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 paesaggistica

DATA: sett/2015

SCALA:

FILE:

FINALITÀ

La presente proposta di Piano attuativo è relativa ad un'area definita nel PRG "Zona B di verde urbano A, BA, sita in località Colle dell'Oro contornata a Nord da via Ottorino Respighi attraversata da via G.B. Gigli e da Strada Santa Maria la Rocca a Terni.

RIFERIMENTI CATASTALE Foglio 84

Particelle: 112, 113, 509, 512,949/parte, 1163, 1165, 1168, 621, 646, 647, 115, 1116, 1115, 1508, 624, 623, 643, 648, 691, 1164, 663, 650, 645, 653, 622, 651, 652,947/parte, 625, 644, 123, 649, 1066, 1667, 620, 1521, 1522, 1523, 1524, 35, 37, 1527, 1509, 119, 950, 952, 630, 993, 948, 657, 402, 409, 39, 403, 404, 411, 412, 1624, 661, 938, 1180, 1182, 406, 1075, 1076, 1078, 658, 439, 440, 659/p., 574, 575, 576, 577, 578, 441/p., 1489, 716, 1487, 553, 124, 570, 578, 1496, 1497, 1498, 1500, 128.

PLANIMETRIA CATASTALE

La destinazione d'uso prevista dal PRG è esclusivamente residenziale e la modalità di attuazione del piano prevede l'approvazione di un piano attuativo. Il presente progetto è volto quindi, all'approvazione del Piano attuativo.

I contenuti della relazione paesaggistica qui definiti costituiscono la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
La Relazione paesaggistica contiene gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

CRITERI ADOTTATI

La presente relazione paesaggistica, con la documentazione allegata, darà conto sia dello stato dei luoghi, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare lo stato dei luoghi dopo l'intervento.
A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;

- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;

- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;

- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

Conterrà anche tutti gli elementi utili per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizione contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;

- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente relazione è stata redatta consultando normative comunitarie, nazionali e regionali di seguito elencate:

A- Normativa Comunitaria

CONVENZIONE EUROPEA DEL PAESAGGIO
ratificata con legge 2.1.2006 n. 14

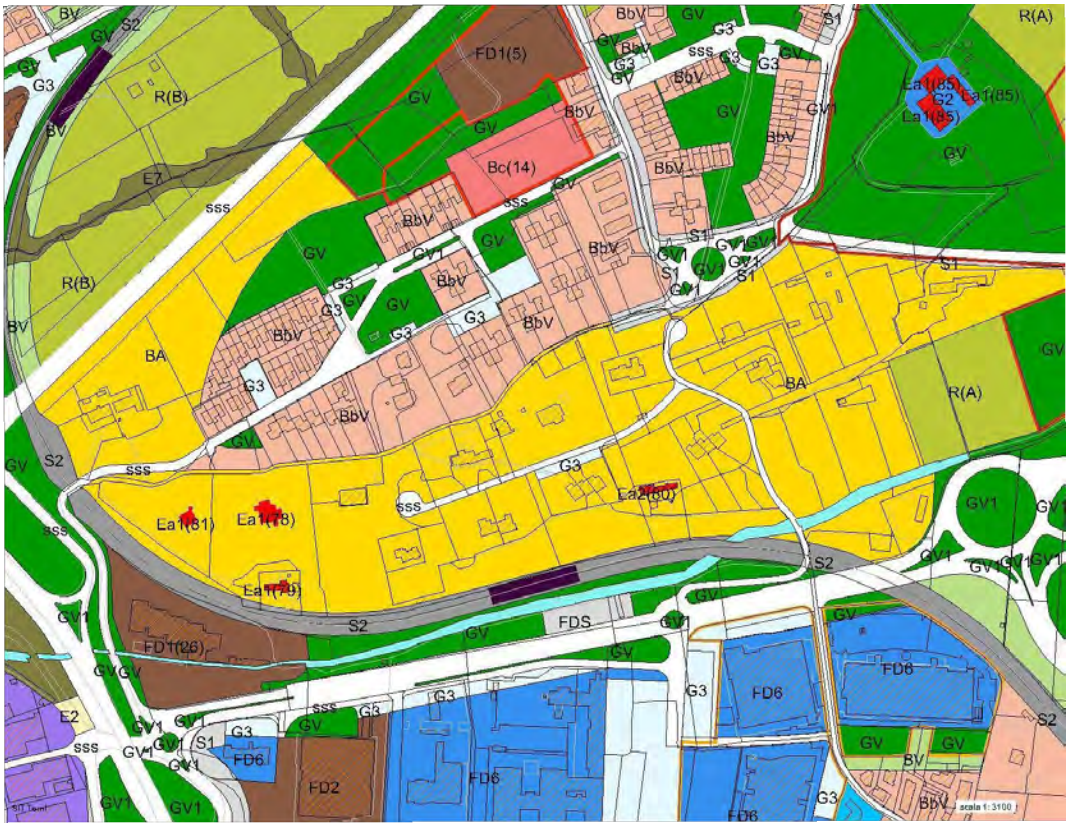
B- Normativa nazionale

-L.1497 /39 “Protezione bellezze naturali”
-DPCM/88 “ Norme tecniche per la redazione degli studi di impatti ambientale” e s.m.e i.
-D.lgs. 42/2004 “ Codice dei beni culturali e del Paesaggio”
-DPCM 12/12/2005 “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’art. 146 comma 3 Codice dei beni culturali e del Paesaggio”
-D.Lgs.156/2006 “Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 42/2004 in relazione al paesaggio

C- Normativa regionale, provinciale e comunale

- LR 11/98 “ Norme in materia di impatto ambientale “e s.m.e i.
- LR 27/2000 “PUT”
- PTCP approvato con atto del CP N° 150
- DGR n.° 2003/2005 “ Approvazione del progetto di rete ecologica della Regione Umbria (RERU)
- DGR n° 674/2006 “Atto di indirizzo per la disciplina delle modalità relative ai movimenti del terreno”
- PRG approvato con Del. CC N° 307 del 15.12.2008
- L.R. 1/2015 Testo unico del territorio e materie correlate
- R.R. 2/2015 Norme regolamentari attuative della L.R. 1/2015

INQUADRAMENTO URBANISTICO



P.R.G.

