COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO DENOMINATO "PIAZZA DEL QUARTIERE MATTEOTTI" SITUATO TRA VIA V. VISETTI A NORD-EST E VIA I.BANDIERA A SUD-OVEST A TERNI , ELABORATO AI SENSI DEGLI ART. 31 E 22 COMMA 3 DELLA L.R. 11/2005.

Committenti	**Edilduemila Costruzioni S.r.l.** via Castello n.3 - Terni **Cozza Andrea** - Via Vittorio Veneto n. 1 Terni **Cozza Francesca** - Via F. Turati n. 80 Terni **Morzella Maria Elisa** - Via Vittorio Veneto n. 1 Terni **Cozza Dolores** - Via Irma Bandiera n. 10 Terni
Progettisti	Arch. Luciano Baldi Arch. Paola Margheriti via Guglielmi, 27 - Terni 05100 http//:www.baldistudio.com
Collaboratori	Arch. Carmine Bassi

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Parte risevata al Comune

Timbri	Bollati

Dati Catastali

Foglio n° 137
Part.lle n° 80,520.
Foglio n° 139
Part.lle n°193,235,447,485,498,502, 506,508,510,512,513,517,518.

Revisioni

n.° 0	
n.° 1	
n.°	
n.°	

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA
La proposta di piano attuativo del Comparto denominato dal PRG "**PIAZZA DEL QUARTIERE MATTEOTTI**" interessa un'area compresa fra via V.Visetti e via I.Bandiera a Terni.
Nei seguenti paragrafi verranno precisati questi temi:

Lo stato di fatto - Le caratteristiche morfologiche ed ambientali
Il progetto - Il piano attuativo, caratteristiche del progetto
- Proprietà delle aree e modalità di attuazione

LO STATO DI FATTO
-Le caratteristiche morfologiche ed ambientali
Il comparto in oggetto si inserisce nel tessuto edilizio esistente, così come indicato dal PRG vigente, come completamento degli insediamenti sorti tra gli anni '70 e '80 costituiti da tipologie residenziali monofamiliari e bifamiliari sviluppate su uno o due livelli e tipologie residenziali a schiera e in linea su due o più livelli (vedi intervento degli anni '70 di Giancarlo De Carlo).
L'area di intervento, si sviluppa intorno al nuovo asse stradale, prosecuzione di via Staderini e il nuovo asse verde, come previsto dal PRG, posto a sud-est del comparto.
In particolare il comparto, che altimetricamente si sviluppa su di un'area in pendenza verso il lato sud-ovest, si articola in due grandi zone (la piazza a sud-est e il verde a nord-ovest) divise dalla nuova viabilità di piano. La viabilità prevista dal piano, presente come detto nella zona centrale del comparto, riconnette e completa parti di viabilità esistente.

IL PROGETTO
Le scelte progettuali
La proposta del Piano attuativo in attuazione del PRG, così come previsto dalla Amministrazione Comunale, è finalizzata alla realizzazione di un insediamento a destinazione mista, residenziale, commerciale, direzionale, destinazioni per esercizi pubblici, destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, per servizi di quartiere, destinazioni connesse alla mobilità ed agli impianti tecnologici nonché laboratori artigianali di quartiere, verde pubbblico attrezzato, con spazi di valenza pubblica avente il ruolo di "cuore" del quartiere, basata sull'integrazione tra la piazza e le volumetrie adiacenti, gli allineamenti e visuali, il completamento della viabilità esistente e le connessioni pedonali con l'intorno.
All'interno del comparto perequativo il disegno urbanistico del PRG, con le sue Norme Tecniche di Attuazione, è molto dettagliato e localizza le aree edificabili in modo tale da individuare in modo sostanzialmente univoco le scelte progettuali circa il posizionamento dei fabbricati di progetto con relativo sedime di massimo ingombro, che nel Piano attuativo proposto e diviso in due zone poste ai lati della piazza (fatte salve le distanze minime dai confini, dalle strade ecc.).
In particolare la proposta progettuale si articola intorno allo spazio "piazza" vero cuore dell'intervento. La piazza è pensata come spazio di incontro e di mediazione tra la strada di piano, posta a nord-ovest e l'area occupata dai nuovi fabbricati, posta a sud-est.
In particolare la piazza che si articola su due livelli (160,00 quota area centrale e 160,50 spazi laterali antistanti i nuovi fabbricati) risulta essere schermata dalla strada da un'ampia zona verde caratterizzata da una boulevard costituito da una doppia fila di alberature con un percorso pedonale e una pista ciclabile.
I due fabbricati, posti in maniera equilibrata rispetto alla piazza centrale e agli allineamenti visuali, sono posizionati su una grande area pedonale. La viabilità interna d'uso pubblico, collegata con la viabilità di piano a nord e a sud del comparto, è caratterizzata da un anello che delimita l'area pedonale.
All'interno dei limiti del comparto stabiliti dal PRG (superficie pari a mq. 13.633) le varie destinazioni d'uso presenti risultano essere le seguenti:

