COMUNE DI TERNI

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DELL'AREA viale B.Brin - via Braccini
EDIFICI distinti al N.C.E.U. foglio 110 part. 170 sub 8-37, part. 173 e 174

DESCRIZIONE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

I PROGETTISTI
ARCH. PIERO MARONI

IL COMMITTENTE
IMMOBILIARE FALASCA E TONELLI
PAESANI GIOVANNA
CECCHETTI ROSANNA
SALVATI ANDREA
SALVATI PAOLA
DE SANTIS MARIA

PROGETTO DEFINITIVO

REVISIONE	DATA	DISEGNATORE	NOME - FILE
CONSEGNA	ago 2011		

SCALA

studiomaroni
architetti associati

via sant'Alo 23 via Fabrizi 14 05100 Terni Italy tel +390744402159 fax +390744682458
info@studiomaroni.it www.studiomaroni.it P.I. 00588410555

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

Con la presente relazione si intende illustrare il Piano Attuativo di Iniziativa Privata per l'area viale B.Brin angolo via Braccini, di seguito descritta, e relative intenzioni e linee guida progettuali per la ristrutturazione edilizia dei fabbricati presenti nell'area.

Ubicazione dell'area oggetto di Piano Attuativo

I fabbricati interessati dal presente Piano Attuativo di Iniziativa Privata per il recupero dell'area viale B.Brin - via Braccini sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Terni:

- Fg. 110 part. 173 sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, part. 172/173 sub.13, part. 174 sub 5-6-7 di proprietà dell'immobiliare Falasca & Tonelli s.r.l.;
- part. 173 sub 14 di Proprietà dei Sig.ri Cecchetti Rosanna, Paesani Giovanna, Salvati Andrea, Salvati Paola;
- part. 170 sub 8-37 di Proprietà della Sig.ra De Santis Maria;

e si collocano ai n.ri 2-4-6 di viale Brin, n.ri 2-6-8-10 di via Braccini, n.17 di p.zza B.Buozzi e n.3 di via della Bardesca.

In riferimento alla particella di terreno (N.C.E.U. del Comune di Terni, foglio 110), senza identificazione catastale, posta tra le particelle 170 e 174, coincidente con il percorso del vecchio fosso demaniale denominato "della Bardesca", a seguito degli accertamenti effettuati presso gli organi competenti è emerso che questa proprietà disusa è condivisa dalle due particelle predette in percentuale del 50 % da intendersi divisa lungo la longitudinale e appartenente alle proprietà per la quota parte fronteggiante. Pertanto viene precisato che nell'intervento viene coinvolta solo la quota parte di proprietà.

Stato dei luoghi

L'area compresa tra viale B. Brin, via Braccini, l'edificio con ingresso da via della Bardesca (tre piani fuori terra di cui uno commerciale) e quello con ingresso da via Braccini (sei piani fuori terra di cui uno commerciale), è attualmente una parte di isolato molto degradato con all'interno tre edifici maggiori notevolmente compromessi. In Particolare, i due edifici su viale B.Brin pur avendo entrambi tre piani fuori terra (di cui uno commerciale) non costituiscono un fronte uniforme, e questa frammentazione è ancor più evidente lungo via Braccini dove l'edificio più piccolo (part. 174), con due piani fuori terra, sembra quasi non appartenere al contesto circostante.

Il degrado risulta poi ancor più forte nella parte interna dell'isolato, dove la presenza di vegetazione infestante, sporcizia, incuria e del fosso della Bardesca (che peraltro funziona da fogna a cielo aperto) portano al limite la vivibilità non solo degli edifici di proprietà ma anche di quelli che vi si affacciano.
Viene inoltre inserita all'interno del limite del Piano Attuativo, una superfetazione, appartenente a diverse proprietà, che collega le particelle 173-174 alla particella 170. Si ritiene infatti opportuno intervenire su questa porzione di fabbricato aggiunta in epoca recente (con progetto approvato con nota n. 13749 del 12 ago.1952) rispetto alla costruzione originaria, ma tuttavia ormai storicizzatosi, per ridurla e rimodellarla al fine di non interferire con i volumi principali e ristabilirne le identità formali.
Negli anni è stata ripetutamente riscontrata la pericolosità strutturale di questa porzione di fabbricato che è stata più volte messa in sicurezza con vari "puntelli" e chiusa per inagibilità (Il giorno 3/02/1993, il Geom. Mario Pierini, effettua un sopralluogo peritale per causa civile, e redige un verbale, in cui già allora, riscontra "la gravità statica del solaio di calpestio quota piano terra" e "il pericolo di crollo esistente") ma la cui precarietà rimane un rischio per la comunità (vedi documentazione fotografica allegata).
I due edifici adiacenti sono in realtà indipendenti da essa sia da un punto di vista formale, che strutturale e funzionale.