Le indicazioni urbanistiche vigenti riportano, per la zona interessata, il rispetto degli articoli 63 e 98 e 128 che riportiamo interamente:

OP-**Art.63** *Zone B - verde urbano A (BA)*

1. Le zone B di verde urbano A, BA, sono comprensori 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; in essi le caratteristiche ambientali di pregio hanno determinato la scelta di un indice che consenta esclusivamente piccoli ampliamenti o completamenti con modalità estensive .
2. In tali zone l'indice IF è 0.2 mc/mq.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti si rinvia all'art. 101 e per le nuove edificazioni all'art. 102
4. L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto ad esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui al DLgs.42/2004, che sono attuate tramite PA che dovrà salvaguardare la presenza di elementi paesaggistici, quali gli oliveti, i filari e gli elementi arborei. Il Consiglio Comunale individua, sulla base di caratteristiche di particolare pregio ambientale e/o eventuale carenza di servizi e infrastrutture, le zone BA per le quali l'attuazione deve avvenire tramite PA.
5. Per le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle inerenti le zone agricole, e per le modalità di intervento si rinvia all'art. 55 ed in generale al Titolo I, Capo 1° e 3° delle presenti norme.
6. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art. 11 fino alla lettera e).
7. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, rimangono vincolati ai fabbricati realizzati i terreni già utilizzati o comunque asserviti per una superficie fino a 5.000 mq.

OP-**Art.98** *Zone E – edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale*

1. Ai sensi dell'art.33 comma 5 della L.R. n. 11/2005, *nelle tavole A* sono stati individuati gli edifici sparsi nelle parti del territorio definito spazio *rurale* costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale.
2. Per ogni edificio oggetto di censimento è stata elaborata una scheda analitica informativa di individuazione e descrizione.
3. Gli immobili censiti sono stati suddivisi in 4 tipi:

1) ville	Ea1(n)
2) fabbricati rurali	Ea2(n)
3) chiese	Ea3(n)
4) complesso di edifici	Ea4(n)

4. A questi si aggiungono tutte le torri del sistema difensivo storico che, pur non individuate in cartografia, sono comunque da considerarsi beni culturali.
5. Sugli immobili di cui al comma 3 e per le torri del comma 4, sono consentite, con intervento edilizio diretto, le categorie d'intervento previste nel primo periodo del c.4 dell'art.35 della L.R. n. 11/2005 e più precisamente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna, purché non ne pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche.
6. Per le tipologie denominate fabbricati rurali e complesso di edifici sono inoltre ammessi, tramite redazione di Piano Attuativo, gli interventi di cui al secondo ed al terzo periodo del c.4 dell'art.35 della L.R. n. 11/2005; il Piano attuativo deve motivare gli interventi proposti nell'ambito di quelli ammessi con opportune relazioni e con grafici che abbiano come base il rilievo scientifico degli edifici e la corografia dell'area ad essi circostante.
7. Per le prescrizioni relative alle modalità di intervento, si rinvia al successivo art.101

OP-**Art.128** *Zone S viabilità e piazze, parcheggi, percorsi e sentieri, viabilità lacustre e fluviale (S, G3, S1 e GV1)*

1. Le aree destinate alla viabilità sono relative a:
   a) strade, piazze, larghi, piazzole di ritorno (S)
   b) nodi stradali (S)
   c) parcheggi aggiuntivi (G3)
   d) zone di rispetto (S1 e GV1).
2. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera; in ogni caso tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del DLgs n. 285/1992 e relativo regolamento DPR n.495/1992 e della LR n. 46/1997. Nelle zone E l'Amministrazione comunale può realizzare viabilità e percorsi naturalistici previa approvazione del progetto di opera pubblica da parte del Consiglio Comunale.
3. Per la classificazione delle strade e relative zone di rispetto si rinvia all'art. 29.
4. Nei centri storici e nelle aree adiacenti,.....i
5. Nel piano sono distinte le fasce di rispetto tra S1 che sono zone di rispetto individuate esclusivamente per la viabilità di progetto o laddove sia necessario mantenere la facoltà di ampliare viabilità ritenuta insufficiente, e GV1 denominato verde spartitraffico costituito da aree verdi inerbite o diversamente piantumate, esistenti o di progetto, a protezione della sede stradale, di consistenza tale da costituire elemento di abbattimento dell'inquinamento da traffico ed in generale di mitigazione degli agenti inquinanti.
6. Nei centri storici e nelle aree a verde pubblico.....
7. Le strade private, ad eccezione di quelle aventi larghezza non superiore a metri 1,80, di seguito denominate viali, vengono considerate alla stregua delle strade pubbliche, sia per la definizione delle loro caratteristiche tecniche, sia per quanto si riferisce alla fabbricabilità delle aree limitrofe in relazione alla distanza dell'asse stradale.....
8. Le aree con destinazione G3 di uso comune condominiale possono essere private di uso pubblico.
9. Per i percorsi e i sentieri nella zona di Piediluco, ….....

