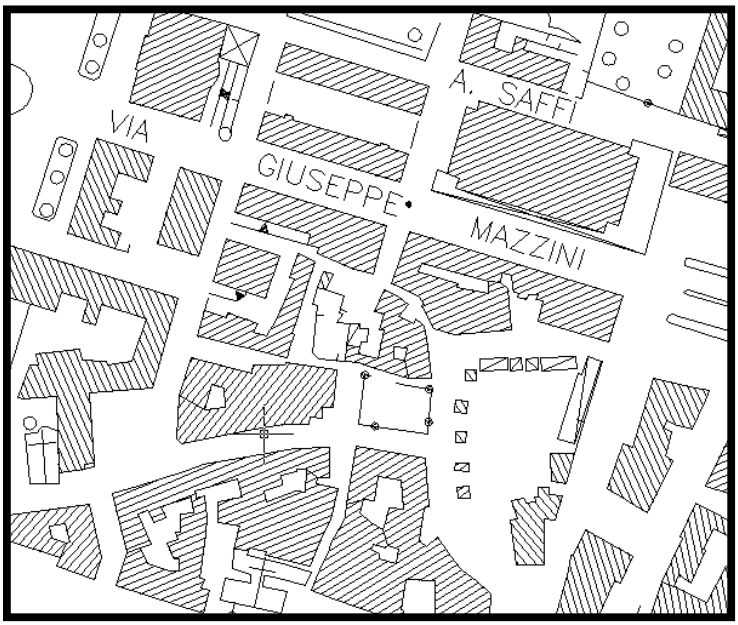
C O M U N E
D I T E R N I

D I R E Z I O N E - U R B A N I S T I C A - Q U A L I T A' U R B A N A
UNITA' ORGANIZZATIVA - COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO PRG - PIANIFICAZIONE

03-PA-033

AMBITO TRA LARGO CAIROLI – VIA MAZZINI – VIA ANGELONI - VIA DELLE PORTELLE



Adozione: Delibera di G.C. n. 195 del 17.06.2015		Approvazione: Delibera di G.C. n.316 del 13.10.2015

RELAZIONE PAESAGGISTICA	DATA: Maggio 2015
	SCALA:
	FILE:

PROGETTISTI

ARCH. CARLA COMELLO
ARCH. MAURO CINTI

COLLABORATORI

ARCH. ANTONIO AINO

COMUNE DI TERNI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. RICHIEDENTE: □ **Ente**

Comune di Terni

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Tipologicamente si tratta di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell' art. 53 della LR 1/2015 . All'interno del perimetro di piano sono individuate tre UMI distinte come 1, 2, 3 che sostanzialmente prevedono nuova edificazione, un intervento di completamento con aumento di cubatura, ed un PA individuato come BV(1), già approvato con D.C.C. n.48 dell'11.10.2004. Gli interventi ammessi sono costituiti da:

a) UMI 1 (all'interno della quale sono contenuti gli immobili soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/04)
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale, direzionale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc 3.500
ALTEZZA: max 4 piani f.t. – H max = m.9,95
PRESCRIZIONI:
Restauro della Torre medievale secondo quanto prescritto dall'art. 29 D.Lgs 42/04 con l'eventuale ripristino tipologico della fase recente architettonicamente compiuta, con l'inserimento di nuovi materiali e strutture.
Ricostruzione dell'edificazione preesistente agli eventi bellici (H max = m. 9.95) con obbligo di mantenere i relativi allineamenti su vico Possenti, conformemente al parere emesso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria Prot. 20919 del 08/10/2013;
Possibilità di ripristinare gli allineamenti dei volumi edilizi sul fronte angolo via Possenti.
Conservazione delle volumetrie esistenti sulle partic. 150-151 con intervento consentito fino alla "ristrutturazione edilizia";
Realizzazione del tratto parzialmente coperto del percorso pedonale pubblico che collega via Mazzini con via Angeloni;
Obbligo di sistemazione delle aree pubbliche di vico Possenti, circostanti il comparto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Tale procedura sarà regolata da apposita convenzione accessiva.

b) UMI 2
INCREMENTO VOLUMETRICO MASSIMO RISPETTO ALL'ESISTENTE: mc. 1.000;
ALTEZZA MASSIMA 3 piani ft + portici e negozi;
DESTINAZIONE D'USO : Residenziale, Commerciale, Direzionale;
PRESCRIZIONI:
Parcheggi privati: Nel rispetto delle normative vigenti è possibile ricavare le superfici da destinare a parcheggi nei piani interrati estesi all'intera superficie della UMI;
La porzione di viabilità inclusa nella UMI dovrà essere sistemata (n. 2 nella TAV 4), nell'ambito dell'intervento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e ceduta gratuitamente alla A.C.. Tale procedura sarà regolata da apposita convenzione accessiva.