Inquadramento urbanistico

L'area è individuata dal P.R.G. del Comune di Terni come *Bb(4.3)c: Nuclei di conservazione e completamento (art.137)* e ricadeva nel Piano di Recupero delle Zone S. Agnese, vie Regionali e Borgo Bovio (schede edificio UMI 4, 5 e 6 isolato 42 via Braccini-viale Brin, approvato con Delibera di C.C. n° 93 del 04.05.2000), che alla data odierna, risulta però decaduto.
Ancorché decaduto per decorso del termine di validità, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari appartenenti al piano di recupero (come citato dall'art.137 comma 5.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) che prevedeva per le U.M.I. (5 e 6) interventi di *"ristrutturazione con incremento volumetrico"*.
In particolare, le schede tecniche degli edifici allegate alle norme tecniche di attuazione del Piano di recupero, prevedevano per i due edifici su viale Brin-via Braccini una volumetria di stato di fatto di 4500 mc e un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico di (650 mc, per un totale di 5150 mc), mentre per l'edificio su via Braccini (954.79 mc) si prevedeva una ristrutturazione senza incremento volumetrico, e per la "superfetazione" (costruita nel 1952, al di sopra del fosso della Bardesca), che lega

l'edificio su viale Brin (part. 173) a quello su p.zza B.Buozzi (part. 170), frammentato in più proprietari, si prevedeva un intervento di sola manutenzione ordinaria o straordinaria.

La proposta di Piano Attuativo

Si individua il Piano Attuativo di Iniziativa Privata quale procedura urbanistica più idonea per il perseguimento delle scelte e delle intenzioni progettuali volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, come previsto dalla Legge Regionale 18 nov 2008, n. 17 (Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi e successivi provvedimenti e disposizioni 2 marzo 2011: interventi per la riqualificazione, l'ampliamento degli edifici e per l'edilizia sostenibile), al fine di regolamentare gli interventi sui tre corpi di fabbrica consistenti nella ristrutturazione edilizia (ai sensi della L.R. n.1/2004 art.13 comma C: ristrutturazione edilizia, diversa da quanto previsto all'art.3, comma 1, lettera d), che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime) con ampliamento determinato ai sensi appunto della L.R. n. 17 (art. 32 della L.R. n.13 : determinazione della premiabilità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici di cui alla L.R.n.17) e volti al recupero di una zona altamente degradata a ridosso del centro storico perseguendo le finalità del decaduto Piano di Recupero delle Zone S. Agnese, vie Regionali e Borgo Bovio (art.22 comma b) della L.R. n.11/2005).

Il Piano Attuativo di Iniziativa Privata nasce dalla volontà dei proprietari di una parte consistente dell'isolato di bonificare un'area piuttosto degradata a ridosso della centrale p.zza B.Buozzi con lo scopo di pianificare una organica trasformazione del tessuto abitativo esistente. Inoltre, intende riproporre la volontà intrinseca nel decaduto Piano di Recupero, e cerca una "ricucitura" di quella porzione di isolato, che risulta notevolmente frammentato, per raggiungere una maggiore uniformità formale.

L' intervento edilizio previsto dal presente Piano Attuativo, potrà essere realizzato mediante Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art 20 comma 1 a) della L.R. n.1 del 18/02/2004 (essendo lo stesso riconducibile all'art. 13 comma c) della L.R. n. 1/2004 e disciplinato dal presente Piano Attuativo).

