COMUNE DI TERNI

Progettazione architettonica
Studio Riccardo Palestra
Arch. Riccardo PALESTRA
Strada di Sabbione n. 2 - 05100 Terni
tel. +39 0744 433 866
fax. 07441921439
studiopalestra@pec.it

Oggetto Elaborato

RELAZIONE
PAESAGGISTICA

CSC s.r.l. SABATINI E CRISANTI
Terni - Strada di Maratta Bassa n° 85

Cod. Cliente	Nome File	Data
07_24	mascherina	04.02.2014

PIANO ATTUATIVO
Località Maratta Bassa - 05100 Terni
N.C.T.U. Foglio 81 - Particella 66 (Parte) - 501 (Parte) - 163

RP

Scala grafica elaborato

Decreto del Presidente
del Consiglio dei Ministri,
12 dicembre 2005

La Relazione Paesaggistica

finalità e contenuti

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA LOCALITA' MARATTA BASSA TERNI

Il sottoscritto:

Arch. Riccardo	Palestra

Iscritto all'Albo Professionale:

Ordine degli Architetti	con il n° 444	della Provincia di Terni

Con studio in:

Strada di Sabbione	n. 2	05100	Terni

In riferimento al Piano Attutivo di iniziativa privata presentata da:

CSC srl di SABATINI E CRISANTI	STRADA DI MARATTA BASSA N. 85

In relazione alle opere da eseguirsi sull'immobile individuato come segue:

Foglio 81 Particelle 66 p.- 68 -163 -501-578 -503 - 504 - 510 p. - 78 p. - 274 p.- 2-102-103-104 Foglio 99 Particelle 3-5 p. -6 -82 -4	Loc. Maratta Bassa

RELAZIONA QUANTO SEGUE

Relazione Paesaggistica

(ai sensi dell'allegato al DPCM 12/12/2005 pubblicato sulla G.U. Del 31/01/2006)

Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda:

Il piano attuativo di iniziativa privata, a firma della ditta CSC srl di Sabatini & Crisanti, interessa un'area ubicata in località Maratta Bassa, ricompresa nel vigente strumento urbanistico P.R.G. con destinazione Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F10) – Art. 82 N.T.A., ed individuata dal Comune di Terni come Comparto Perequativo Industriale.

L' indice fondiario (I.F.) è pari a 0,2 mq/mq.

Tale relazione è prevista per la verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi del vincolo di tutela indiretto di cui all'art.142 del D.Lgs.42/04 (ex Legge Galasso).

Inquadramento territoriale

L'area oggetto del Piano Attuativo è situato in Località Maratta Bassa, identificata dal N.C.E.U. con il foglio 81, particelle 66 p., 68 , 163 , 501, 578 , 503, 504, 510 p., 78 p., 274 p., 2, 102, 103, 104, foglio 99 , particelle 3, 5 p. , 6 , 82.

In particolare,in tali aree sono da evitare tutti gli interventi che comportino un danno ecologico e paesaggistico quali il prelievo non regolamentato di biomassa, la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità delle biocenosi; sono da evitare le opere di scavo dei terreni e quelle di movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

L'area in oggetto è soggetta alle seguenti tipologie di vincoli:

- *Vincolo ambientale - D.L. n. 42/2004*
- *Vincolo in edificabilità assoluta, relativo ai corsi d'acqua DGR 100 del 19*
- *Fascia A*

Tracciati insediativi storici

Frazione posta ad ovest del centro del Comune di Terni è divenuto negli ultimi anni un notevole polo industriale.

I primi popoli si insediarono nella valle solcata da due fiumi e si conservano tutt'oggi testimonianze importanti tra cui sono venuti alla luce, in località Maratta, i resti di un insediamento abitativo in un'area vasta tre ettari, con delle capanne coperte di tetti in terracotta risalenti all'800 avanti Cristo.

Assetto del paesaggio attuale

L’area nella quale si inserisce il piano attuativo si trova nel Comune di Terni, nella zona di Maratta Bassa.