c). UMI 3
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale, direzionale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc 2.500
ALTEZZA: MAX: 3 piani ft+portici e negozi
PRESCRIZIONI:
Nuova edificazione(H max = m. 12.50) con obbligo di ripristinare i relativi allineamenti su via Fratelli Cairoli e su via Angeloni, con possibilità di realizzare piani interrati, nei limiti di legge, all'interno della particella;
La porzione di viabilità inclusa nella UMI dovrà essere sistemata, nell'ambito dell'intervento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e per la parte di proprietà privata non interessata da fabbricati interrati ceduta gratuitamente alla A.C.. Tale procedura sarà regolata da apposita convenzione accessiva.

d) COMPLETAMENTO CON AUMENTO DI CUBATURA

1. L'ambito individua il sedime di fabbricati esistenti per i quali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura (vedi TAV 4). L'obiettivo è di riqualificare i retri degli edifici attraverso la loro ridefinizione compositiva senza aumento del numero di piani, eliminando le superfetazioni,.
2. L' entità dell'ampliamento è pari a 600 mc.

3. OPERA CORRELATA A:

□ **edificio**
□ **area di pertinenza o intorno dell'edificio**
□ **strade, corsi d'acqua**

Il Pa comprende un isolato di circa 7500 mq. E' compreso nell'ambito della perimetrazione del centro storico, definito nelle NTA del PRG OP all'art.137 come zona A#Bb che individua parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO: □ **permanente fisso**

L'intervento prevede la costruzione di nuovi edifici, il restauro delle emergenze architettoniche (Torre medioevale) e il recupero e la riqualificazione di alcuni edifici e delle aree pubbliche e private.

5a. DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA INTERESSATA.

□ **residenziale**
□ **commerciale**
□ **direzionale**

La destinazione d'uso principale nell'area interessata dal Piano Attuativo, è quella residenziale a cui sono associate destinazioni commerciali e direzionali.

5b. USO ATTUALE DEL SUOLO: □ **urbano**

Nel perimetro di PA la struttura del tessuto urbano, ormai storicizzato, è interrotta dalla presenza di vuoti urbani, che rappresentano parti del Piano di Ricostruzione postbellico rimaste inattuate, di dimensione pari anche ad un isolato. L'uso principale è quello residenziale, a cui seguono quelli commerciale e direzionale.

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

□ **centro storico**
□ **area urbana**

L'immagine attuale di questa porzione centralissima di città è estremamente disomogenea.
Infatti, mentre i fabbricati che si affacciano lungo via delle Portelle e via Mazzini (tutti ricostruiti nel dopoguerra anche se in periodi diversi) presentano caratteristiche sostanzialmente coerenti, date da un controllo dignitoso del disegno dei prospetti, rispettato anche negli interventi di manutenzione che si sono succeduti nel tempo, percorrendo via Angeloni, in prossimità di largo Cairoli si nota, sui prospetti dei fabbricati posti al lato sinistro della strada, un progressivo degrado mimetizzato dalla presenza di una vivace vita commerciale al piano terra.
Ad esclusione del fabbricato d'angolo fra via Angeloni e via delle Portelle, si nota che i piani residenziali degli edifici aventi il retro su vico Possenti, sono pressoché disabitati e in cattivo stato di manutenzione, con le murature dei fabbricati privi di intonaco, realizzate con i materiali poveri e di recupero della ricostruzione postbellica.
In particolare appare evidentemente "non risolto" il tessuto edilizio posto sull'angolo interno di via Possenti, dove si nota la dissonanza fra i fabbricati alti due piani che prospettano sulla strada (evidente relitto di un tessuto urbano prebellico) e i retri dei fabbricati alti cinque piani che si affacciano su via Angeloni e via delle Portelle.

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.