Cubatura - Altezze – Distanze - Standard

La volontà di bonifica dell'area e di riqualificazione urbana porta la proposta di piano attuativo verso una progettazione attenta alla riqualificazione, all'innovazione, all'unitarietà stilistica e al risparmio energetico. In questa ottica, e in relazione alla tecnologia costruttiva che si intende utilizzare per la realizzazione dell'edificio e che verrà di seguito descritta,

oltre alla volumetria ammissibile totale (derivata come sopra detto dalle schede del piano di recupero) pari a **6104.80 mc** (4500+650+954.80 mc) si intende usufruire dell'incremento del 25% (1526.20 mc) per realizzazione di edifici che ottengono la certificazione in classe A (di cui al titolo II della legge regionale 18 nov. 2008, n.17) come da art. 60 del R.E. del Comune di Terni, che recepisce l'art. 32 della Legge Regionale 26 giugno 2009, n. 13 (*Norme per il governo e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*) e successivi *Provvedimenti e Disposizioni 2 marzo 2011*. La proposta di piano attuativo riguarda quindi un'edificazione di **7546,54 mc** inferiore ai 7631 mc possibili.
In questo calcolo non viene menzionata la porzione di fabbricato (part. 170 sub 8-37 e part. 172/173 sub 13, part. 173 sub 7-8) di cui si parlava prima (e che fa parte della scheda 4 del Piano di recupero), perché in realtà vien demolita (stato di fatto mq 59, mc 216,53) e parzialmente ricostruita (progetto mq 40,30, mc 147,90), senza nessun tipo di incremento volumetrico ma al contrario con una riduzione di volumetria, a vantaggio dello spazio aperto sul retro degli edifici.

La nuova cubatura, derivata dall'aumento del **25 %** (1526.20 mc) della volumetria ammissibile, aggiunta a quella prevista dalle schede del piano di recupero (650 mc) per un totale di 2091.74 mc di incremento volumetrico, comporta un incremento nella superficie e nella quantità dei parcheggi, che sono stati calcolati in ottemperanza con l'art. 11 comma 7) del R.R. n. 7/2010 (Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche al servizio di insediamenti residenziali); considerando che ad ogni abitante da insediare corrispondono 150 mc, sono stati calcolati 69,72 mq di area adibita a parcheggio pubblico (**n.3 parcheggi**) che non potendo essere collocati nell'area (unica posizione poteva essere al di sotto del portico, che non si intende compromettere ma al contrario lasciare libero come precedentemente illustrato) verranno monetizzati (ai sensi dell'art. 11 comma 4) del R.R. n. 7/2010). Allo stesso modo e per le stesse ragioni, viene deciso di monetizzare la restante quota parte degli standard (13 mq/ab), che ammonta **a mq 181,28 di area verde attrezzata.**
Per quanto riguarda invece il **commerciale**, che da una superficie di stato di fatto pari a 308 mq (90+51+167) viene portata nel progetto ad una superficie inferiore pari a **263,60 mq**, non si rende necessaria la verifica degli standard prevista dall'art. 13 del R.R. n. 7/2010 (Dotazioni territoriali e funzionali minime obbligatorie per gli insediamenti commerciali).
Stessa considerazione per ciò che concerne la porzione di fabbricato al piano terra (part. 172/173 sub 13 e 170 sub 8), esclusa dal calcolo della cubatura che viene di fatto demolita e parzialmente ricostruita (con cubatura e superfici inferiori all'esistente).

L’area di sedime del corpo di fabbrica, in linea con quanto previsto dall’art.7 comma 3) del R.R. n.9/2008, mantiene il fronte principale su viale B.Brin e via Braccini con lo stesso filo rispetto allo stato di fatto colmando gli spazi vuoti e ricucendo il tessuto edilizio frammentato dell’isolato. Con la medesima volontà di riqualificazione si è portato il sedime fino a un giunto tecnico con la parete cieca dell’adiacente fabbricato su via Braccini, mentre tutto il lato interno, che si affaccia sull’edificio esistente con ingressi da via della Bardesca viene tenuto alla necessaria distanza di 5 m dal confine e di 10 m dalle pareti cieche o finestrate o porticate , come risulta altresì verificata la distanza di 3 m dei terrazzi e della scala (struttura a sbalzo non chiusa, art. 24 comma 6 del R.R. n.9/2008) dal confine di proprietà. Viene infine quasi dimezzata l’attuale parete dell’edificio (part. 173) verso la superfetazione, in modo da cogliere l’opportunità della ristrutturazione dei tre edifici di proprietà per ridurre il sedime nella parte più vicina al fabbricato su via della Bardesca e migliorare le condizioni di tutto l’isolato.