Il contesto paesaggistico adiacente all’area in oggetto è identificata in base ai seguenti caratteri naturalistici e antropici:

- paesaggio di estesa area pianeggiante di natura alluvionale del fiume Nera e del complesso reticolo idrografico composto da torrenti, fossi e da canali di irrigazione di cui la gran parte di origine storica, che vi confluiscono;
- l'insediamento urbano ha sempre ricoperto una funzione di polarizzazione per l'ambito territoriale, la pressione antropica è caratterizzata principalmente dalle grandi aree urbane e industriali-produttive, dalle urbanizzazioni moderne che hanno interessato anche le fasce collinari a margine delle aree pedemontane, e dalla viabilità stradale e ferroviaria;
- aree produttive-artigianali di media e piccola dimensione si alternano ad aree che risultano ancora parte integrante del tessuto agricolo;
- l'uso agricolo prevalente è a seminativo semplice; la vegetazione spontanea è presente prioritariamente lungo i fossi, piuttosto scarsa la presenza di siepi e filari rispetto alla superficie dell'area agricola come pure la vegetazione di ripa lungo il fiume Nera;
- forte la presenza di insediamenti produttivi dismessi dell'archeologia industriale in ambito urbano che si configurano come opportunità di pregio per strutture di produzione di servizi;
- elementi di elevato interesse storico archeologico per tutte le epoche di ricerca diffusi in tutto il territorio;
- presenza di casolari tipici in area suburbana;
- forte impatto sulla trama del disegno paesaggistico complessivo della superstrada, e della linea ferroviaria e della viabilità di scorrimento intorno ai quartieri.

L’area di progetto

L’area in questione ha una superficie piuttosto estesa e di conformazione prevalentemente pianeggiante e l’area in esame assume una morfologia piuttosto dolce.

Il soprassuolo è caratterizzato da colture arboree spontanee e posto in prossimità di un corso d’acqua naturale.

Sono assenti particolari forme di erosione e non sono stati rilevati indizi morfologici tali da far presupporre fenomeni di stabilità in atto.

Caratteri tipologici del progetto

Il presente piano attuativo costituisce lo strumento attuativo del piano urbanistico vigente ed ha lo scopo di stabilire le modalità di edificazione.

Individua, altresì, le aree a verde che dovranno essere cedute gratuitamente all'A.C. comprese all'interno del comparto perequativo.

Il comparto perequativo ha una superficie complessiva di Mq 156111,10.

La proprietà C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti è di Mq 133331,92, la proprietà Dubbini – Grilli è di Mq 20898,39 mentre la proprietà Bonifazi – Piccioni è di Mq 1880,79.

All'interno del comparto sono state individuate n°4 UMI identificate come segue:

- UMI I: Mq 43177,23
- UMI II: Mq 21065,46
- UMI III: Mq 40314,83
- UMI IV: Mq 51553,60

All'interno degli elaborati grafici sono individuate le varie particelle catastali e le loro relative proprietà.
Ad ogni singola UMI è stata attribuita un'area a verde (GVP2) e un'area produttiva (D4F10) suddivise così some segue:

UMI	D4F10	GVP2
I	16360,00	26817,23
II	7034,24	14031,22
III	11519,90	28794,93
IV	17214,92	34338,68
Totale	52129,06	103982,06

La superficie complessiva delle aree produttive D4F10 è pari a Mq 52129,06 e rientra nella categoria d'uso di Attività Produttive e artigianali, (punto 1 lett. h dell'art. 10 delle N.T.A. di PRG); per suddetta categoria le destinazioni d'uso ammesse (68-70-73-78) e compatibili con la specifica normativa relativa al comparto in oggetto (art. 82 p.17), risultano quelle di cui al n.73 *"Attività produttive ad elevato contenuto tecnologico".*
Come si evince dagli elaborati grafici di progetto le UMI possono avere attuazione in maniera autonoma e pertanto non prescindono dalla realizzazione di quelle limitrofi. Ciò è consentito dal fatto che le vie di accesso alle aree a verde connesse ad ogni singola UMI risultano distinte e di facile accessibilità e fruibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, che con apposita convenzione ne diventerà proprietaria.
Il presente piano attuativo prevede le seguenti attuazioni:

- UMI I – installazione di un impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi R3 – R5 – R12 mediante messa in riserva R13, così come previsto dalla dichiarazione di compatibilità urbanistica rilasciata dal Comune di Terni in data 27/06/2012, prot. N° 0099311, di cui si allega copia. L'installazione dello stesso avverrà su terreni messi in sicurezza idraulica tramite sopraelevazione l'area oggetto di intervento risulta compatibile ai fini idraulici. Tale attuazione trova riscontro mediante intervento edilizio diretto. Per quanto riguarda le opere tettoie regolarmente autorizzate

con Concessione in Sanatoria (Condono n. 47204/86 del 12/10/1998) esistenti sul verde di pertinenza di tale UMI e oggetto di cessione all'A.C. , le stesse saranno rimosse dalla Società CSC srl ,a proprie spese, nel momento in cui si concretizza la cessione di tale area. A garanzia di ciò viene rimessa all'A.C. polizza fideiussoria pari a € 10000.00.

- UMI II – rimarrà in essere l'impianto per la produzione di conglomerati bituminosi esistente;
- UMI III – rimarranno in essere sia l'impianto di betonaggio esistente sia l'impianto per la produzione di inerti, anch'esso esistente, di proprietà della ditta C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti;
- UMI IV – rimarrà di pertinenza e a servizio della UMI I per eventuali nuovi sviluppi della stessa. L'attuazione avverrà previa formazione di uno studio planivolumetrico dell'intera area con successivo/i intervento/i edilizio diretto.

UMI I

Per dare corso all'attuazione della UMI I la ditta proponente C.S.C. s.r.l. di Sabatini & Crisanti dovrà, così come stabilito dall'art.82 punto 17 delle N.T.A. di PRG, stipulare apposita convenzione relativa alla cessione delle seguenti aree, di cui saranno eseguiti gli eventuali frazionamenti:

- Foglio 81 Part.lla 510 parte di Mq 6554,09
- Foglio 81 Part.lla 504 di Mq 904,46
- Foglio 81 Part.lla 66 parte di Mq 9181,93
- Foglio 81 Part.lla 503 parte di Mq 1337,65
- Foglio 80 Part.lla 78 parte di Mq 8527,20
- Foglio 80 Part.lla 274 parte di Mq 311,90

per una superficie complessiva di Mq 26817,23.

UMI IV

Per quanto riguarda la UMI IV, in relazione a quanto stabilito dall'art.82 – Zone D per infrastrutture tecniche per l'industria e l'artigianato (D4F, D4F4, D4F6, D4F7, D4F8 e D4F10) delle N.T.A. di P.R.G. e specificatamente quanto espresso al punto n.17, la porzione di area GVP2, da cedere, è attualmente occupata in gran parte da un bacino artificiale in corso di riempimento e da terreni agricoli.

Si precisa che le modalità di ritombamento dell'attuale laghetto sono contenute all'interno del Piano di Gestione dei Rifiuti da Estrazione, presentato nel Maggio 2012, ai sensi dell'art.7 del D.Lgs 30 maggio 2008 n. 117 relativo alla "Cava di Inerti Alluvionali" sita nel Comune di Narni in località Pozzo Freddo.

L'ufficio SUAP del Comune di Terni rilascerà apposita autorizzazione, a seguito della presentazione da parte della C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti della fidejussione bancaria, così come espresso nel verbale della conferenza dei servizi conclusiva del 29/06/2012, che si allega alla presente.

UMI II – UMI III

Si porta a conoscenza l'A.C. di Terni che: la ditta C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti, tramite il suo legale Avv. Giovanni Ranalli, di cui si allega la relazione stilata, sta richiedendo l'acquisizione di una porzione di alveo abbandonato dal Fiume Nera, che verrà successivamente ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento dell'attuazione della UMI II e della UMI III.

L'acquisizione di tale area è resa necessaria dal fatto che le porzioni di verde relative alle UMI sopra indicate non sono di proprietà della C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti ma di proprietà delle ditte Dubbini/Grilli e Bonifazi/Piccioni, come si evince chiaramente dagli elaborati grafici. Pertanto, nell'eventualità non venga trovato un accordo tra la ditta C.S.C. srl di Sabatini & Crisanti e gli altri proprietari sopra citati, il verde da cedere relativo alle UMI II e UMI III sarà per l'appunto compensato e sostituito dalla porzione di alveo abbandonato dal Fiume Nera, rispettando le superfici da cedere riportate nel presente Piano Attuativo.