ELEMENTI
PAESAGGISTICI

L'AMBIENTE ED IL PAESAGGIO

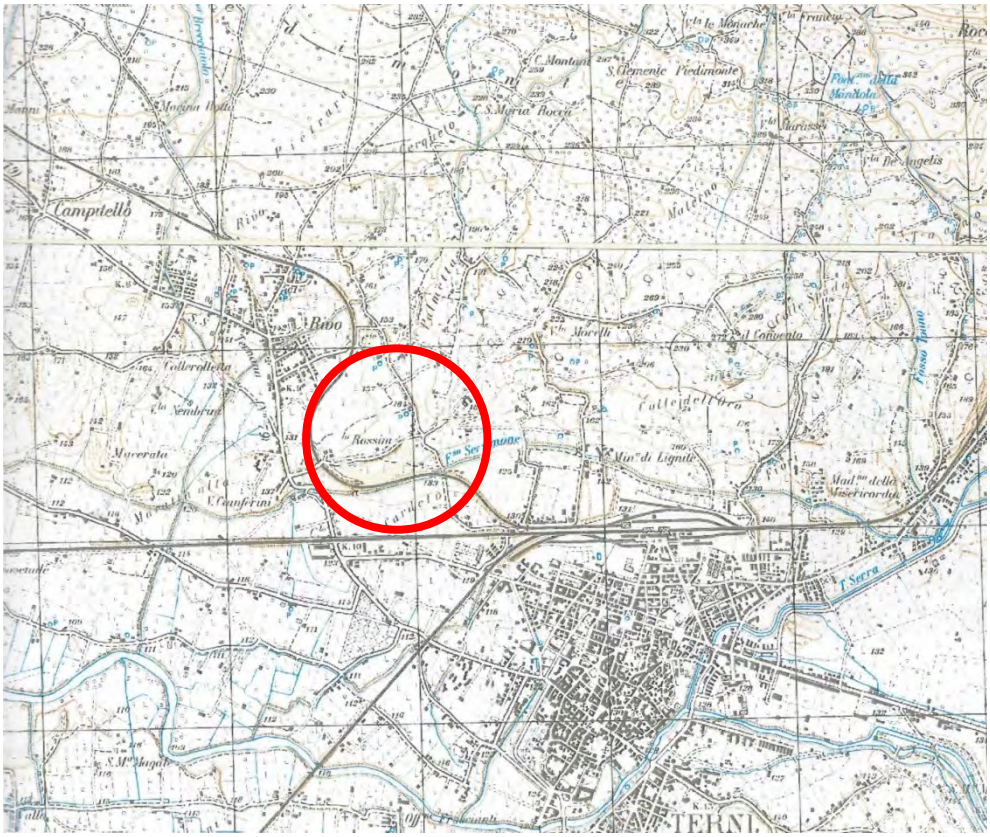
La collina di Colle dell'Oro ha origini geologiche chiare essa è formata da una serie di strati pliocenici e quaternari, con la presenza di un importante formazione lignitifera, in cui si alternano banchi di lignite e banchi di argilla e sabbia. Tale formazione alluvionale ha comportato la nascita di una collina che parallelamente ai rilievi montuosi, si è frapposta fra questi e la conca sottostante.
Tale conformazione lineare e l'ottimo soleggiamento hanno sempre connotato le qualità agricole e climatiche della zona al punto di costituire per la città il luogo storico delle residenze gentilizie di campagna, che trovavano in questa zona condizioni ideali soprattutto per i mesi invernali lontano dalle nebbie di fondo valle.
La vegetazione preminente è l'uliveto, la roverella, il leccio e la quercia, troviamo alcuni piccoli vigneti solo nelle parti con il maggior soleggiamento.
Dal punto di vista edilizio la zona ha visto, fino al XIX secolo, solo alcune realizzazioni di conventi e residenze patrizie delle famiglie gentilizie cittadine. Il Convento dei Frati Minori è forse l'edificio di maggior rilevo che ha ospitato nel corso dei secoli varie utilizzazioni pubbliche. Le ville, Spada, Manassei, Bianchini,sono edifici di minore qualità architettonica ma di notevole dignità formale. L'edificio che possiede sicuramente la maggiore chiarezza compositiva è Villa Palma con il suo impianto cinquecentesco che anche se in condizione di degrado è avanzatissima, si impone visivamente nello sky-line di Colle dell'Oro.
Di particolare interesse risultano essere le recenti realizzazioni edilizie progettate dall'Arch. Mario Ridolfi concentrate nella parte più vicina al cavalcavia di Ponte Le Cave. Tali edifici declinano perfettamente la lettura storica locale con i materiali di uso tradizionale e la raffinata qualità compositiva degli alzati e delle coperture.
Le altre realizzazioni residenziali degli anni 70 hanno prevalente destinazione residenziale e tolti alcuni nuclei edificatori compatti, hanno prevalente aspetto di case unifamiliari con giardino circostante. L'impatto visivo di tali edifici risulta abbastanza contenuto in quanto gli edifici sono prevalentemente alti non più di 6 metri e la vegetazione circostante ne nasconde quasi completamente la presenza.