Inoltre dal piano terra al secondo interrato (luogo di parcheggi privati e cantine) viene rispettata la distanza di 1,5 m dal confine di proprietà, tranne per ciò che concerne la superfetazione: che viene ricostruita in aderenza al piano terra, come da accordi tra le proprietà (firmatarie del piano); viene lasciata un intercapedine d’aria di 80 cm al piano primo interrato (che in origine era costruito in aderenza) per consentire l’areazione delle cantine (part. 170) non appartenenti al piano e viene rispettata la distanza di 1,5 dal confine al piano secondo interrato.

Infine i terrazzi a lato della scala a sbalzo non chiusa, vengono inseriti ai soli piani quarto e quinto, dove non vi è più la presenza dell’edificio lungo via della Bardesca (più basso), anche se risulterebbe comunque verificata la distanza di 3 m dal confine, per la volontà di non interferire con l’edificio che al piano terra presenta la grande terrazza che si sporge fino al confine di proprietà.

Il nuovo complesso raggiunge un’altezza complessiva, al livello del piano di calpestio della copertura piana di 18.92 m a fronte dei 12.20 massimi di stato di fatto, ma comunque inferiori ai 19.80 m di altezza dell’edificio adiacente su via Braccini e ai 20.40 m di quello di fronte sempre su via Braccini. L’altezza che si raggiunge è la conseguenza della volontà di allontanarsi dal fronte interno degli edifici lungo via della Bardesca (raggiungendo la distanza necessaria di 10 m contro quella di 7.20 di stato di fatto, tranne per il tratto corrispondente alla scala aperta a sbalzo come da art. 24 del R.R.n.9/2008, anche se il comma 2 dell’art. 23 del R.R. n. 9/2008 specifica *che le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti*) e di uniformare il fronte dell’edificato lungo via Braccini Utilizzando la cubatura a disposizione.

Inoltre, l'ultimo piano (p.quinto) presenta un ulteriore arretramento del fronte del fabbricato (rispetto al fronte stradale) di circa due metri, in favore del panoramico terrazzo perimetrale.
Il nuovo edificio, prevalentemente ad uso residenziale, riserva al piano terra una notevole area porticata, lungo via Braccini, chiusa da una esigua area commerciale, di complessivi 303.70 mq (263,60 + 40,10 appartenenti alla superfetazione) su viale B.Brin (che era presente anche in origine ma in dimensione leggermente superiore).
La scelta del portico al piano terra nasce dalla volontà di aprire e bonificare l'area centrale, di risulta tra i fabbricati dell'isolato, che in questo momento ne rappresenta la parte più degradata e fatiscente, anche perché chiusa e maltenuta. In questo modo si tenta di dare anche maggiore apertura e "vita" al retro degli edifici su via della Bardesca.
Nella parte del piano in adiacenza con l'edificio esistente su via Braccini viene invece posizionata la rampa di accesso ai due piani di garage interrati. Al piano primo e secondo interrato vengono infatti collocati due piani di parcheggi, calcolati ai sensi del R.R. 7/2010 (1 mq/3 mq di superficie utile coperta, per un totale di 862,55 mq di superficie di parcheggi previsti, **n. 31 posti auto** di progetto superiori a quelli prevista dalla norma. 19 posti auto per un totale di 479,25 mq).

Tecnologie costruttive

Per il raggiungimento di un organismo efficiente dal punto di vista del risparmio energetico sono state adottate le tecniche costruttive di seguito descritte.
L'involucro esterno dell'edificio verrà realizzato con pareti ventilate (caratterizzate da alti valori di isolamento, di spessore complessivo 54 cm) che in caso di esposizione a temperature elevate, smaltiscono il calore solare eccessivo tramite la ventilazione (parete ventilata di 20 cm) che si attiva nell'intercapedine fra i pannelli e i materiali isolanti. I pannelli esterni, di colore e materiale idoneo a stabilire una continuità formale con l'esistente, sono composti da resine termoindurenti rafforzate in modo uniforme con fibre a base di legno fino al 70% (quindi la maggior parte delle materie prime utilizzate è facilmente rinnovabile), molto resistenti agli agenti atmosferici e ai raggi UV (solidità del colore, pannelli inalterati per almeno 10 anni), facilmente pulibili, non soggetti a degrado, muffe o deterioramento, con elevate proprietà di ritardo di fiamma, con eccellente reazione al fuoco. Inoltre la camera di ventilazione e il ricircolo dell'aria hanno anche la funzione di eliminare la condensa che si forma per la penetrazione dell'acqua piovana o per la differenza di temperatura tra ambiente esterno e interno, mantenendo l'efficacia e le buone condizioni dei materiali isolanti nel tempo.