□ **piana valliva**

Morfologicamente il sito si inserisce all'interno della pianura alluvionale sulla destra idrografica del fiume Nera. La pianura alluvionale costituisce il risultato dell'evoluzione fluvio – lacustre del bacino lacustre tiberino, struttura formatasi per lo sprofondamento calcareo-marnoso durante le vicissitudini tettoniche subite dalla zona. L' andamento topografico dell'area strettamente in esame e di quella circostante è conseguentemente tabulare. Attualmente sui sedimenti geologicamente recenti dell'antico lago, affiorano quelli attuali, alluvionali del Nera e degli affluenti. Trattasi principalmente di limi e sabbie avana chiaro soprastanti sedimenti piu grossolani quali ghiaie e sabbie. Superficialmente oltre a terreno di riporto possono esistere delle coperture argillose a spessore variabile e spesso organiche non rinvenute nell'area strettamente in esame. La coltre alluvionale poggia verso il basso su un potente bed–rock argilloso di elevata consistenza.

8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO.

L'area così come definita dal perimetro di PA è compresa in un ambito urbano compreso fra via Delle Portelle, via Cairoli, vico Possenti e via Angeloni.

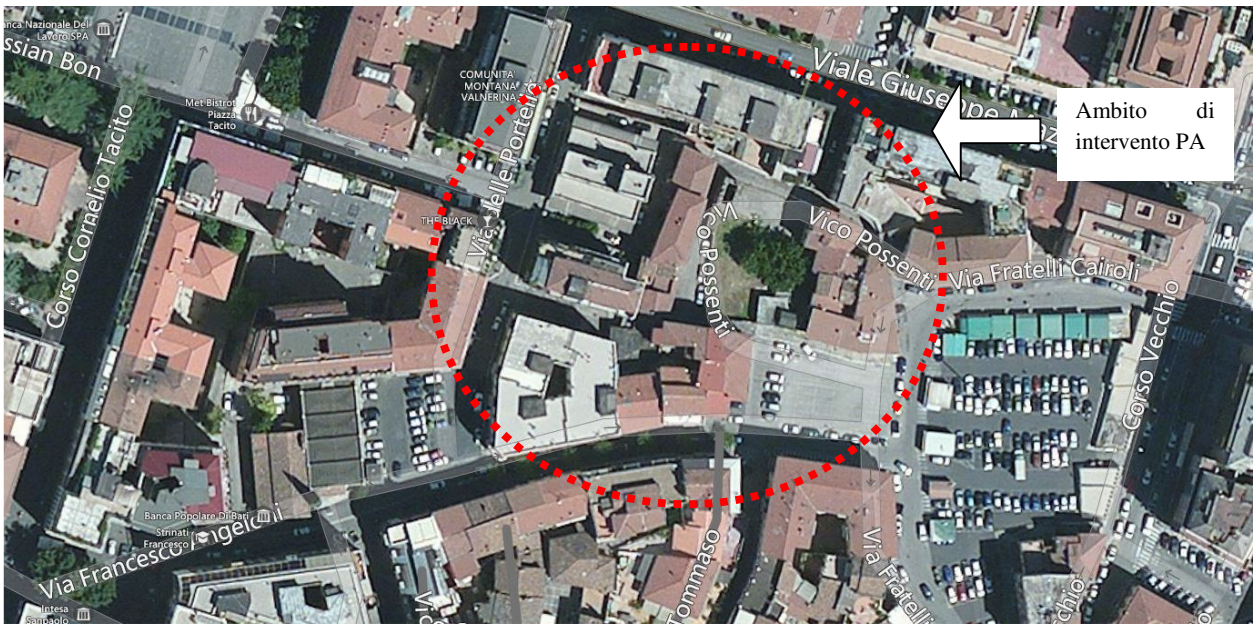
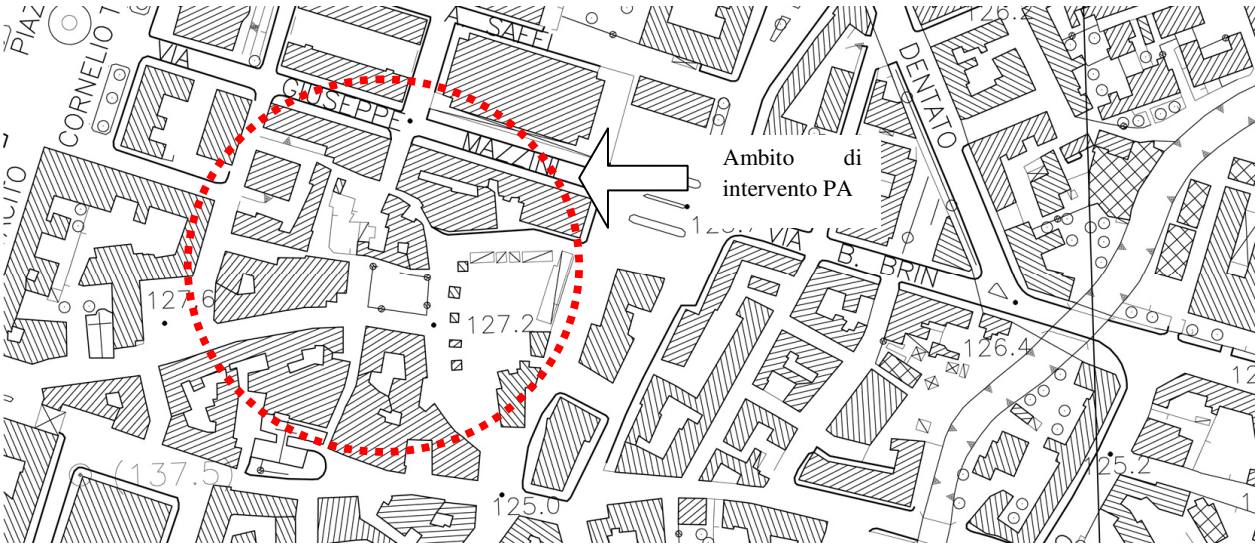
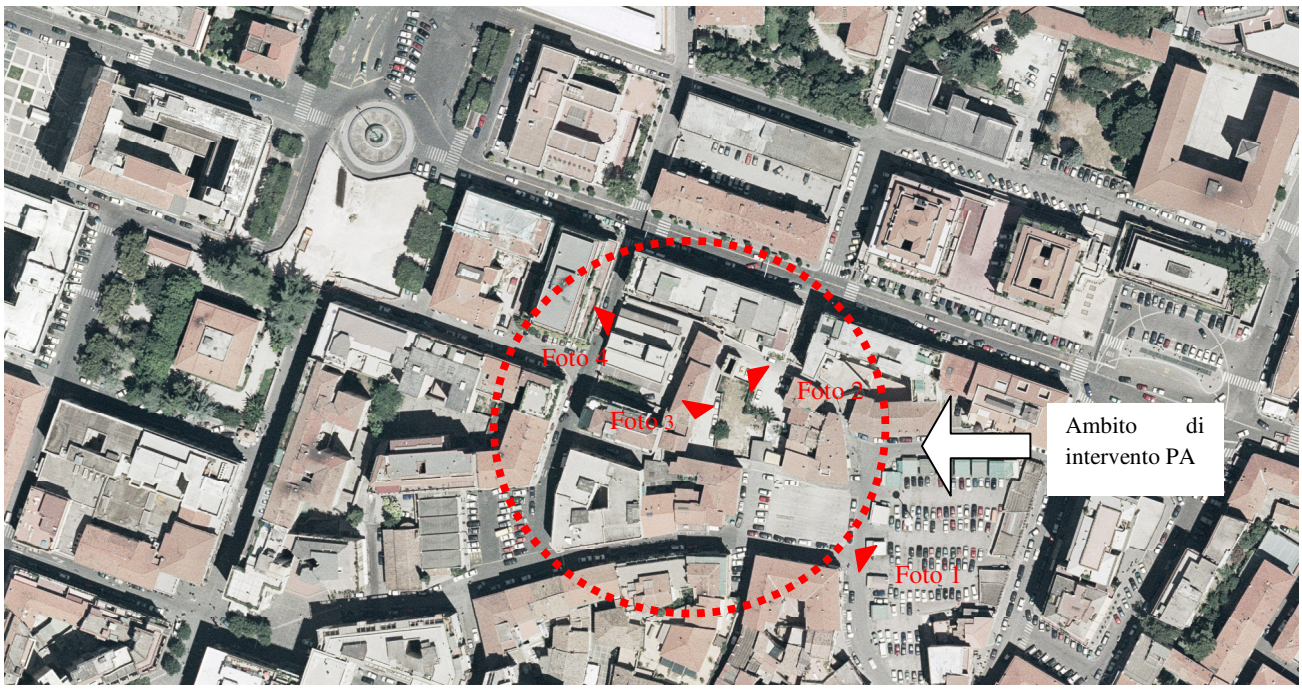