Superficie area Zona Piazza	**mq 7.563**
Superficie area Zona GV	**mq 4.436**
Superficie viabilità (SSS)	**mq 1.634**

La proprietà delle aree
Il comparto denominato nel PRG " Piazza di quartiere Matteotti" comprende proprietà private e proprietà del Comune di Terni e viene presentato a nome di tutte le proprietà private in esso comprese .
Le proprietà del comune di Terni insistono in aree con destinazione di PRG Verde o Strada e la soc. Edilduemila Costruzioni ha ripetutamente negli anni ha chiesto alla Amministrazione Comunale di poter acquisire la potenzialità

edificatoria di queste superfici pari a mc. 1.250 (vedere note allegate). Nel presente piano attuativo questa potenzialità edificatoria è stata accorpata all'interno della Unità minima di intervento afferente la proprietà della soc. Edilduemila Costruzioni.
All'interno del comparto, avente una superficie di mq. 13.633, la volumetria massima realizzabile è pari a mc. 13.633 corrispondente ad un indice di edificazione pari a 1 mc/mq.
La superficie afferente alle diverse proprietà delle aree matura cubature secondo la seguente tabella:

Proprietà privata :
-Superficie totale: *mq. 12.383 (pari al 90,83% di 13.633 mq)*
-Volumetria max realiz. zona "Piazza" : *mc. 12.383 (pari al 90,83%della volumetria max realizzabile tot. mc 13.633)*
-Individuazione catastale:

Foglio 139 part. 498:	**Edilduemila Costruzioni S.r.l.** via Castello n°3 – Terni **.**
Foglio 139 part. 502, 506, 508, 510, 512, 513, 517	**Cozza Andrea** - Via Vittorio Veneto n. 1 Terni
	Cozza Francesca - Via F. Turati n. 80 Terni
	Morzella Maria Elisa - Via Vittorio Veneto n. 1 Terni
Foglio 139 part. 193, 502, 506, 508, 510, 512, 513, 517	**Cozza Dolores** - Via Irma Bandiera n. 10 TernI

Proprietà Pubblica :
Superficie totale: *mq. 1.250 (pari al **9,17%** di 13.633 mq)*
Volumetria max realiz. zona "Piazza" : *mc. 1.250 (pari al 9,17% della volumetria max realizzabile tot. mc 13.633)*

-Individuazione catastale:

Foglio 137 part. 80, 520	***Comune di Terni:*** piazza M. Ridolfi n°1 – 05100 Terni
Foglio 139 part. 235, 447, 485, 518	

- Modalità di attuazione
Il piano attuativo, esteso all'intero comparto è costituito da un progetto unitario che prevede la sistemazione complessiva delle aree perimetrate dal PRG.
Il progetto è suddiviso in due Unità minime di intervento afferenti rispettivamente alle proprietà Edilduemila Costruzioni s.r.l e Comune di Terni (UMI 1) e Cozza_Morzella (UMI 2), che possono essere attuati separatamente in diverse fasi temporali.

Per l'area di proprietà comunale interna al comparto la Edilduemila Costruzioni s.r.l. rinnova la richiesta di cessione dei soli diritti edificatori da essa maturati pari a mc. 1.250 in quanto la stessa è destinata a verde pubblico e a strada.
Gli interventi edilizi di nuova edificazione previsti dal seguente piano all'interno di ogni UMI possono essere attuati in tutto o in pare , fino al raggiungimento della cubatura massima consentita, attraverso il rilascio di singoli titoli abilitativi, previa stipula della convenzione, relativa alle opere di urbanizzazione contenute all'interno della UMI in cui viene richiesto il titolo edilizio.