ELEMENTI
PAESAGGISTICI

INQUADRAMENTO AMBIENTALE

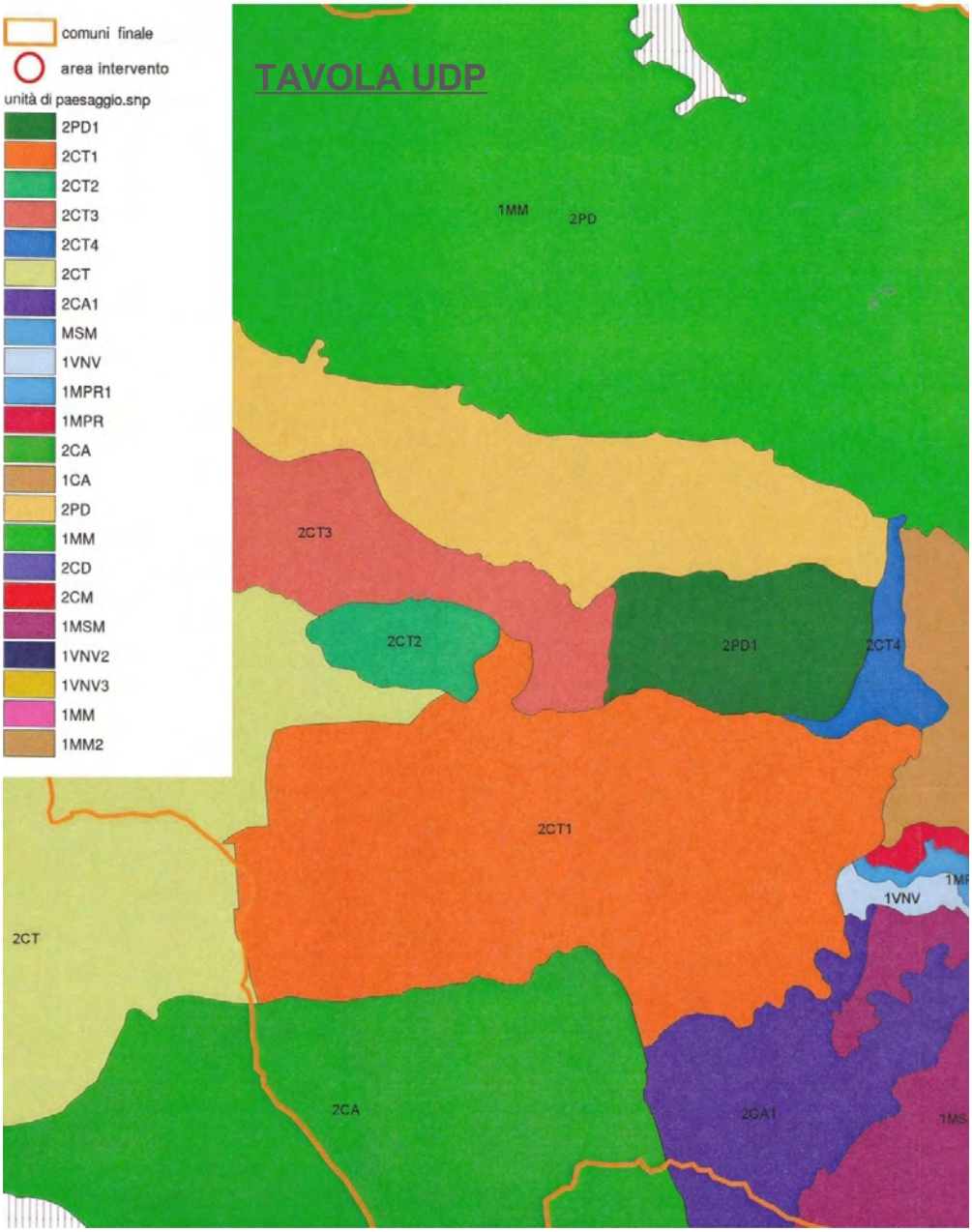
L’area risulta completamente adagiata lungo il versante sud della collina di Colle dell'Oro a partire dal limite della ferrovia che costeggia l'edificazione cittadina.
La viabilità interna composta da via Strada Santa Maria la Rocca divide trasversalmente in due parti l'area d'intervento, costituendo la spina di penetrazione principale. A Nord l'area è delimitata dalla via Ottorino Respighi che salendo da Ponte Le Cave, percorre quasi interamente il crinale della collina.
Il tracciato della Ferrovia Centrale Umbra, che delimita l’area nel lato Sud ed Ovest, partendo dalla piccola stazione di recente realizzazione si infila rapidamente nel terreno formando una profonda trincea, ed alle spalle dell'Hotel Garden risulta già completamente nascosta da una ampia trincea .Nel lato sud, l’area confina con l'edificazione polifunzionale di via Bramante.
L'unico edificio di rilevanza storica è quello sito all'interno della proprietà Betti e risulta composto da una doppia torretta legata da un corpo centrale più basso. In adiacenza troviamo una residenza con carattere più elementare quasi rurale che ne delimita il piccolo spazio antistante.
Attualmente la casa e il giardino che la circondava è completamente abbandonata e l’incuria del tempo ne ha causato il crollo quasi completo delle coperture principali. Il resto dell'area d'intervento vede la realizzazione di edifici residenziali prevalentemente a due piani con giardini privati recinteti ed una quasi completa saturazione degli spazi disponibili. La vegetazione prevalente è l'ulivo con qualche piccola parte destinata a vigneto mentre le parti più vicine alle residenze vedono esclusivamente una piantumazione da giardino con alberi di vario tipo.
Il carattere medio edilizio è quello delle realizzazioni residenziali degli anni 80 e 90 con uso prevalente di edifici intonacati, mentre alcuni risultano rivestiti di pietra sponga listata con elementi in laterizio che si uniforma principalmente alle scelte locali ed al lessico ridolfiano così importante per la città di Terni.

PLANIMETRIA IGM



L'UNITÀ DI PAESAGGIO

L'area di intervento, all'interno del PTCP, ricade nella Sub Unità di paesaggio (UDP) : 2CT3, ovvero l'area collinare a media e-bassa acclività denominata Rivo Campitello Gabelletta posta al bordo nord occidentale dell'estesa area di natura alluvionale del fiume Nera caratterizzante la conca Ternana. Rispetto alla suddetta UDP, l'area si colloca al margine inferiore sinistro, a confine con l'Unità di Paesaggio della citta (2CT1). Quest'area ha una funzione importante di compensazione tra l'area seminaturale e quella ad alta presenza antropica (Città).



ASPETTO GEOMORFOLOGICO.

L'area oggetto di studio si trova nella fascia collinare che borda a Sud i Monti Martani in un versante a media pendenza, esposta a Sud.
Lo stesso nel tempo, ha seguito della costruzione di edifici residenziali ha subito piccole modifiche per regolarizzare le pendenze raccordando le strutture con piccoli terrazzamenti delimitati da muri in cls o a secco. Nell'area del Piano Attutivo come si evince,dalle cartografie geomorfologiche e d'idoneità alla destinazione urbanistica, è stata cartografata, nella parte più a nord dell'area, una piccola frana di scivolamento quiescente che attualmente è sede di un impianto intensivo di olivi. L'area dell'intervento è geomorfologicamente e strutturalmente stabile, non essendo stati rilevati disturbi nell'area circostante che ospita manufatti di di remota e recente costruzione mantenuti in perfetto stato di conservazione statica; pertanto essa risulta idonea allo scopo in oggetto.

