P.R.G. Parte Operativa

PIAZZA PAUL HARRIS, TERNI.
PROPRIETÀ: IL GIARDINO DI VIA DEL VESCOVADO S.R.L., MATEDA S.R.L., TOMMASO ERNESTO D'ANNIBALE, MARIA GIOVANNA D'ANNIBALE, MARIA LETIZIA D'ANNIBALE, MARIA SOLE D'ANNIBALE, MARIA CRISTINA DANIELI.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La Soc. *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l.* è proprietaria di maggioranza, insieme ad altri, di un'area catastalmente censita al foglio 115 particelle 598-665-666-667-668-669-487-335, sita in via del Vescovado, Piazza Paul Harris a Terni.

Su detta area negli anni 1998/2002 con lo strumento del Piano di Recupero, che prevedeva l'utilizzazione del sottosuolo per la costruzione di due piani di garage e sul soprasuolo il recupero delle volumetrie esistenti per circa 3000 mc con la destinazione, richiesta dall'amministrazione comunale, di Museo Archeologico, nel 2005/2006 furono costruiti 124 garage.

Il Comune di Terni decise poi di portare altrove il museo (area ex Siri), nella redazione del Piano Regolatore vigente si è ottenuta una destinazione compatibile con la vocazione residenziale del quartiere Duomo, del quale l'Area in esame è sicuramente la localizzazione più pregiata sia per il contesto archeologico che per l'apertura ed una esposizione al sole assolutamente uniche per il Centro Storico.

Il Piano di Recupero attualmente vigente sull'area in oggetto, intestato alla Soc. Mateda s.r.l., è stato approvato con D.C.C. n. 5 del 08/01/01.

Detto Piano è ormai decaduto, le sue previsioni sono state fatte proprie dal P.R.G. Vigente.

La potenzialità edificatoria è stata quindi successivamente, con Variante a detto Piano di Recupero, ridotta a circa 2000 mc così come evincibile dal prodotto della superficie del sedime assegnato per l'altezza concessa, pari alla differenza di quota fra la linea di gronda del fabbricato adiacente e la adiacente Via del Vescovado. Pertanto, la quota di cubatura realizzabile è pari a mc. 2.000,00 come riportato nel riquadro “calcolo analitico superficie insediabile” (Tavola 1).

Inoltre allo stato attuale risulta gravemente compromessa la fruibilità della Piazza Paul Harris che, priva di qualsiasi elemento di frontiera fisica, è fatta oggetto di costanti e

feroci atti di vandalismo.

La situazione di degrado è in breve tempo precipitata, ed è ormai tale da richiedere una radicale opera di risanamento. Si intende cogliere l'occasione della presentazione della variante in oggetto al fine di mettere fine a un'epoca di degrado.

Dovranno pertanto prevedersi, nell'ambito della Convenzione che sarà firmata fra la proprietà e il Comune di Terni, norme precise che consentano alla proprietà da una parte di ripristinare quanto danneggiato da atti di vandalismo continuativi e dall'altra di essere messa nelle condizioni di impedire che tali atti di vandalismo possano avere a ripetersi una volta terminati i lavori di riqualificazione. Ciò anche tramite la previsione di una recinzione dell'area con accessi regolamentati e protetti (si pensa ad un sistema di videosorveglianza o simile) in maniera compatibile con il verde pubblico e con il vincolo di uso pubblico della restante area di proprietà.

Inoltre approfondimenti sempre più accurati in sede progettuale hanno inequivocabilmente dimostrato come la localizzazione di detto volume nel sedime vigente generi problematiche di non facile risoluzione sia dal punto di vista architettonico che meramente statico.

Architettonicamente non sembra possibile realizzare la capacità edificatoria prevista (condizione necessaria al fine di rendere economicamente sostenibile la riqualificazione dell'intera area) senza produrre un edificio privo di qualsiasi peculiarità volumetrica-distributiva. Dal punto di vista statico poi, stante la assoluta necessità di appoggiare le nuove strutture alle pilastrature del parcheggio sottostante, si rende necessario equilibrare la spinta del nuovo fabbricato su una superficie più ampia.

Per tutto quanto sopra esposto si propone di tornare ad avere un'area di sedime più ampia che consenta di avere tre piani (senza ulteriori sottotetti o piani mansarda) sulla Via del Vescovado e un piano nella restante parte del sedime proposto. Ciò consente anche di immaginare un edificio volumetricamente e tipologicamente molto più interessante oltre che vivibile.

Il nuovo fabbricato sarà a destinazione residenziale, costruito in aderenza all'edificio esistente lato nord e parzialmente in aderenza al muro di confine lato nord.

In merito alle distanze dai confini da rispettarsi, essendo il fabbricato in zona Centro Storico, si rimanda al Codice Civile.

Quest'ultimo stabilisce, all'art. 877 “Costruzioni in aderenza”, che: “il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente anche nel caso in cui il muro si trovi a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo, ovvero a distanza minore della

metà di quella stabilità dai regolamenti locali".

La successiva giurisprudenza ha evidenziato che la legittimità di costruire sul confine sussiste solo se è contemplata dai regolamenti locali (che rimandano al Codice Civile – si veda art. 23 c.3 del R.R. n.9/2008)

Quanto detto vale sia per la costruzione all'interno del vecchio sedime previsto dal Prg che per le costruzioni da effettuarsi sul nuovo sedime della presente Variante che costeggia il muro di confine tra le proprietà.

Ciò in quanto detto muro, essendo più alto di metri tre si configura come una vera e propria costruzione e non solo come un mero muro di cinta.