Tabella ripartizione Cubatura massima edificabile:
UMI 1 mc. 6.156 (45,15% di mc. 13.633)
UMI 2 mc. 7.477 (54.85 % di mc. 13.633)

- Recupero dell'acqua piovana
Come disposto dall'art.84 del Regolamento Edilizio Comunale, il presente piano attuativo, relativo al Comparto Perequativo denominato dal PRG "**PIAZZA DEL QUARTIERE MATTEOTTI**" che interessa un'area compresa fra via Visetti e via Bandiera a Terni, 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, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei.
Come stabilito dal comma 2 del citato articolo, per superfici di copertura maggiori di 300 mq la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadro di copertura e quello risultante dal calcolo del fabbisogno d' utenza determinato anche in base alla dimensione delle aree pertinenziali. Per la verifica della necessità di acqua per irrigazione del verde permeabile irrigabile esistente è stato utilizzato il dato individuato dalla legge regionale 17/2008 pari 30 litri ogni mq. di superficie di area verde irrigabile pertinenziale.
Nel progetto, in cui sono previste aree verdi irrigabili come da allegata planimetria, in prima istanza, in maniera non vincolante, le cisterne sono state collocate planimetricamente e dimensionate (capacità serbatoio pari a 30 litri per metro

quadrato di area coperta da fabbricati) in funzione dell'ipotesi progettuale preliminare (non vincolante) dei nuovi fabbricati (vedi tavole 2 e 3).
Ricapitolando i valori relativi al dimensionamento delle cisterne per le singole Umi si hanno i seguenti dati:

U.M.I. 1
Capacità massima cisterna **l 48.780**
Sup.verde irrigabile 1.626 mq
Sup.coperta nuovi fabbricati: 2.112 mq
Sup. coperta nuovi fabbricati > Sup.verde irrigabile
(Sup.verde irrigabile x 30 l = mq 1.626 x 30 l)

U.M.I. 2
Capacità massima cisterna **l 51.120**
Sup.verde irrigabile 2.707 mq
Sup.coperta nuovi fabbricati: 1.704 mq
Sup. coperta nuovi fabbricati < Sup.verde irrigabile
(Sup. coperta nuovi fabbricati x 30 l = mq 1.704 x 30 l)

Tali indicazioni, collocazione e dimensionamento delle cisterne, saranno comunque approfondite e verificate, in funzione della soluzione progettuale definitiva, al momento della presentazione dei relativi "Permessi di Costruire".

- Rispetto della permeabilità
Il presente piano attuativo, inoltre, rispetta, in merito alle percentuali di superficie permeabile, quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. 18 novembre 2008, n. 17 e dall'art. 7 delle NTA del PRG.
In particolare per superficie permeabile si intende quella parte del suolo che consente all'acqua di entrare nel terreno. Essa deve essere garantita da un indice di permeabilità (IP), individuato a seconda della destinazione d'uso delle zone considerate e, secondo quanto affermato dall'art.10 della LR 17/2008, calcolato come un indice percentuale pari al 60% (vedi tav.3) della superficie totale del comparto priva da costruzioni, comprensiva del sedime di massimo ingombro dei nuovi fabbricati più la superficie di verde pertinenziale privato (*13.633 mq – 3816 = 9.817 x 60% =* ***5.890,2 mq***), e come un indice percentuale pari al 40% della superficie della zona PIAZZA e al 75 % della superficie della zona Gv (vedi tav.3), secondo quanto affermato dalle NTA del PRG pari a:(*7.563 X 40%)+ (4.436 X 75%) =(3.025,2)+(3.327 mq)* ***6.352,2 mq***
Al fine di garantire il rispetto di detti parametri verrà adottata l'ipotesi più restrittiva che verifica entrambe le condizioni. Dunque il valore di permeabilità che dovrà essere rispettato sarà quello previsto dalle NTA del PRG pari a ***6.352,2 mq***. (vedi tav.3) da reperire presso le aree attrezzate a verde pubblico e presso le aree coperte da fabbricati interessate dal recupero delle acque piovane (presenti nelle zone PIAZZA e Gv). Ricapitolando i valori relativi alla permeabilità riferiti al comparto oggetto del presente piano attuativo risultano essere i seguenti:

Superficie totale comparto: 13.633 mq
Superficie occupata da costruzioni: 3.816 mq

Superficie permeabile LR 17/2008: *13.633 mq – 3816 = 9.817 x 60% =* ***5.890,2 mq***
Superficie permeabile secondo NTA PRG: 6.352,2 mq
Zona PIAZZA : *:7.563 X 40% = 3.025,2 mq*
Zona Gv: : *4.436 X 75% = 3.327 mq*

Superficie permeabile NTA di PRG (adottata) 6.352,2 mq > 5.890,2 mq LR 17/2008

Superficie permeabile di progetto nel piano attuativo: 7385,8 mq >6.352,2 mq
Di cui:
Sup. permeabile di progetto in Gv: 3.385 mq
Sup. permeabile di progetto in PIAZZA: 4.000,8 mq
(Sup.Copertura nuovi fabbricati con sistemi di racc.acque piovane (perm. 80%) + Sup. verde attrezzato = mq 3.816x80% + 948 mq)