Nelle rientranze corrispondenti ai balconi e al terrazzo dell'ultimo piano vengono inserite delle pareti verdi verticali: pannelli alveolari in polipropilene riciclato ed inerbiti, montati su sottostruttura con profili verticali in alluminio e compresi di impianto di irrigazione e fertilizzazione tipo Tecology (6.sesto punto "il prato verticale"). L'inserimento del "vertical green", nei balconi e all'ultimo piano dei due prospetti rivolti su via Braccini e viale Brin, oltre che ad un evidente miglioramento visivo dell'ambiente urbano, porta innumerevoli vantaggi alla vivibilità dell'organismo architettonico, tra i quali:

- Creazione di facciata ventilata (grazie alla sottostruttura metallica) con spessori ridotti;
- Elevata capacità di assorbimento CO2;
- Stabilizzazione delle polveri sottili;
- Filtraggio e depurazione (degradazione sostanze inquinanti);
- Ostacolo alla diffusione del fuoco;
- Dissipazione del calore e regolazione della temperatura;
- Abbattimento dei rumori e riduzione del riverbero;
- Diminuzione di allergeni;
- Aspetti psicologici legati al miglioramento dello spirito e alla diminuzione dello stress.

Per quanto riguarda le finiture esterne, sono stati presi in considerazione: infissi in legno, tapparelle di oscuramento in pvc, parapetti dei balconi in vetro come i tagli verticali che illuminano i corpi scala.

La copertura verrà realizzata con tetto piano, tetto giardino nella parte lungo viale B.Brin e via Braccini in continuità con la parete verde verticale (sopra descritta) al fine di migliorare le prestazioni energetiche e l'isolamento, e con inserimento nella parte centrale, più interna e meno visibile di fotovoltaico e solare termico; uniche sporgenze i locali tecnici derivanti dal vano scala e dal fine corsa dell'ascensore.

Opere Urbanizzazioni e allacci

L'intervento, che consiste nella ristrutturazione edilizia ed ampliamento dei tre edifici esistenti (ai sensi della L.R. n.1/2004 art.13 comma C: ristrutturazione edilizia, diversa da quanto previsto all'art.3, comma 1, lettera d), che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime), in quanto tale non prevede opere di urbanizzazione, ma solo allacci a pubblici servizi (vedi Tav. U01).

Peraltro viene colta l'occasione dell'ingente intervento per rimuovere gli attuali scarichi nel fosso della Bardesca e allacciare i nuovi direttamente al collettore comunale o lungo viale Brin o su via Braccini.