Per quanto attiene la UMI III, visto che il relativo verde di pertinenza ricade all'interno del sito a presunta contaminazione denominato Lago ex cava Sabbione, così come perimetrato nelle tavole 3.4.3. e 3.4.4 Terni Citta delle Acque e nelle tavole C di vincolo ambientale nonché nelle schede anagrafiche redatte dall'agenzia regionale ARPA e ricomprese nel Piano regionale di Bonifica, l'attuazione della sopra citata UMI, con la conseguente cessione del verde di pertinenza, così come stabilito dall'art.39 delle N.T.A. di P.R.G., **è subordinata alla eventuale bonifica del sito in questione**.

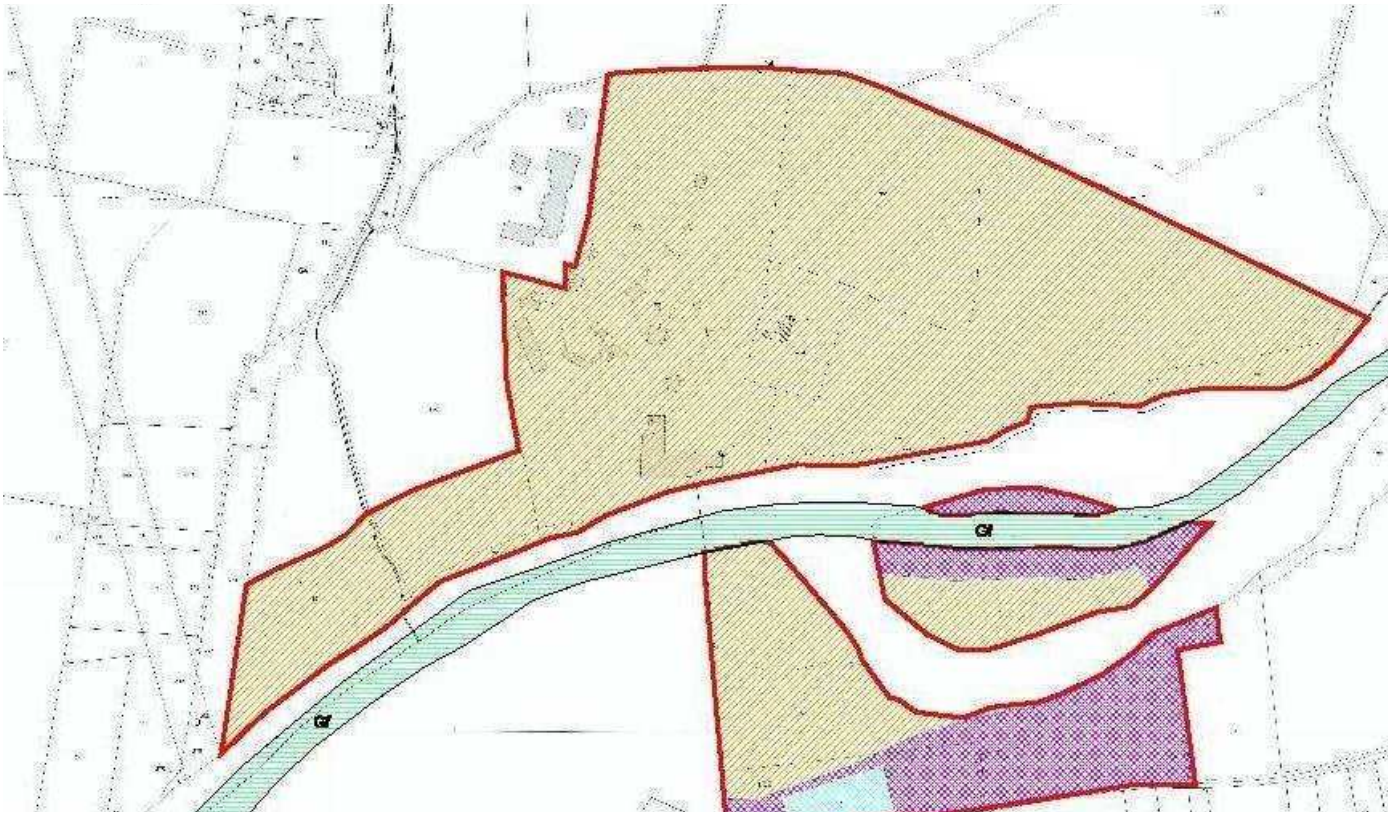
Opere di mitigazione ed effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