Foto aerea dell'ambito di intervento con indicazione del nominativo delle vie

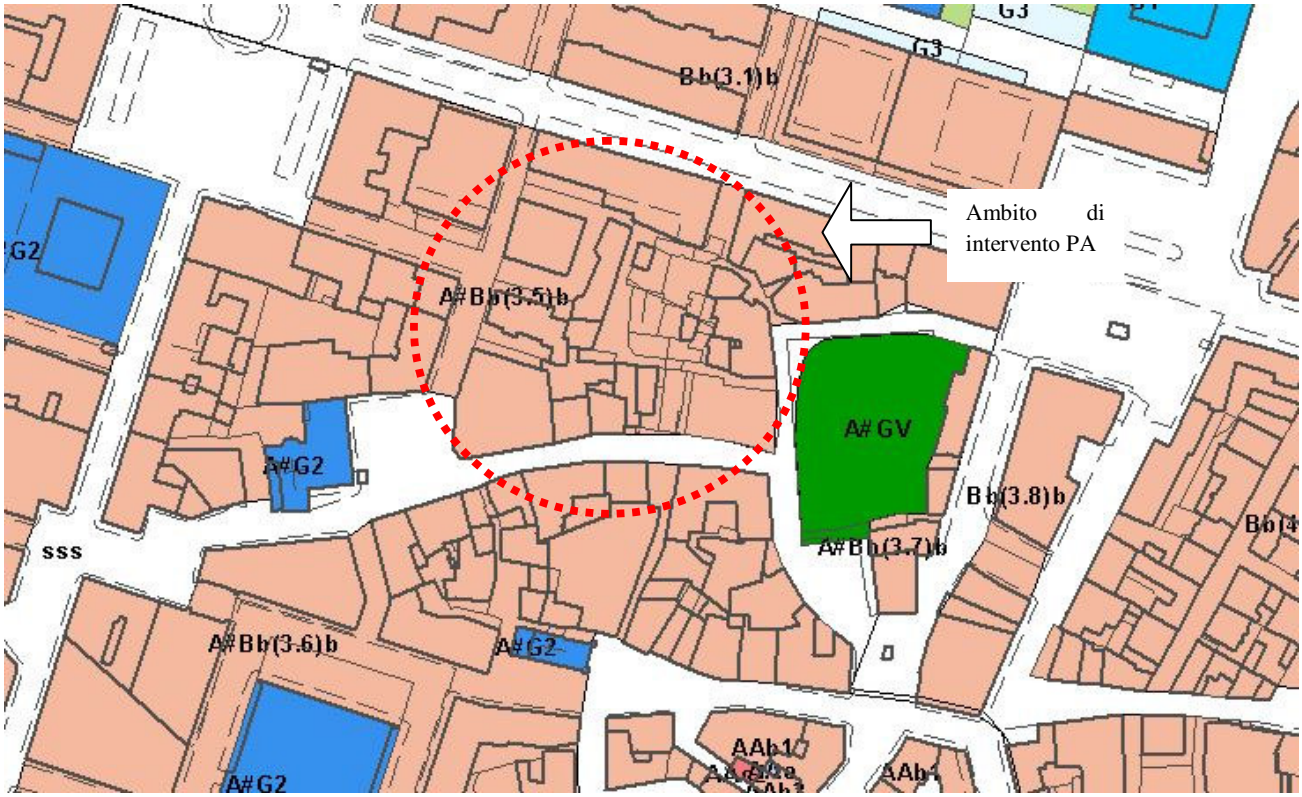


Estratto CTR scala 1:2000

Estratto IGM scala 1:10.000



Ortofoto dell'ambito di intervento con individuazione dei punti di ripresa fotografica