ASPETTO USO DEL SUOLO

Nella sub unità di paesaggio, tutto l'ambito collinare compreso fra Colle dell'Oro e Borgo Rivo è interessato da diverse originarie infrastrutture agricole trasformate in residenze e dalla nuova edificazione di case basse mono e plurifamiliari con giardino privato. Negli anni settanta l'area è stata oggetto di una intensa urbanizzazione con case basse mono e plurifamiliari, a due piani con giardino privato, che ha fatto perdere completamente al territorio il suo aspetto agricolo, costituito originariamente da uliveti ed alberi da frutto.

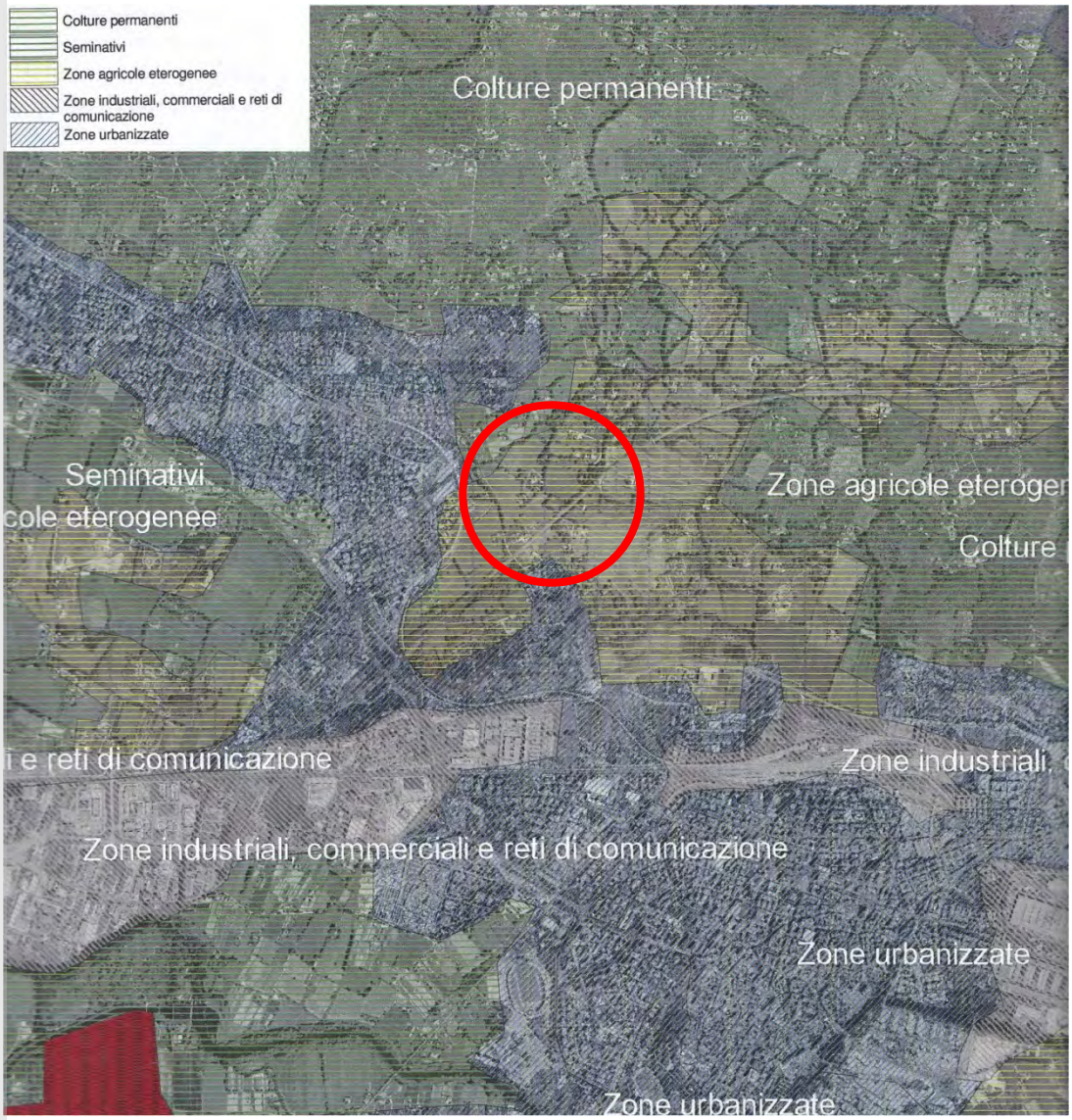
Analogamente in questa zona, si è persa la lettura della tessitura dei casali e delle Ville, che invece si è discretamente conservata nella vicina UDP 2PD1 di Colle dell'Oro. Nella UDP non sono presenti centri e nuclei storici. L'UDP è attraversata dal Raccordo autostradale Terni-Orte ad alto flusso di traffico e lambita dal tracciato della Ferrovia Centrale Umbra.
L'area oggetto di intervento nella CORINE LAND COVER è definita completamente urbanizzata, come si può chiaramente evincere dalla lettura della carta uso del suolo scala 1:10.000. Risultano solo esigui spazi non edificati dove la proposta indica la realizzazione dell'indice di edificazione dato dal P.R.G. vigente.

PRESSIONE ANTROPICA

La pressione antropica è caratterizzata principalmente dalla diffusione di case sparse preesistenti e dalla nuova edificazione, che hanno contribuito ad una forte concentrazioni di scarichi e fosse tipo Imohoff. E'importante precisare invece che l'intera edificazione esistente risulta completamente urbanizzata e dotata di tutti le reti tecnologiche necessarie:

TAVOLA CORINE LAND COVER

ELEMENTI PAESAGGISTICI



ELEMENTI
PAESAGGISTICI

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Attraverso gli estratti cartografici, l'analisi dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento ed attraverso analisi dei caratteri geomorfologici, l'area interessata risulta non appartenere a sistemi naturalistici particolari. Non risultano sistemi insediativi storici di rilevo, nè a paesaggi agrari, di forte caratterizzazione locale..
Si evidenzia che l'area in oggetto, non appartiene a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; non fa parte di ambiti a forte valenza simbolica.
Non ci sono indicazione di analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale.Non risultano indicazioni in ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale, tantomeno indicazioni della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
Si evidenzia che l'intervento di progetto completa due piccole parti di un' area già urbanizzata fin dagli anni '70 con tipologie analoghe a quella proposta nel presente progetto.
L'area è visibile esclusivamente dalla sottostante via Bramante e completamente immersa nella vegetazione esistente e si accede direttamente dalla viabilità esistente, via G.B. Gigli,oggi già a servizio della edificazione esistente composta da case mono e bifamiliari con giardino.