Il progetto per il quale si richiede il Piano Attuativo di iniziativa privata risulta ben armonizzato per materiali e tipologia con l'ambiente circostante, viste sia le motivazioni a suffragio del vincolo di tutela sia per le caratteristiche dell'intervento contenute non alterano nè il quadro naturalistico d'insieme nè pregiudicano le vedute favorevoli dei luoghi.

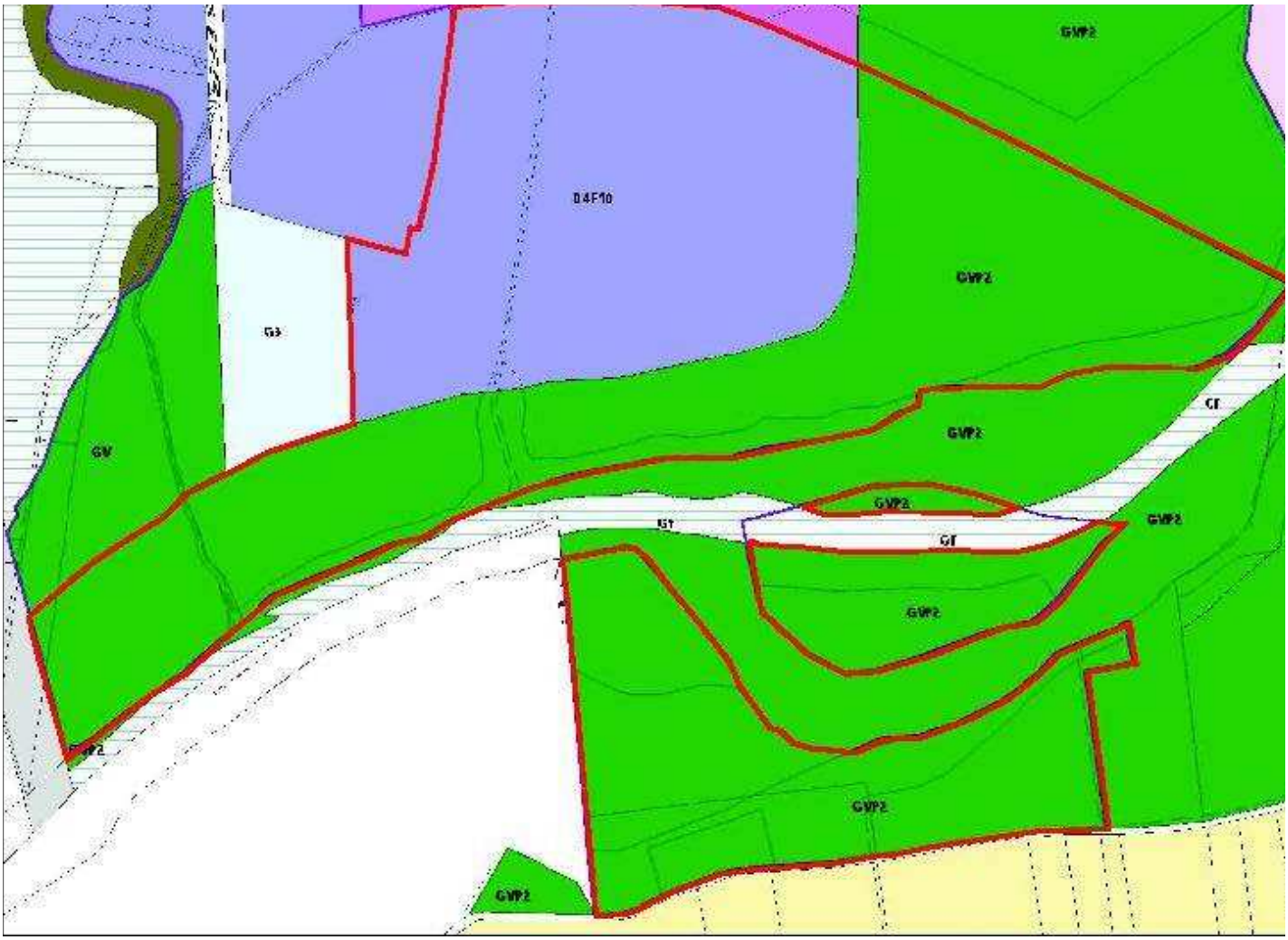
Terni, li **il Tecnico**