Estratto PRG

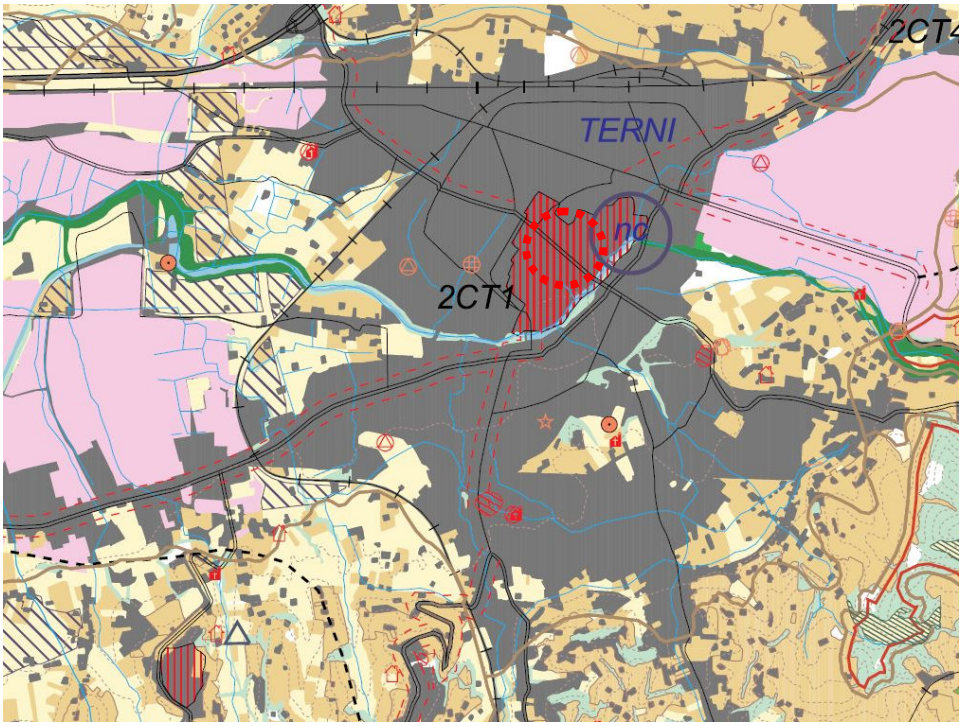
OP-**Art.137** *Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.))*

1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate.
2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97)
3. Le percentuali ammesse sono le seguenti:
INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d).
Processo di attuazione
4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite
Piani Attuativi di iniziativa pubblica.
Intervento edilizio diretto
5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978.
5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano.
5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi.
5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione.
5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1.
5.5 Per quanto riguarda gli interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2.
5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari.
5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati:
Piano A.ttuativo BV(1)
DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552
ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi
PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione
Piano A.ttuativo BV(2)

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale
QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700
ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico
PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale
OMISSIS
Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo.
OMISSIS
7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:
7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano:
1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380);
2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2)
3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi att. 3 DPR n.380/2001);
4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4);
5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5);
6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6);
7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali.
7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989).
7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa;
- l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso;
- negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra;
- negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti.
- 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività ommerciali di L.go manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto – L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.

Estratto PTCP



Ambito di intervento PA

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1 Incrocio via Angeloni via Cairoli

Foto 2 Vico Possenti – Torre Medioevale

Foto 3 Facciata edificio su Vico Possenti

Foto 4 Retro edificio su Via delle Portelle

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (Artt. 136 – 141 – 157 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.): □ **cose immobili**

Torre Medioevale e area di pertinenza. Catasto Terreni: fg 117 part.lle 155-148-762-760-759

Torre Medioevale Catasto Fabbricati fg 117 part.lla 155

Provvedimento Ministeriale del 9 luglio 2013

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'immobile sottoposto a tutela è situato in Vico Possenti, ed è costituito da una torre medioevale e dalla sua area di pertinenza. Lo stato attuale dell'immobile risulta piuttosto fatiscente. La presenza di lesioni minano la stabilità strutturale dell'edificio, aggredito anche da piante infestanti. L'area di pertinenza è in parte provvisoriamente recintata e in parte utilizzata impropriamente come parcheggio spontaneo.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA.

L'intervento nel suo complesso si propone di ricucire il tessuto di una parte di città, a seguito degli eventi bellici della Seconda Guerra Mondiale, e che nonostante gli ormai settanta anni dalla fine del conflitto, ha visto il suo permanere, rappresentato da questo vuoto con l'emergenza architettonica della torre medioevale, divenendo nel tempo, accanto alla città postbellica, un elemento di degrado. Attraverso l'indicazione del mantenimento di alcuni allineamenti stradali, riconosciti invarianti sia nella città storica che in quella postbellica, e l'assegnazione di una cubatura ed altezza max finalizzati alla ricostruzione dell' isolato distrutto, si è riproposto un modello di città compatibile con la città storicizzata esistente e rispettosa della città storica.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.

Gli effetti previsti attraverso la ricostruzione di questo isolato è la ricuciture del tessuto storico della città, e la riqualificazione e recupero di una zona che l'incuria nel tempo ha portato al degrado architettonico ed igienico sanitario.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La mitigazione dell'impatto dell'intervento, a livello urbanistico è rappresentata dalla definizione di parametri urbanistici tali da garantire una cubatura adeguata ed un'altezza dei fabbricati compatibile con quelli circostanti. Per quanto riguarda l'uso dei materiali e il disegno planimetrico sarà demandato al progetto architettonico esecutivo che il soggetto attuatote sottoporrà all'approvazione della Soprintendenza.