Inoltre, in accordo con l'art. 881 del C.C., si deve presumere che detto muro sia comune in quanto non appare chiaramente una prevalenza dal punto di vista del piovente che risulta simmetrico rispetto all'asse verticale del muro medesimo, o tutt'al più di proprietà D'Annibale in quanto, sempre l'art. 881, stabilisce che il muro è di proprietà di colui che vi ha realizzato gronde, sporti, mensole che sbracciano sul proprio fondo.

Come è evincibile dalle fotografie dello stato di fatto, detto muro è già stato usato a fini strutturali dalla proprietà D'Annibale.

E' infatti possibile notare ancor oggi la sede di infissione delle travi del tetto che era addossato (ma non in aderenza quanto piuttosto proprio in appoggio) a detto muro a costituire una costruzione riparata e conclusa sulla proprietà D'Annibale (ora "Il Giardino di Via del Vescovado s.r.l.").

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la costruzione a confine prevista dal PRG Vigente e successivamente quella prevista dalla Variante al PRG P.O., di cui la presente relazione è parte integrante, non possano mai essere considerate men che legittime.

Allo scopo di rendere l'area di Via del Vescovado-Piazza Paul Harris un vero giardino contemporaneo dove la residenza e la piazza dialoghino in maniera più efficace con il pregiato contesto si propone pertanto, come detto, di collegare la Variante oggetto della presente richiesta ad una Convenzione, da stipularsi tra il Comune di Terni e la proprietà dell'area edificabile, che preveda la riqualificazione totale di quanto vandalizzato (aiuole, muretti, pavimentazione, illuminazione), il ripristino della fontana donata dal Rotary Club di Terni e delle zone a verde pubblico già cedute al Comune con la realizzazione di quelle previste dal PRG, l'apertura del passaggio pedonale che connetta la Via Roma alla Via del Vescovado, la demolizione del fabbricato indicato in planimetria con la lettera A.

Nella piazza Paul Harris sarà possibile incontrarsi, conversare, sedere, godere di aree di connessione Wi-Fi gratuite in uno scenario architettonicamente stimolante ottenuto

dal contrasto fra le architetture del passato e il linguaggio contemporaneo del nuovo edificio, della nuova pavimentazione, degli arredi urbani e dell'illuminazione.

L'orientamento progettuale mira a realizzare un edifico informato ai più moderni criteri di bioarchitettura e quanto più energicamente efficiente possibile in ordine al conseguimento della certificazione in Classe A.

L'intervento sarà comunque realizzato secondo le prescrizioni contenute nelle NTA del centro storico relative al piano di recupero n. 15, ossia nel rispetto del filo fisso su via del Vescovado determinato dalla prosecuzione del fronte dell'edificio esistente situato sul lotto adiacente, il quale determinerà anche l'altezza massima realizzabile del nuovo edificio pari a ml. 9,30 nel caso di realizzazione del nuovo edificio con copertura piana o l'altezza massima della linea di colmo nel caso di realizzazione con copertura a falde inclinate.

Essendo l'intervento in Variante da realizzarsi su solaio preesistente, si richiede la deroga alla permeabilità dei suoli così come previsto all'art. 10 c.4 della L.R. 17/2008.

Si precisa che la società Il Giardino di Via del Vescovado s.r.l. è legittimata a proporre la presente richiesta di Variante su tutta la superficie del Piano Attuativo e che la medesima società, avendo in passato realizzato i box auto presenti ai due piani interrati sottostanti il sedime previsto in Variante al PRG P.O. per la nuova edificazione, ha provveduto a farsi lasciare la più ampia liberatoria dalle proprietà dei box per interventi di qualsiasi carattere che venissero in futuro realizzati sul solaio di copertura dei box (riservandosi anche la possibilità di interventi nelle medesime unità immobiliari per il passaggio di reti impiantistiche e quant'altro).

Più in dettaglio si riporta la dicitura apposta su tutti i contratti di compravendita stipulati a tutt'oggi: “La società venditrice si riserva per sé, suoi successori, aventi causa a qualsiasi titolo:

-La comunione dei muri e l'appoggio agli stessi, nonché il diritto di costruire al di sopra della copertura dei vani garages, nonché il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche di luce e di vedute, di condutture, nelle parti di uso comune e non comune del complesso edilizio di cui è porzione quanto compravenduto con questo atto.

-Il diritto di stipulare convenzioni di confine, di distanza, di apportare modifiche alle unità immobiliari, previe le prescritte autorizzazioni comunali, per renderle eventualmente conformi alle disposizioni di legge o a regolamenti o a quanto altro necessario per ottemperare prescrizioni, indicazioni, convenzioni con il Comune di Terni e qualsiasi Autorità Amministrativa.

-Il diritto di apportare al progetto approvato tutte le varianti che, a suo insindacabile giudizio, riterrà opportune e necessarie anche in relazione all'altezza ed alla profondità del

complesso edilizio di cui è porzione quanto compravenduto.
-Il diritto di costituire servitù di passaggio per le condutture di uso comune e non comune."

Per quanto riguarda la dotazione di standard territoriali e funzionali minimi relativi agli insediamenti residenziali, come previsto da normativa di riferimento, non è previsto il reperimento di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali ovvero di aree da destinare a parcheggio poiché trattasi di interventi da eseguire in centro storico, pertanto non ricorre il caso di applicazione ai sensi dell'art. 11, comma 6 del R.R. n. 7/2010.

La dotazione di parcheggi privati pertinenziali, come quantificata nell'elaborato grafico di progetto allegato alla presente, prevede il reperimento delle aree da destinare a parcheggio nell'interrato, la cui individuazione sarà demandata in sede di presentazione di richiesta del permesso di costruire.

La proprietà Il Progettista