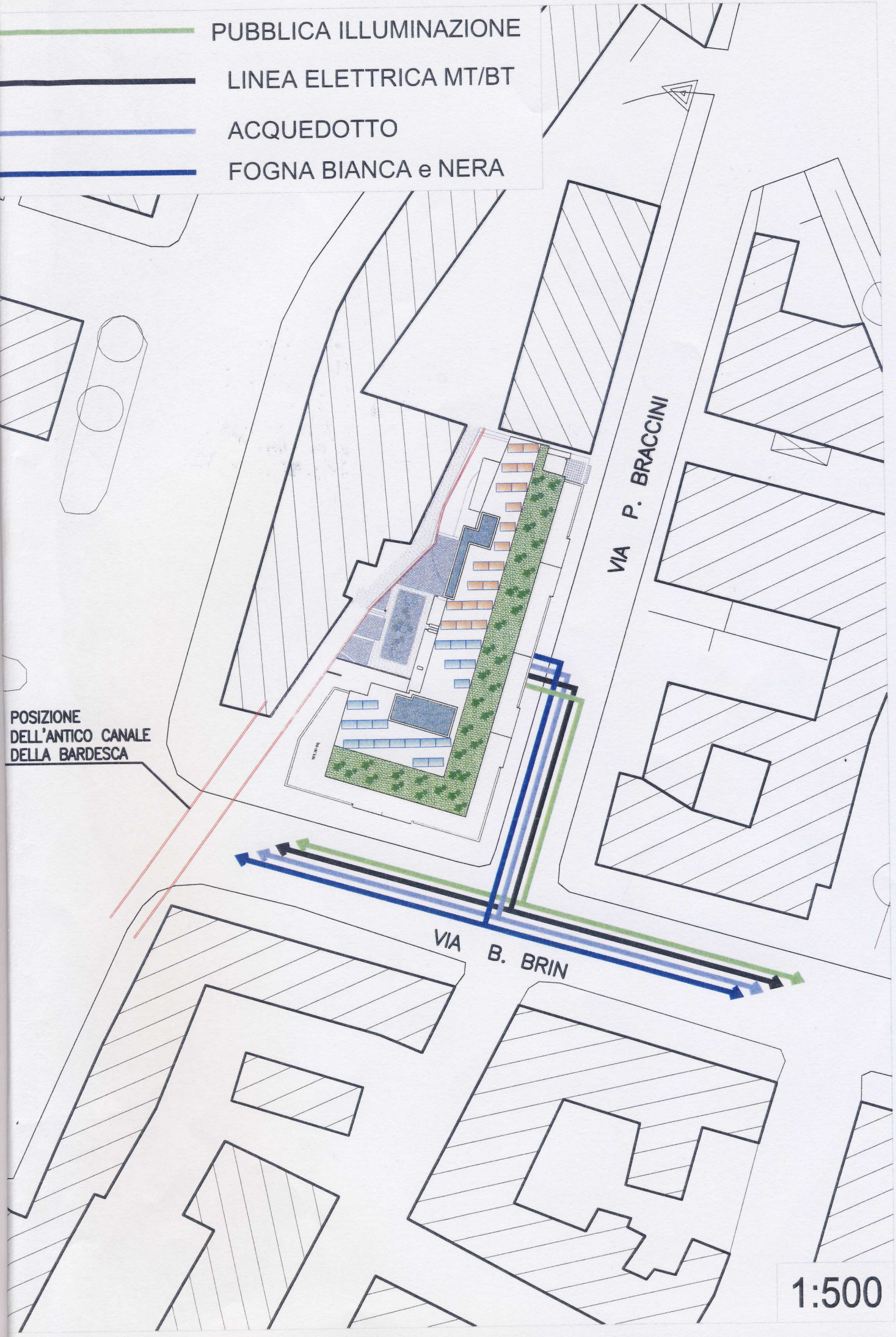
Al fine di raggiungere una migliore areazione dei locali interrati (sia cantine che box auto), dislocata in maniera uniforme e contrapposta e a cielo aperto, fuori dall'ingombro del portico sovrastante, si è optato per un posizionamento delle griglie che vedesse parzialmente coinvolto il marciapiede lungo viale B.Brin (pur lasciando liberi i necessari accessi al commerciale).

L'ingombro del marciapiede, sia per ciò che concerne le griglie di areazione, che per quanto riguarda la palificata strutturale perimetrale (che sarà ricoperta dal marciapiede stesso) sarà regolamentato tramite convenzione che verrà stipulato con l'Amministrazione Comunale.

STUDIO MARONI ARCHITETTI ASSOCIATI

Arch. Piero Maroni

ONERI PER LA SISTEMAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO				
1 – MARCIAPIEDI	a corpo	=	€	40 000,00
2 – RETI TECNOLOCHE:				
- FOGNE BIANCHE				
- FOGNE NERE				
- GAS	a corpo	=	€	25 000,00
- ACQUA				
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA				
- ANTINCENDIO				
	totale	**=**	**€**	***65 000,00***


PUBBLICA ILLUMINAZIONE
LINEA ELETTRICA MT/BT
ACQUEDOTTO
FOGNA BIANCA e NERA
VIA P. BRACCINI
POSIZIONE
DELL'ANTICO CANALE
DELLA BARDESCA
VIA B. BRIN
1:500