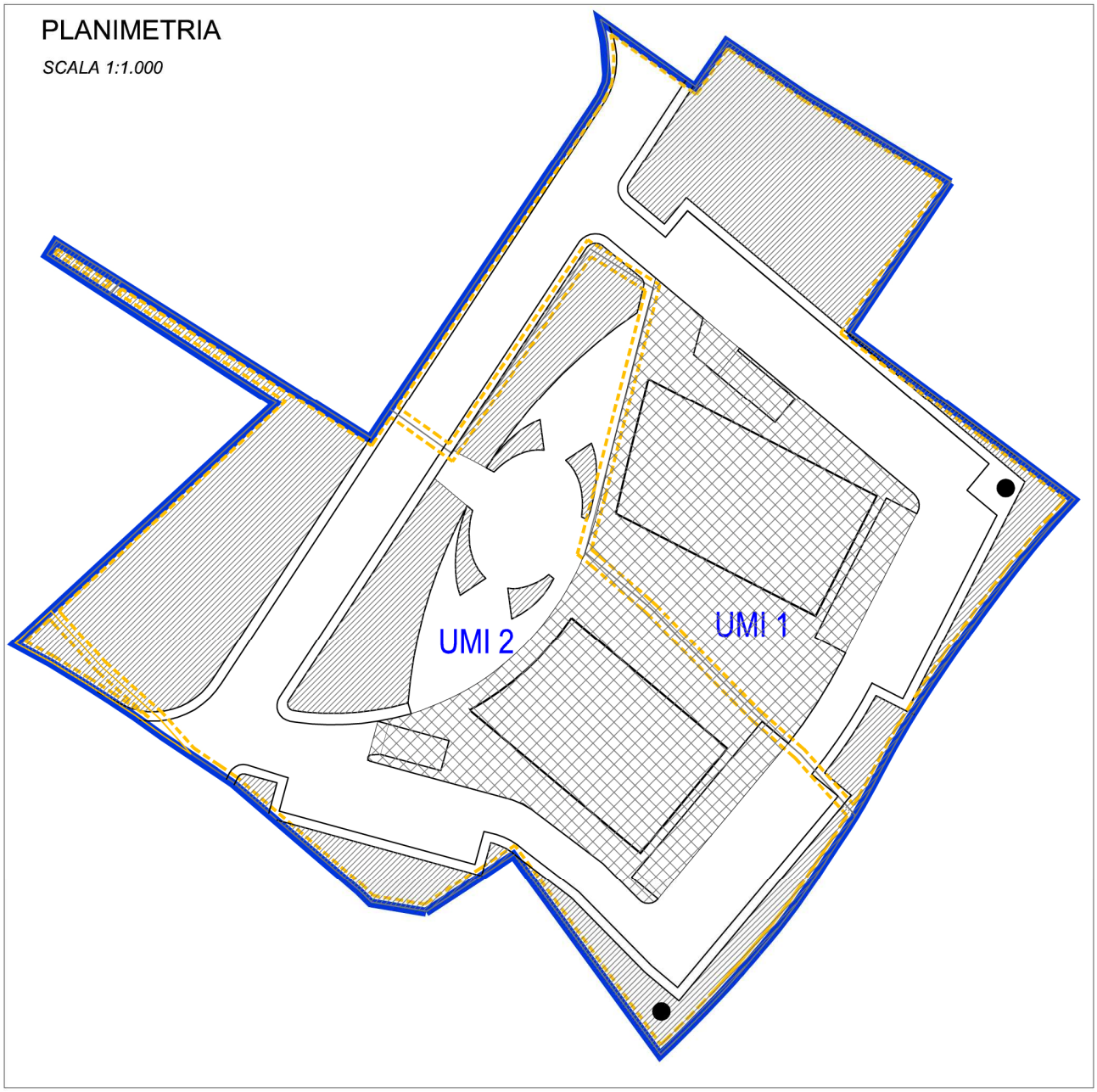
I materiali permeabili utilizzati nel presente Comparto perequativo, applicabili a pavimentazioni stradali, parcheggi e piazzali, vengono classificati, come stabilito dall'art. 7 delle NTA, nel modo seguente:

a) materiali totalmente permeabili: ghiaietto inerbito, masselli forati, pavimenti in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, scheggionate, acciottolato, blocchi permeabili, asfalto permeabile;
b) materiali parzialmente permeabili: nel caso delle soluzioni tecniche sotto descritte la superficie viene considerata permeabile in misura percentuale a quanto riportato
- pavimentazioni forate, ghiaia, ecc comunque fornite di drenaggi 20%
- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante 40%
- solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante 80%
- coperture con sistemi di raccolta dell'acqua piovana 80%.