ELEMENTI
PAESAGGISTICI

TAVOLA USO DEL SUOLO

perimetro comparto

Seminativo semplice

Seminativo arborato

Oliveti

Vigneti

Bosco

Edificato

NN

P

A

Au

Nc

ELEMENTI
PAESAGGISTICI

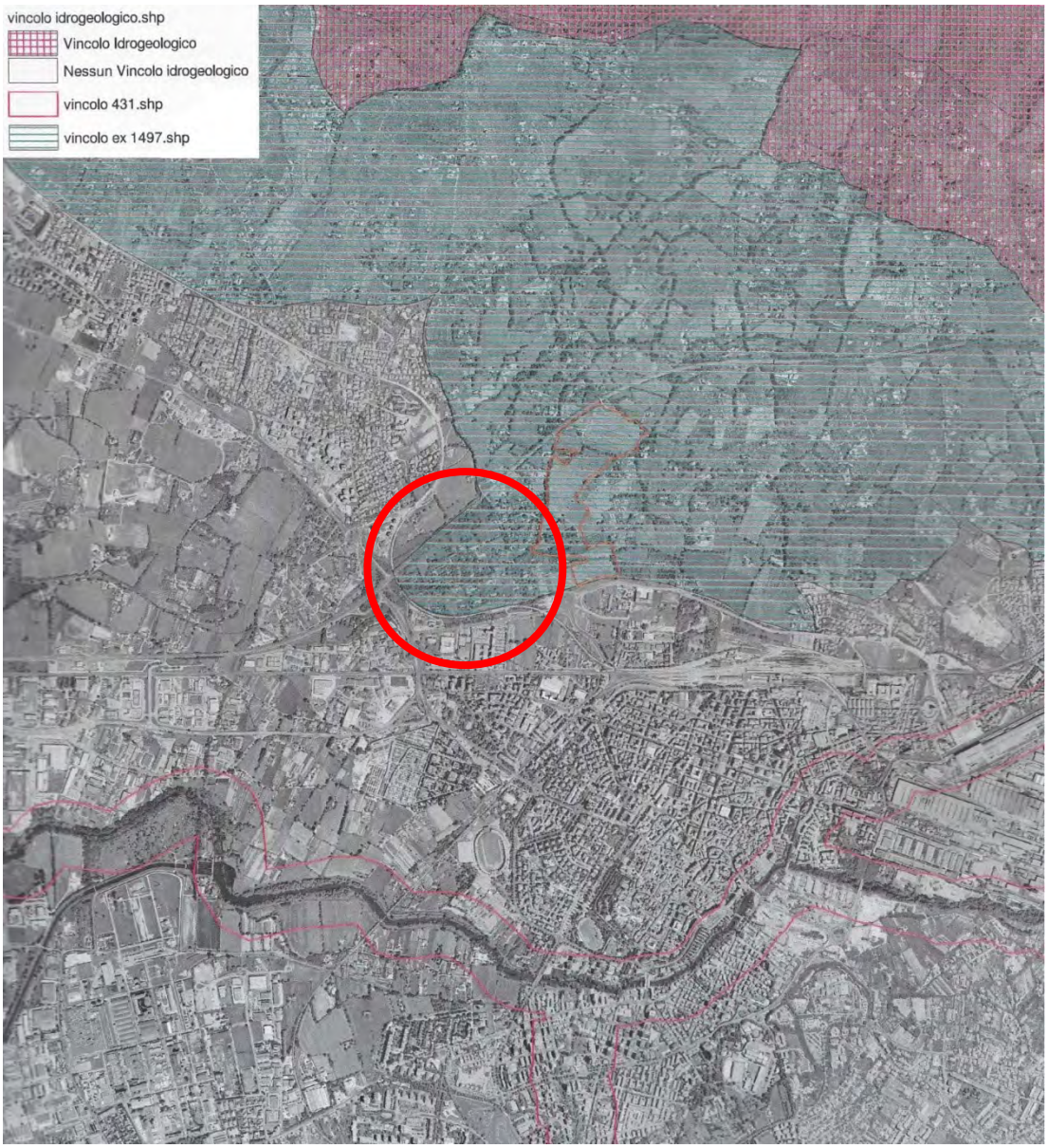
TAVOLA SERIE DI VEGETAZIONE

ELEMENTI
PAESAGGISTICI

TAVOLA EMERGENZE STORICHE

ELEMENTI
PAESAGGISTICI