Arch. Riccardo Palestra

Stralcio catastale



ESTRATTO P.R.G



Divisione delle UMI

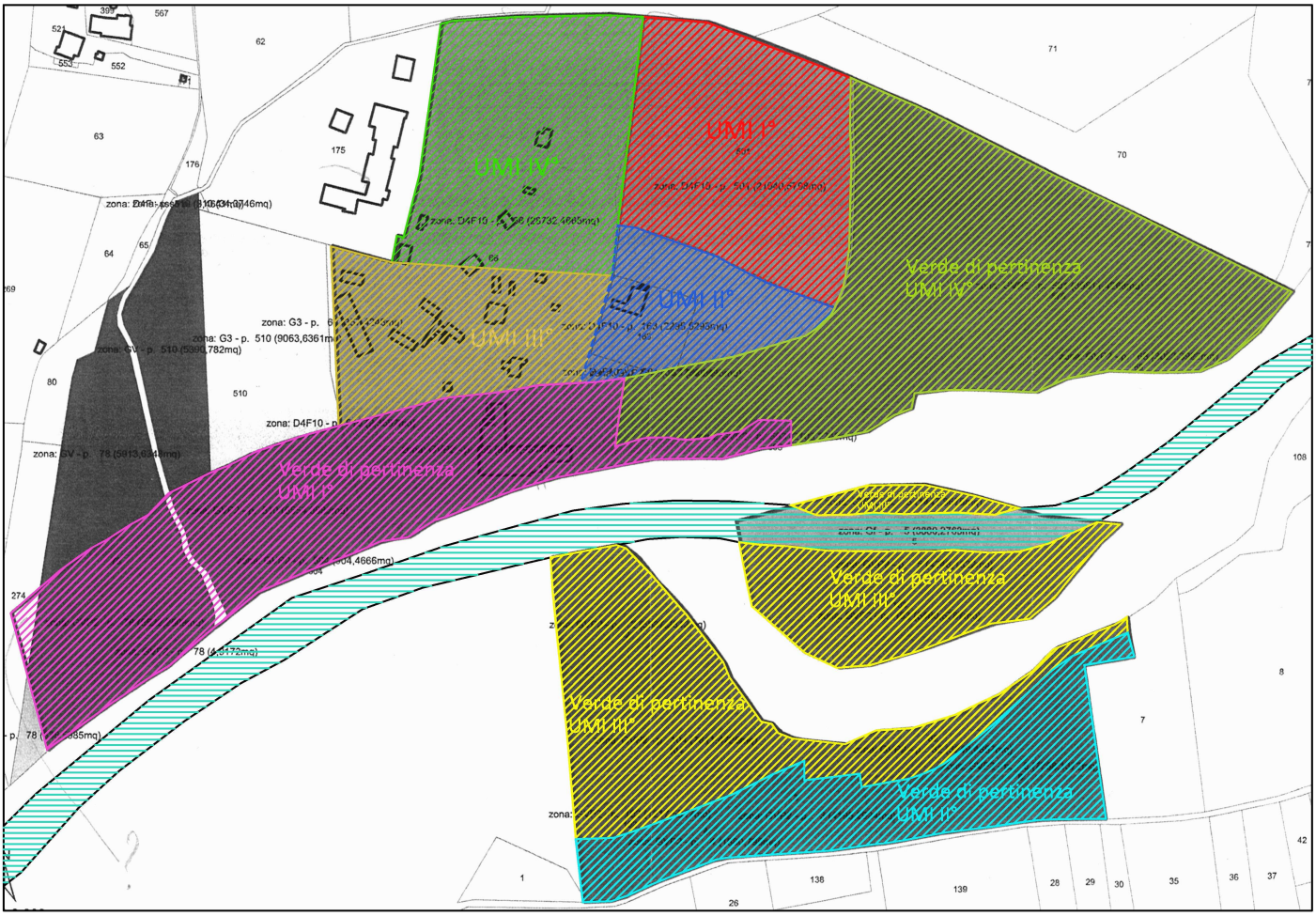
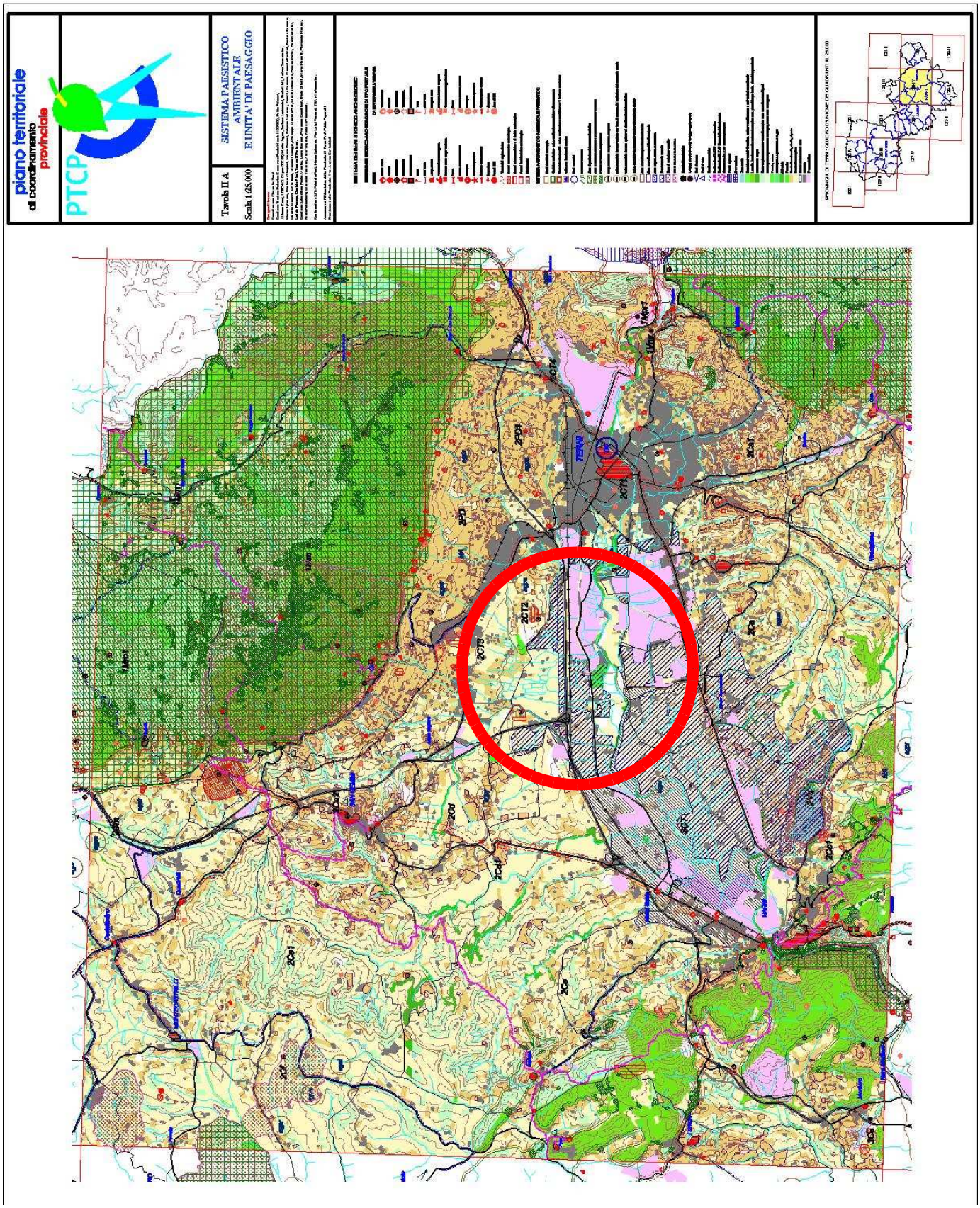


Foto Aeree – Zona d'Intervento

- **ESTRATTO P.T.C.P.**