- Incremento volumetrico previsto previsto dalla L.R. 13/09 art. 32 per edifici in classe A, sulla base della Delib. C.C. n.280 del 21.12.2011

L'incremento volumetrico previsto per il nucleo si inserisce in un contesto con tipologie variegate, sia sotto l'aspetto compositivo che volumetrico, l'incremento (costituente in un piano in più) si inserisce perciò in un contesto non definibile sotto l'aspetto dei volumi prevalenti e compositivi. L'intervento diventa perciò un nucleo"ordinatore " che si inserisce in un contesto fortemente eterogeneo e di qualità architettonica attenuata. Vista la situazione orografica, l'intervento offre tutte le visuali privilegiate, caratterizzato dal singolare binomio campagna/città (contesto agricolo e sulla città industriale).

RECUPERO ACQUA PIOVANA: AREE PERMEABILI E SUPERFICI COPERTURE NUOVI FABBRICATI



		UMI1	UMI 2
	MASSIMO INGOMBRO SUP.COPERTA NUOVI FABBRICATI	2.112 mq	**1.704 mq**
	SUPERFICI VERDE IRRIGABILE	**1.626 mq**	2.707 mq
●	POSIZIONAMENTO CISTERNA	**48.780 l**	**51.120 l**
		1626mq x 30l/mq	*1704mq x 30l/mq*

COMUNE DI TERNI

DIREZIONE URBANISTICA – QUALITA' URBANA

UNITA' OPERATIVA COORDINAMENTO OPERATIVO NUOVO P.R.G .- PIANIFICAZIONE – SISTEMA INFORMATIVO

ATTESTAZIONE URBANISTICA

Comune di Terni - Protocollo Generale - ACTRAO

Prot. 0077067 del 26/05/2011 ore 16:18

Tit. 010.010.002

Documento P - Registro: Partenza

VISTA la domanda presentata dall'Arch Paola Margheriti, con studio in Terni, via Guglielmi 27 c.f.MRG PLA62R49 L117S prot. n. 75604 del 24.05.2011, con la quale viene richiesto, ai sensi dell'art. 11 dell'Allegato 1 del Regolamento Edilizio, approvato con DGC n. 265 del 15.06.2010, il rilascio dell'attestazione della esatta consistenza in termini planimetrici della zona che insiste sopra IL COMPARTO "Piazza Matteotti" del Foglio 137 come risulta nel **Nuovo PRG – Parte Operativa** (Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 – Approvazione);

Tenuto conto che:

La determinazione della superficie è ottenuta dall'incrocio tra la base catastale ufficiale fornita dall'Agenzia del Territorio ed il Piano Regolatore Generale redatto dal Comune di Terni con strumenti informatici, utilizzando tecnologia GIS.

La base catastale viene utilizzata senza trasformazioni come fornita dal catasto, quindi le coordinate del perimetro delle particelle rappresentanti le proprietà sono quelle fornite dall'Agenzia attraverso il portale dei Comuni.

Il Piano Regolatore Generale, realizzato con tecnologia GIS, riporta la zonizzazione di piano progettata utilizzando lo stesso riferimento di coordinate della base catastale.

Dall'incrocio geometrico tra le particelle catastali e le zone di piano vengono ricavate le superfici delle porzioni di particelle, rispetto alle porzioni di zone di piano; questa operazione è eseguita utilizzando strumenti software CAD.

I livelli informativi utilizzati per il calcolo sono disponibili anche per i tecnici esterni sullo strumento di consultazione del PRG Serlunik in formato shapefile. Questo formato standard, utilizzato per legare informazioni geometriche territoriali ad informazioni alfanumeriche, è convertibile senza alterazione delle caratteristiche geometriche in formato CAD (dwg o dxf) per poter poi, utilizzando strumenti informatici, ricavare gli stessi risultati dell'Ufficio.

Non sono attestate le superfici inferiori a 2 mq.

SI ATTESTA

Che la superficie ricavata è la porzione della zona che insiste sopra IL COMPARTO "Piazza Matteotti" del Foglio 137 e risulta **di:**

Viabilità = 1.634 mq
GV- Verde attrezzato = 4.436 mq
Piazza = 7.563 mq
Comparto 13.633 mq

IL COORDINATORE TECNICO
Arch.Stefano Baldieri

IL DIRIGENTE
(Arch. Carla Comello)