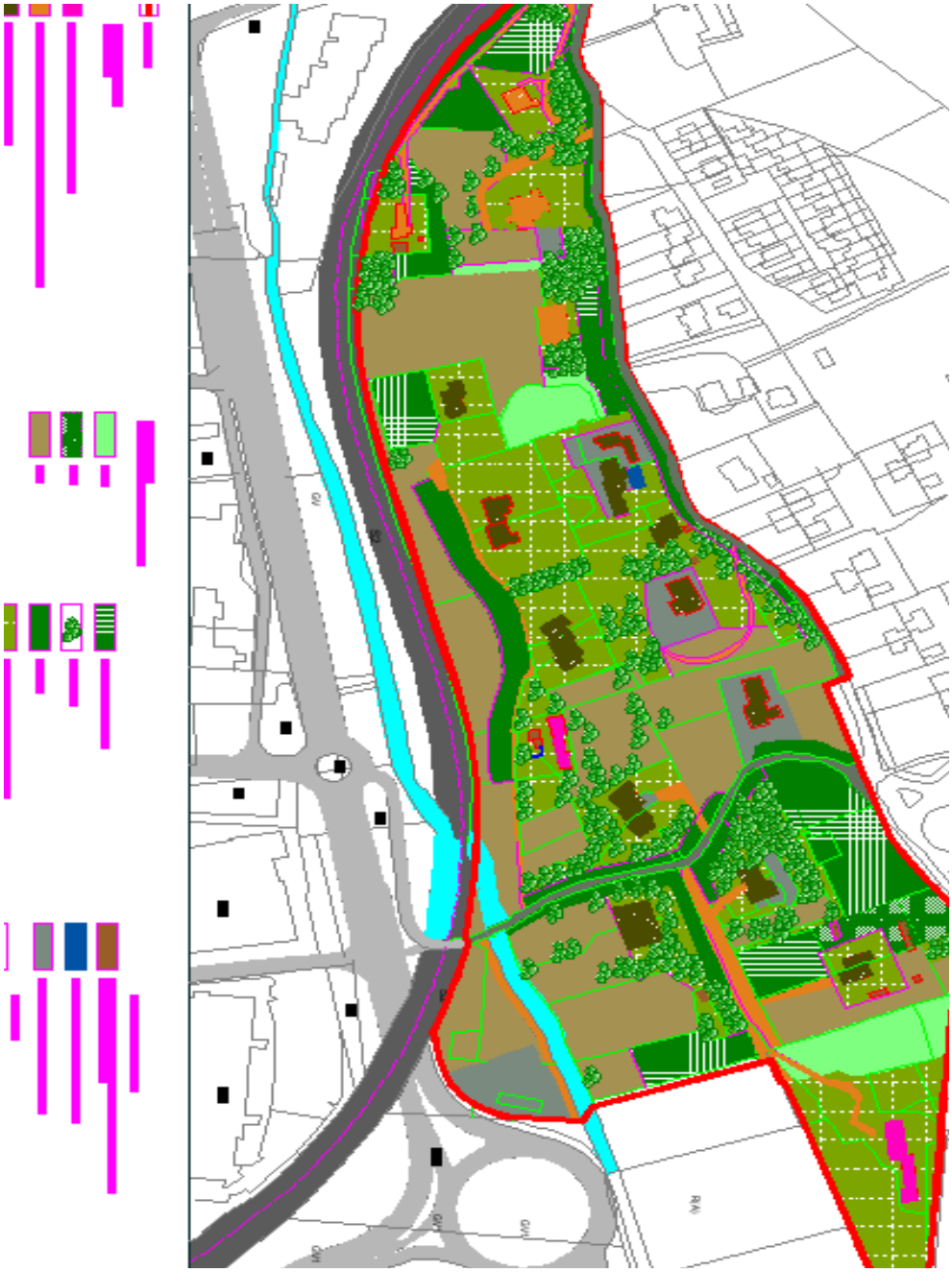
TAVOLA VINCOLI



GLI ELABORATI DI PROGETTO

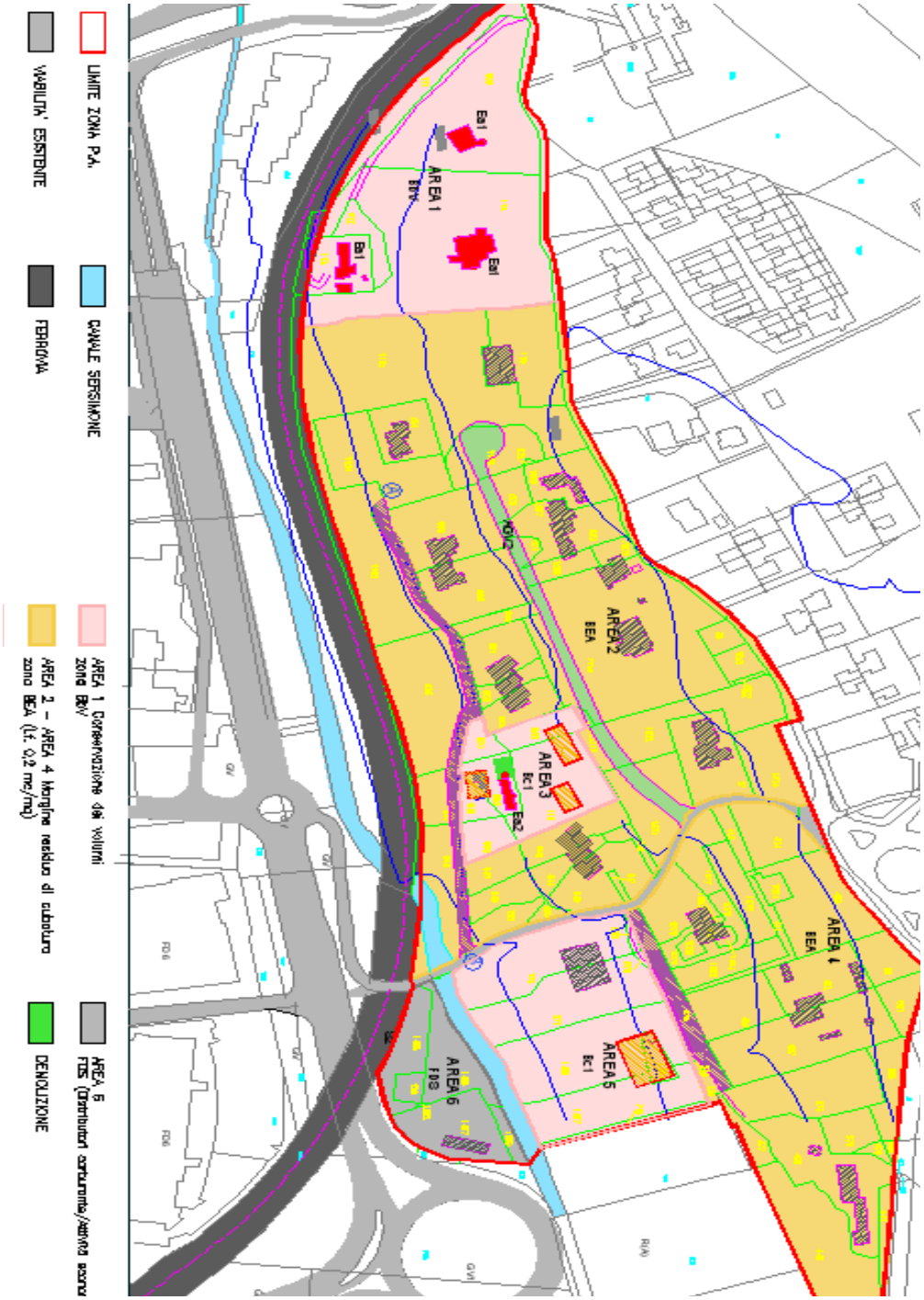
Gli elaborati di progetto che dimostrano la compatibilità delle nuove opere con il contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto, comprendono oltre alla presente relazione tecnica :

1. Planimetria di inquadramento scala 1:2000 con l'individuazione delle essenze esistenti;



GLI ELABORATI DI PROGETTO

2. Planimetria di progetto a 1:2000 con l'individuazione degli interventi ammessi;



PROPOSTA
PROGETTUALE

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale rispetta fedelmente le indicazioni di P.R.G. senza modificare l'indice edilizio di fabbricazione previsto, ed indicando unicamente il sedime dei nuovi interventi nelle aree dove non è stato sfruttato.
Per quanto riguarda le indicazioni dinviabilità, è stata indicata la conferma della viabilità esistente (via G.B. Gigli) riportando la servitù di pubblico uso su proprietà privata.
La previsione di nuova viabilità prevista dal P.R.G. linea baricentrica alle edificazioni, è stata trasformata nella realizzazione di un percorso pedonale privato di futura realizzazione in quanto l'intera edificazione risulta già completamente servita da via Ottorino Respighi e da via Gigli.
Tali rami di viabilità sono attualmente serviti da tutte le infrastrutture tecniche necessarie (pubblica illuminazione, rete elettrica, rete gas, rete telefonica). Non abbiamo ravvisato la necessità di ripercorrere l'indicazione urbanistica di P.R.G. dovendo affrontare alti costi di realizzazione per la costruzione della strada in presenza di una edificazione già completamente agganciata al tessuto viabile e infrastrutturale.
In sostanza il presente Piano attuativo, prevede esclusivamente la realizzazione di piccole quantità volumetriche all'interno delle Aree 3 e 5 e per tutte le altre superfici è ammesso la realizzazione di volumi fino alla saturazione dell'indice previsto.
Gli unici atteggiamenti di tutela sono stati previsti per gli edifici storici esistenti e per le progettazioni dell'Arch. Mario Ridolfi.

Nuova edificazione 'BA' IF 0,2 mc/mq nelle parti libere da edificazione con dimostrazione della saturazione dell'indice.

LE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede di collocare i nuovi fabbricati in posizioni compatibili sia con l'andamento naturale del terreno (in modo da ridurre al minimo le movimentazioni della terra), che con la distanza dai confini e fra le abitazioni.
La scelta progettuale inoltre prevede di ripartire la volumetria massima ammissibile in piccoli corpi di fabbrica, in modo da contenere il consumo del suolo. La tipologia, le finiture, i materiali e le forme dei corpi di fabbrica richiameranno, seppur attualizzate, le caratteristiche dei casali umbri.
La viabilità privata interna ai lotti ed i parcheggi verranno realizzati con materiali permeabili. Viene prevista la possibilità di coprire i posti auto con pensiline fotovoltaiche.

GLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DELL'IMPATTO NEL PAESAGGIO

Nelle soluzioni progettuali si ribadisce che si curerà, in particolare, l'immagine architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico con la preesistenza), del nuovo intervento con il contesto edilizio preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.
In particolare verranno adottale le strategie di mitigazione utilizzando piantumazioni di siepi ed arbusti autoctoni lungo i bordi dell'area di intervento ed incrementando la presenza di alberature tipiche del contesto.
Per quanto riguarda il passaggio pedonale privato previsto in sostituzione della viabilità prevista, esso sarà contornato di alberi autoctoni e di una realizzazione di recinzione di margine unificata realizzata con piccoli muri e cancellate di protezione di disegno e finitura unitaria. Tale percorso potrebbe essere protetto nelle ore notturne da un unico cancello posto a ridosso della via Santa Maria la Rocca.

ASPETTI TECNICO-NORMATIVI IN SENSO STRETTO

Il Piano è attuato mediante intervento edilizio diretto, previa stipula di convenzione ove indicato. Il Piano Attuativo esteso all'intera area d'intervento è costituito da un Progetto Unitario, suddiviso in cinque stralci, denominati AREE, che definiscono gli interventi edilizi ammessi all'interno di ogni area, le opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna di competenza di ciascuna. All'interno del Piano attuativo, data la particolarità della conformazione plano-altimetrica delle aree ivi comprese, è consentita la deroga dalla verifica dal rispetto del lotto minimo. All'interno di ciascuna area, gli interventi edilizi previsti dal presente piano, possono essere attuati in tutto o in parte, fino al raggiungimento della cubatura massima consentita all'interno della stessa, attraverso il rilascio di singoli titoli abilitativi.

RECUPERO DELL’ACQUA PIOVANA

Come disposto dall’art.9 della L.R. 18 novembre 2008, n. 17 (Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed Edilizi) il presente piano attuativo, prevede la realizzazione di un’apposita cisterna di raccolta dell’acqua piovana della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all’interno dei lotti edificabili. La quantità d’acqua che tali cisterne dovranno contenere, come indicato dai commi 5, 6, 7 dell’art.9 della suindicata legge, risulterà essere dipendente dalla soluzione più restrittiva che metterà a confronto le superficie della copertura dei nuovi fabbricati e le superficie delle aree verdi irrigabili pertinenziali. Così come stabilito dall’art.9 della L.R. 17/2008 le cisterne saranno collocate planimetricamente e dimensionate (capacità serbatoio pari a 30 litri per metro quadrato di coperture) all'interno dei progetti edilizi necessari per il rituro del titolo edificatorio.